



City of/Ville de Bathurst
Planning Advisory Committee/Comité consultatif en matière d'urbanisme
Tuesday April 29, 2025 / Le mardi 29 avril 2025
COUNCIL CHAMBERS/SALLE DU CONSEIL

Tuesday, April 29, 2025

Present:

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

Marc Bouffard, Planning Director
Donald McLaughlin, Development Officer
Jana Dickie, Recording Secretary

Absent:

Grant Erb
Nahyssa Rose Rabé Harou, Junior Planner

Le mardi 29 avril 2025

Présents :

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

Marc Bouffard, directeur d'urbanisme
Donald McLaughlin, agent d'aménagement
Jana Dickie, secrétaire de séance

Absents :

Grant Erb
Nahyssa Rose Rabé Harou, urbaniste junior

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 – 6
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 – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

4) CONFLICTS OF INTEREST No conflicts of interest were declared.	(4) CONFLITS D'INTÉRÊTS Aucun conflit d'intérêts n'est déclaré.
5) DELEGATIONS/PRESENTATIONS Application 2025-M015 - Brian Lavigne – Branch Manager, Eddy's Application 2025-M017 - Gaetan Blanchard – 1715 Anderson Point Lane Application 2025-M020 - Yves Mazerolle – 4 Mango Street Application 2025-M021 - Dale Branch – 1825 Route 430 Application 2025-M022 - Rene Vienneau – 650 Route 430 Application 2025-M025 - Cathy & Mike Jennings – 342 & 344 Main Street	(5) DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS Demande 2025-M015 - Brian Lavigne – Branch Manager, Eddy's Demande 2025-M017 - Gaetan Blanchard – 1715, allée Anderson Point Demande 2025-M020 - Yves Mazerolle – 4, rue Mango Demande 2025-M021 - Dale Branch – 1825, route 430 Demande 2025-M022 - Rene Vienneau – 650, route 430 Demande 2025-M025 - Cathy & Mike Jennings – 342 et 344, rue Main
6) APPROVAL OF MINUTES <u>Minutes of March 25, 2025</u> Moved by: John Luce Seconded by: Reg Boucher That the minutes of the March 25, 2025 be approved as circulated. YEA – 6 NAY – 0 MOTION CARRIED	(6) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL <u>Procès-verbal du 25 mars 2025</u> Sur une motion de : John Luce Appuyée par : Reg Boucher Que le procès-verbal du 25 mars 2025 soit approuvé comme présenté. OUI – 6 NON – 0 MOTION ADOPTÉE
(7) BUSINESS ARISING FROM MINUTES N/A	(7) AFFAIRES DÉCOULANT DU PROCÈS-VERBAL S. O.
(8) ZONING BY-LAW CONSIDERATIONS	(8) CONSIDÉRATIONS EN MATIÈRE D'ARRÊTÉ DE ZONAGE

A. VARIANCES TO THE ZONING BY-LAW	A. DÉROGATIONS À L'ARRÊTÉ DE ZONAGE
- Eddy Rentals Ltd. – 660 St. Anne Street: Application 2025-M015 WHEREAS Eddy Rentals Ltd. is presently in the process of improving the commercial access for their property located at 660 St. Anne Street. The current access to the property is classified as non-conforming, as it does not meet to the City of Bathurst Zoning By-law standards; and WHEREAS to accommodate transport vehicles delivering materials to the northern yard, the applicant proposes a new access of 60 feet. The 60 feet is required due to the truck turning radius; and WHEREAS the property is located in a Highway Commercial zone, the Zoning By-Law states that “in Commercial zones the maximum width allowable for driveway access is 32.8 feet”; creating a variance of 27.2 feet for the width of the access 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 Brian Lavigne, branch manager for Eddy’s Rental Ltd., presented the following items: - Original entrance was separated with a meridian but that was too tight for transports. - The entrance will be in the same location, just 1 large, wide entrance. - Entrance would be for both commercial vehicles and regular passenger vehicles. 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 and the Engineering Department have reviewed this application and recommends the variance. Table 8.9.1 of the TAC manual	- Eddy Rentals Ltd. – 660, rue St. Anne : Demande 2025-M015 ATTENDU QUE Eddy Rentals Ltd. améliore actuellement l'accès commercial à leur propriété située au 660, rue St. Anne. Le présent accès à la propriété est classé comme non conforme puisqu'il ne respecte pas les normes de l'Arrêté de zonage de la Ville de Bathurst; et ATTENDU QUE, dans le but d'accueillir les véhicules qui livrent des matériaux à la cour située au nord, le demandeur propose un nouvel accès de 60 pieds. Les 60 pieds sont requis pour le rayon de virage; et ATTENDU QUE la propriété est située dans une zone Commerciale routière, l'Arrêté de zonage indique que « dans les zones commerciales, la largeur maximale permise pour une voie d'accès est de 32,8 pieds », créant un écart de 27,2 pieds 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 Brian Lavigne, directeur de succursale pour Eddy’s Rental Ltd., a présenté les éléments suivants : - L'entrée originale était divisée, mais c'était trop étroit pour les camions. - L'entrée sera au même endroit, mais elle ne sera plus divisée. Il n'y aura qu'une seule entrée, large. - L'entrée serait pour les véhicules commerciaux et les véhicules réguliers transportant des passagers. 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 et le Service d'ingénierie ont étudié cette demande et qu'ils recommandent la dérogation. Le tableau 8.9.1 du manuel

