



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

Tuesday, March 25, 2025

Present:

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

Donald McLaughlin, Development Officer
Jana Dickie, Recording Secretary

Absent:

Marc Bouffard, Planning Director
Nahyssa Rose Rabé Harou, Junior Planner
Grant Erb
Maurice Comeau

Le mardi 25 mars 2025

Présents :

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

Donald McLaughlin, agent d'aménagement
Jana Dickie, secrétaire de séance

Absents :

Marc Bouffard, directeur d'urbanisme
Nahyssa Rose Rabé Harou, urbaniste junior
Grant Erb
Maurice Comeau

1) CALL TO ORDER/WELCOME

Marc Willett called the meeting to order at 5:15 p.m.

(1) OUVERTURE/BIENVENUE

Marc Willett 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: Donald Chiasson
Seconded by: Marc Richard

To approve the agenda as presented.

YEA – 5
NAY – 0

MOTION CARRIED

(3) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

Que l'ordre du jour soit approuvé comme présenté.

OUI – 5
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

4) CONFLICTS OF INTEREST No conflicts of interest were declared.	(4) CONFLITS D'INTÉRÊTS Aucun conflit d'intérêts n'est déclaré.
5) DELEGATIONS/PRESENTATIONS Application 2025-M013 - Alain Ouellette – 620 Evangeline Drive Application 2025-M014 - Simon Nadeau – 2305 St. Peter Avenue	(5) DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS Demande 2025-M013 - Alain Ouellette – 620, promenade Evangeline Demande 2025-M014 - Simon Nadeau – 2305, avenue St. Peter
6) APPROVAL OF MINUTES <u>Minutes of February 25, 2025</u> Moved by: John Luce Seconded by: Reg Boucher That the minutes of the February 25, 2025 be approved as circulated. YEA – 5 NAY – 0 MOTION CARRIED	(6) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL <u>Procès-verbal du 25 février 2025</u> Sur une motion de : June Luce Appuyée par : Reg Boucher Que le procès-verbal du 25 février 2025 soit approuvé comme présenté. OUI – 5 NON – 0 MOTION ADOPTÉE
(7) BUSINESS ARISING FROM MINUTES N/A	(7) AFFAIRES DÉCOULANT DU PROCÈS-VERBAL S. O.
(8) ZONING BY-LAW CONSIDERATIONS	(9) CONSIDÉRATIONS EN MATIÈRE D'ARRÊTÉ DE ZONAGE
A. VARIANCES TO THE ZONING BY-LAW	A. DÉROGATIONS À L'ARRÊTÉ DE ZONAGE
City Glass and Locks Ltd. – 620 Evangeline Drive: Application 2025-M013 WHEREAS City Glass & Locks Ltd. has submitted an application for the reconstruction of the main building located at 620 Evangeline Drive (former car-wash	City Glass and Locks Ltd. – 620, promenade Evangeline : Demande 2025-M013 ATTENDU QUE City Glass & Locks Ltd. a présenté une demande visant la reconstruction du bâtiment principal situé au 620, promenade Evangeline (anciennement le