states that “In a location where special vehicles, such as long combination vehicles or similar vehicles are present, wider driveway throat dimensions or larger radii may be required.” The table suggests a driveway dimensions between 9 and 15 meters for an industrial use.

The Planning Department also has the intention to adjust the width of commercial access in the future zoning by-law. The future modification will reflect the TAC manual standard.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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

To approve the application from Eddy Rentals Ltd to improve the commercial access for the property located at 660 St. Anne Street as presented to the committee.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Gaetan Blanchard – 1715 Anderson Point Lane: **Application 2025-M017**

WHEREAS the Development Officer received last minute correspondence from the City Solicitor. At 6:50 pm Donald McLaughlin requested the Planning Advisory Committee review the correspondence/further discuss this application in-camera and returned at 7:00 pm; and

WHEREAS Mr. Gaetan Blanchard has submitted a request to construct a driveway for the property located at 1715 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 area in the front yard, creating a variance of 6 feet (25%) for the width of the driveway; and

de l’ATC indique que « Dans un endroit où des véhicules spéciaux comme des véhicules articulés allongés ou des véhicules similaires sont présents, une entrée de voie d’accès ou des rayons plus larges peuvent être nécessaires ». Le tableau suggère des voies d’accès entre 9 et 15 mètres pour un usage industriel.

Le Service d’urbanisme a également l’intention d’ajuster la largeur associée à un accès commercial dans l’arrêté de zonage futur. Cette modification tiendra compte de la norme du manuel de l’ATC.

QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

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

La demande d’Eddy Rentals Ltd visant à améliorer l’accès commercial à la propriété située au 660, rue St. Anne soit approuvée comme elle a été présentée au comité.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Gaetan Blanchard – 1715, allée Anderson Point : **Demande 2025-M017**

ATTENDU QUE l’agent d’aménagement a reçu à la dernière minute de l’information du procureur municipal. À 18 h 50, Donald McLaughlin a demandé au comité consultatif en matière d’urbanisme de réviser la correspondance et de discuter davantage à huis clos et il est revenu à 19 h; et

ATTENDU QUE Monsieur Gaetan Blanchard a présenté une demande visant à construire une voie d’accès pour la propriété située au 1715, allée Anderson Point; et

ATTENDU QUE la voie d’accès proposée sera d’environ 30 pieds de largeur; et

ATTENDU QUE l’Arrêté de zonage permet une largeur maximale de 24 pieds pour une voie d’accès et une zone maximale recouverte d’asphalte de 40 % dans la cour avant, créant un écart de 6 pieds (25 %) pour la largeur de

WHEREAS the applicant has also made an application to build an accessory building 16 ft by 16 ft (256 square feet). The proposed accessory building will be located 47 +/- feet from the mean high tide-water line, creating a variance of 19 feet for the minimum setback from the bank of a stream or watercourse required under the City of Bathurst Zoning By-Law; and WHEREAS the City Zoning By-Law states that: 3.16 GENERAL SETBACK FROM BODIES OF WATER 3.16.1 Subject to the provisions of other relevant Municipal By-laws, Provincial and Federal regulations and, notwithstanding any provision of this by-law, no person shall erect a building or structure or carry out any other development in any zone within; b) twenty (20) meters of the mean high tides in a tidal zone, unless c) Approved by the Planning Advisory Committee. The Planning Advisory Committee in reviewing the request shall ensure that any such developments are referred to the Provincial Department of the Environment for review and approval under the Watercourse Alteration Regulation under the Clean Water Act of New Brunswick; 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. Gaetan Blanchard approached the Committee and pointed out the following: • The driveway would be the same width as the garage. • The accessory building would be used as storage in the winter months. • The accessory building would be on a slab foundation. • Will follow all conditions and recommendations. WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and	la voie d'accès; et ATTENDU QUE le demandeur a également présenté une demande visant à construire un bâtiment accessoire de 16 pieds sur 16 pieds (256 pieds carrés). Le bâtiment accessoire proposé sera situé à environ 47 pieds de la ligne moyenne de marée haute, créant un écart de 19 pieds pour le recul minimum de la berge d'un cours d'eau exigé par l'Arrêté de zonage de la Ville de Bathurst; et ATTENDU QUE l'Arrêté de zonage stipule que : 3.16 RETRAIT GÉNÉRAL PAR RAPPORT AUX PLANS D'EAU 3.16.1 Sous réserve des dispositions d'autres arrêtés municipaux et de règlements provinciaux et fédéraux pertinents et malgré toute autre disposition du présent arrêté, il est interdit d'édifier un bâtiment ou une construction ou de réaliser quelque aménagement que ce soit dans toute zone : b) à moins de vingt mètres de la marée haute moyenne dans les zones littorales, sauf dans le cas suivant : c) en cas d'approbation par le comité consultatif en matière d'urbanisme. Dans son examen d'une demande en ce sens, le comité s'assure qu'elle est renvoyée au ministère provincial de l'Environnement et des Gouvernements locaux pour étude et approbation aux termes du <i>Règlement sur la modification des cours d'eau et des terres humides – Loi sur l'assainissement de l'eau du Nouveau-Brunswick</i>; 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 Monsieur Gaetan Blanchard a présenté les renseignements suivants au comité : • La voie d'accès sera de la même largeur que le garage. • Le bâtiment accessoire serait utilisé à des fins d'entreposage pendant les mois d'hiver. • LE bâtiment accessoire serait sur une semelle de fondation. • Toutes les conditions et recommandations seront respectées. ATTENDU QUE des avis ont été distribués dans le voisinage; et
---	---

WHEREAS the Planning Department did not receive any written 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. The Planning Department reviewed the application and recommends the application to build a small accessory building 47 +/- feet from the mean high tide-water line as per plan presented with the following terms and conditions:

- The City of Bathurst will not be responsible for any damage on the property and/or structure caused by coastal erosion, water surge and or coastal storms.
- Applicant shall follow all provincial guidelines and recommendations.
- Approval is subject to the approval and terms and conditions established by the Provincial Department of the Environment and the Department of Natural Resources.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Maurice Comeau
Seconded by: Reg Boucher

To approve the application from Mr. Gaetan Blanchard to construct a 30-foot-wide driveway for the property located at 1715 Anderson Point Lane as presented.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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 la demande visant une voie d'accès de 30 pieds et en qu'il recommande l'approbation. La voie d'accès proposée est de la même largeur que le garage de la maison et la zone recouverte d'asphalte représente 30 % de la cour avant. Le Service d'urbanisme a étudié la demande visant à construire un petit bâtiment accessoire à environ 47 pieds de la ligne de marée haute moyenne et qu'il en recommande l'approbation conformément au plan et selon les modalités et conditions suivantes :

- La Ville de Bathurst ne sera responsable d'aucun dommage à la propriété et/ou structure causé par l'érosion côtière, la crue des eaux et les tempêtes côtières.
- Le demandeur doit respecter toutes recommandations et lignes directrices provinciales.
- L'approbation est assujettie à l'approbation de même qu'aux conditions et modalités mises en place par le ministère provincial de l'Environnement et le ministère des Ressources naturelles.
- 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 : Maurice Comeau
Appuyée par : Reg Boucher

La demande de Monsieur Gaetan Blanchard visant à construire une voie d'accès de 30 pieds de largeur pour la propriété située au 1715, allée Anderson Point soit approuvée comme elle a été demandée.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