building). The proposed building will be 30 feet by 60 feet (1800 square feet). The property is a corner lot, Evangeline Drive and MacDonald Street; and WHEREAS the property is zoned Highway Commercial (HC); and WHEREAS the new building will be used as a sales office, showroom, storage and service shop for garage doors; and WHEREAS the applicant proposes to build the new building in the same location as the existing building. The building is presently 14.6 feet +/- from MacDonald Street and is classified by the City of Bathurst Zoning By-law as existing non-conforming building; and The City of Bathurst Zoning By-Law section 4.3.2. C, Yards for a Main Building or Structure states that: (1) Subject to Section 3.13, no main building or structure may be placed, erected or altered so that it is; a) within 9 meters of a street line (29.5 feet). WHEREAS this would create a set-back variance of 14.9 feet +/- for the street line (MacDonald Street); and WHEREAS the Development Officer introduced the application to the Committee and the Planning Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation, and documents to the Committee; and WHEREAS Mr. Allain Ouellette presented the following points to the Committee: • It was cheaper to rebuild than repair the building. • The building was a car wash, lots of humidity, the roof leaks, many repairs are needed. • The foundation is cracked. • Wants to rebuild to make the building more appealing esthetically.	bâtiment du lave-auto). Le bâtiment proposé sera de 30 pieds sur 60 pieds (1800 pieds carrés). La propriété est un lot d'angle situé au coin de la promenade Evangeline et de la rue MacDonald; et ATTENDU QUE la propriété est classée Commerciale routière (CR); et ATTENDU QUE le nouveau bâtiment sera utilisé comme bureau des ventes, salle d'exposition, entrepôt et atelier d'entretien pour des portes de garage; et ATTENDU QUE le demandeur propose de construire le nouveau bâtiment au même endroit que le bâtiment existant. Le bâtiment est actuellement à environ 14,6 pieds de la rue MacDonald et est classé comme bâtiment existant non conforme dans l'Arrêté de zonage de la Ville de Bathurst; et Conformément à l'Arrêté de zonage de la Ville de Bathurst, article 4.3.2. C Cours attenantes aux constructions ou bâtiments principaux : (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 telle sorte qu'il se trouve : a) à moins de 9 mètres d'un alignement de rue (29,5 pieds). ATTENDU QU'un écart de recul d'environ 14,9 pieds serait ainsi créé pour l'alignement de rue (rue MacDonald); et ATTENDU QUE l'agent d'urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d'urbanisme a fourni de l'information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et ATTENDU QUE Monsieur Allain Ouellette a présenté les points suivants au comité : • Les coûts associés à la reconstruction du bâtiment sont moins élevés que ceux associés à la réparation. • Le bâtiment était un lave-auto. Il y a donc beaucoup d'humidité, le toit coule, plusieurs réparations sont nécessaires. • La fondation est craquée. • Il souhaite reconstruire pour rendre le bâtiment plus attrayant visuellement.
--	--

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

WHEREAS the Development Officer added that the entrance on Evangeline does not meet current guidelines and must be updated in the future; and

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

WHEREAS the Planning Department reviewed this application and recommends the application for the reconstruction of the main building located at 620 Evangeline Drive as per the plan submitted to the Committee. The property is a corner lot, Evangeline Drive and MacDonald Street. The proposed building will meet the street lot line requirement (30 feet) from Evangeline Drive. MacDonald Street is classified as a secondary street and there is no access proposed on MacDonald Street. The proposed building will be located 43 feet from the street itself.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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

To approve the application from City Glass & Locks Ltd. to reconstruct of the main building located at 620 Evangeline Drive as presented.

YEA – 5
NAY – 0

MOTION CARRIED

- 674872 NB Inc – 2305 St. Peter Avenue:
Application 2025-M014

WHEREAS 674872 NB Inc. has made an application to proceed with the first phase of their development for the property located at 2305 St. Peter Avenue; and

WHEREAS the proposed development is for the construction of a commercial building and a garden centre.

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

ATTENDU QUE l'agent d'urbanisme a ajouté que l'entrée sur la promenade Evangeline ne respecte pas les lignes directrices actuelles et qu'elle devra être modifiée; 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 la reconstruction du bâtiment principal situé au 620, promenade Evangeline et qu'il en recommande l'approbation conformément au plan présenté au comité. La propriété est un lot d'angle au coin de la promenade Evangeline et de la rue Macdonald. Le bâtiment proposé répondra aux exigences d'alignement de rue (30 pieds) pour la promenade Evangeline. La rue MacDonald est classée comme rue secondaire et il n'y a aucun accès proposé à partir de cette rue. Le bâtiment proposé sera situé à 43 pieds de la rue.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

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

La demande de City Glass & Locks Ltd. visant à reconstruire le bâtiment situé au 620, promenade Evangeline soit approuvée comme elle a été présentée.

OUI – 5
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- 674872 NB Inc – 2305, avenue St. Peter :
Demande 2025-M014

ATTENDU QUE 674872 NB Inc. a présenté une demande visant à aller de l'avant avec l'aménagement de la propriété située au 2305, avenue St. Peter; et

ATTENDU QUE l'aménagement proposé vise la construction d'un bâtiment commercial et d'un centre

The property in question is zoned Highway Commercial (HC); and WHEREAS the proposed use is permitted subject to such terms and conditions as may be imposed by the Planning Advisory Committee; and WHEREAS for the first year of operation, the applicant wishes to obtain a one-year temporary permit to operate the garden centre without having completed the construction of the main building, which will begin in fall 2025; and SPECIAL POWERS OF THE PLANNING ADVISORY COMMITTEE: 1.7.2 The Advisory Committee may, subject to such terms and conditions as it considers fit: (a) authorize, for a temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by this By-law; (b) to require the termination or removal of a development authorized under paragraph (a) at the end of the authorized period. WHEREAS the Development Officer introduced the application to the Committee and the Planning Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation and documents to the Committee; and WHEREAS Mr. Simon Nadeau of Group Simi, Mr. Jessy Roy and Mr. Anthony Mallet of Edge Construction are interested in purchasing the land from 674872 NB Inc; and WHEREAS Mr. Simon Nadeau approached the Committee and provided the following information about the proposed project: • Targeting residential customers. • Would build in two phases, nursery and garden centre would be phase 1, commercial space would be phase 2. • Edge Construction would begin construction on commercial building in October 2025. • Garden centre would provide several landscaping products in bulk: black and red cedar mulch, river stones, tailings, decorative rocks...	jardinier. La propriété en question est classée Commerciale routière (CR); et ATTENDU QUE l'usage proposé est permis selon les modalités et aux conditions que peut fixer le comité consultatif en matière d'urbanisme; et ATTENDU QUE, pour la première année d'exploitation, le demandeur souhaite obtenir un permis temporaire d'un an pour exploiter le centre jardinier sans avoir effectué la construction du bâtiment principal qui commencera à l'automne 2025; et POUVOIRS SPÉCIAUX DU COMITÉ CONSULTATIF EN MATIÈRE D'URBANISME : 1.7.2 Le comité consultatif peut, aux conditions et selon les modalités qu'il estime indiquées : (a) autoriser, pour une période temporaire d'au plus un an, un aménagement par ailleurs interdit par le présent arrêté; (b) exiger la cessation ou la suppression d'un aménagement autorisé en vertu de l'alinéa (a) à l'expiration de la période autorisée. ATTENDU QUE l'agent d'urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d'urbanisme a fourni de l'information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et ATTENDU QUE Monsieur Simon Nadeau, de Group Simi, Monsieur Jessy Roy et Monsieur Anthony Mallet, d'Edge Construction, sont intéressés à acheter le terrain de 674872 NB Inc; et ATTENDU QUE Monsieur Simon Nadeau a fourni au comité les renseignements suivants par rapport au projet proposé : • Cible les clients résidentiels. • Construction en deux phases. La pépinière et le centre jardinier constitueraient la phase 1, l'espace commercial serait la phase 2. • Edge Construction commencerait la construction du bâtiment commercial en octobre 2025. • Le centre jardinier fournirait plusieurs produits d'aménagement paysager en vrac : paillis de cèdre noir et rouge, cailloux de rivière, cailloux décoratifs, etc.
---	--

- Initial phase is to secure approval for this project and purchase land from 674872 NB Inc.
- Landscaping and open temporary office (shed) spring 2025, would be open for business.
- Foundation and constructing building in fall 2025.
- Location would have 2 accesses from St. Peter Avenue, one above and one below the booster station.
- Actively seeking funding from local lenders, has already secured start up fund from CBDC.
- Preparing of the land, excavation and foundation would be done by Group Simi, construction of building would be completed by Edge Construction.

WHEREAS the Development Officer explained to Mr. Nadeau that drainage must be approved by the city engineer; and

WHEREAS Mr. Donald Chiasson asked Mr. Nadeau if green space could be preserved with this project; and

WHEREAS Mr. Nadeau explained that green space is very important. His company offers hydroseeding and would plant as many trees and shrubs as possible; and

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

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

WHEREAS the Planning Department reviewed this application and recommends the application to proceed with the first phase (Garden Center and construction of a commercial building) of their development for the property located at 2305 St. Peter Avenue with the following terms and conditions:

- The approbation for the garden center is for a temporary period, not exceeding one year (March 26, 2026).
- The Planning Advisory Committee shall approve any modification to the application.

- La phase initiale vise à obtenir l'approbation pour le projet et acheter le terrain de 674872 NB Inc.
- Le service d'aménagement paysager et le bureau temporaire (remise) seraient ouverts.
- Fondation et construction du bâtiment à l'automne 2025.
- L'emplacement aurait 2 voies d'accès à partir de l'avenue St. Peter : l'une au-dessus et l'autre en dessous de la station de pompage.
- Recherche activement du financement des prêteurs locaux. Financement de démarrage de la CBDC déjà approuvé.
- La préparation du terrain, l'excavation et la fondation seraient effectuées par Group Simi. La construction du bâtiment serait effectuée par Edge Construction.

ATTENDU QUE l'agent d'urbanisme a expliqué à Monsieur Nadeau que le drainage doit être approuvé par l'ingénieur municipal; et

ATTENDU QUE Monsieur Donald Chiasson a demandé à Monsieur Nadeau si de l'espace vert serait conservé dans le cadre de ce projet; et

ATTENDU QUE Monsieur Nadeau a expliqué que l'espace vert est très important. Son entreprise offre des services d'ensemencement hydraulique et qu'il planterait le plus d'arbres et arbustes possible; et

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

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

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a étudié cette demande et qu'il recommande l'approbation de la première phase (centre jardinier et construction d'un bâtiment commercial) du projet pour la propriété située au 2305, avenue St. Peter avec les modalités et conditions suivantes :

- L'approbation liée au centre jardinier est pour une période temporaire ne dépassant pas un an (26 mars 2026).
- Le comité consultatif en matière d'urbanisme doit approuver toute modification à la demande.

- A building permit is required before beginning any work. The application must be accompanied by scale plans and specifications for garden center and the commercial building on the lot. These plans should indicate surface drainage, the location of access roads and the location of all services.
- The drainage plan must be submitted to the municipal engineer before any construction or development work is undertaken.
- Construction shall meet National Building Code and Zoning by-law requirements.
- The developer is encouraged to retain as much green space as possible.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Donald Chiasson

Seconded by: Reg Boucher

To approve the application from 674872 NB Inc to proceed with the first phase of their development (commercial building and a garden centre) for the property located at 2305 St. Peter Avenue with the following terms and conditions:

- The approbation for the garden center is for a temporary period, not exceeding one year (March 26, 2026).
- The Planning Advisory Committee shall approve any modification to the application.
- A building permit is required before beginning any work. The application must be accompanied by scale plans and specifications for garden center and the commercial building on the lot. These plans should indicate surface drainage, the location of access roads and the location of all services.
- The drainage plan must be submitted to the municipal engineer before any construction or development work is undertaken.
- Construction shall meet National Building Code and Zoning by-law requirements.
- The developer is encouraged to retain as much green space as possible.

- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux. La demande doit être accompagnée de plans à l'échelle et d'un devis descriptif pour le centre jardinier et le bâtiment commercial sur le lot. Ces plans doivent indiquer le drainage de surface, et l'emplacement des chemins d'accès et de tous les services.
- Le plan de drainage doit être présenté à l'ingénieur municipal avant le début de la construction ou de l'aménagement.
- La construction doit respecter les normes du Code national du bâtiment et de l'Arrêté de zonage.
- Le promoteur est encouragé à conserver autant d'espace vert que possible.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Donald Chiasson

Appuyée par : Reg Boucher

La demande de 674872 NB Inc visant à aller de l'avant avec la première phase de l'aménagement (bâtiment commercial et centre jardinier) pour la propriété située au 2305, avenue St. Peter soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- L'approbation pour le centre jardinier est pour une période temporaire ne dépassant pas un an (26 mars 2026).
- Le comité consultatif en matière d'urbanisme doit approuver toute modification à la demande.
- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux. La demande doit être accompagnée de plans à l'échelle et d'un devis descriptif pour le centre jardinier et le bâtiment commercial sur le lot. Ces plans doivent indiquer le drainage de surface, et l'emplacement des chemins d'accès et de tous les services.
- Le plan de drainage doit être présenté à l'ingénieur municipal avant le début de la construction ou de l'aménagement.
- La construction doit respecter les normes du Code national du bâtiment et de l'Arrêté de zonage.
- Le promoteur est encouragé à conserver autant d'espace vert que possible.

YEA – 5 NAY – 0 MOTION CARRIED	OUI – 5 NON – 0 MOTION ADOPTÉE
(10) ADVISORY ROLE TO THE COUNCIL N/A	(9) RÔLE CONSULTATIF AUPRÈS DU CONSEIL S. O.
(10) NEW BUSINESS	(10) AFFAIRES NOUVELLES
(11) ADJOURNMENT The meeting adjourned at 5:50 P.M.	(11) LEVÉE DE LA SÉANCE La séance est levée à 17 h 50.
PRESIDENT	PRÉSIDENT
SECRETARY	SECRÉTAIRE