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

To approve the application to build an accessory building 16 ft by 16 ft (256 square feet). The proposed accessory building will be located 47 +/- feet from the mean high tide-water line. The application is approved subject to the following terms and conditions:

- The City of Bathurst will not be responsible for any damage on the property and/or structure caused by coastal erosion, water surge and or coastal storms.
- Applicant shall follow all provincial guidelines and recommendations.
- Approval is subject to the approval and terms and conditions established by the Provincial Department of the Environment and the Department of Natural Resources.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Erick & Lorelei Anne Girouard – 995 Youghall Dr:
Application 2025-M018

WHEREAS Mr. Erick and Mrs. Lorelei-Anne Girouard have made an application to build a deck of 13.8 feet by 31 feet in front of their house. The proposed deck will be located 14.4 feet +/- from the street line; and

WHEREAS the property is presently zoned Rural; and

WHEREAS the City Zoning By-Law states that a deck may be placed, erected or altered so that it is within 20.6 ft. of a street lot line, creating a variance of 6.2 ft.+/- (30%); and

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

La demande visant à construire un bâtiment accessoire de 16 pieds sur 16 pieds (256 pieds carrés) soit approuvée. Le bâtiment accessoire proposé sera situé à environ 47 pieds de la ligne de marée haute moyenne. La demande est approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- La Ville de Bathurst ne sera responsable d'aucun dommage à la propriété et/ou structure causé par l'érosion côtière, la crue des eaux et les tempêtes côtières.
- Le demandeur doit respecter toutes recommandations et lignes directrices provinciales.
- L'approbation est assujettie à l'approbation de même qu'aux conditions et modalités mises en place par le ministère provincial de l'Environnement et le ministère des Ressources naturelles.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Erick et Lorelei Anne Girouard – 995, promenade Youghall : **Demande 2025-M018**

ATTENDU QUE Monsieur Erick et Madame Lorelei-Anne Girouard ont présenté une demande visant à construire une terrasse de 13,8 pieds sur 31 pieds devant leur maison. La terrasse proposée sera située à environ 14,4 pieds de la limite de rue; et

ATTENDU QUE la propriété est présentement zonée
Rurale; et

ATTENDU QUE l'Arrêté de zonage de la Ville de Bathurst indique qu'une terrasse peut être implantée, édiflée ou

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 the Development Officer also added that Mr. and Mrs. Girouard currently reside in Ontario. They wish to construct the deck in this location to take advantage of the water views. The deck will be very low to the ground; 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 and recommends the application as presented. The house is presently located 28 feet more or less from the street lot line and the proposed deck will only be a foot or two off the ground. NOW THEREFORE BE IT RESOLVED On a motion by: John Luce Seconded by: Maurice Comeau To approve the application from Mr. Erick and Mrs. Lorelei-Anne Girouard to build a deck of 13.8 feet by 31 feet in front of their house located at 995 Youghall Drive, 14.4 feet + /- from the street line, as presented to the committee and with the condition that a building permit be obtained prior to beginning construction. YEA – 6 NAY – 0 MOTION CARRIED • Mr. Yves Mazerolle – 4 Mango Street: Application 2025-M020	modifiée à moins de 20,6 pieds d’une limite de rue, créant un écart d’environ 6,2 pieds (30 %); 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 l’agent d’aménagement a également indiqué que Monsieur et Madame Girouard habitent présentement en Ontario. Ils souhaitent construire la terrasse à cet endroit afin de profiter de la vue de l’eau. La terrasse sera très près du sol; 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 et qu’il en recommande l’approbation comme elle a été présentée. La maison est actuellement située à environ 28 pieds de la limite de rue et la terrasse proposée sera seulement à un ou deux pieds du sol. QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE Sur une motion de : John Luce Appuyée par : Maurice Comeau La demande de Monsieur Erick et Madame Lorelei-Anne Girouard visant à construire une terrasse de 13,8 pieds sur 31 pieds devant leur maison située au 995, promenade Youghall, à environ 14,4 pieds de la limite de rue, soit approuvée comme elle a été présentée et à la condition qu’un permis de construction soit obtenu avant le début de la construction. OUI – 6 NON – 0 MOTION ADOPTÉE • Monsieur Yves Mazerolle – 4, rue Mango : Demande 2025-M020
--	--

WHEREAS Mr. Yves Mazerolle has made an application to build a detached garage of 26 feet by 28 feet (728 sq. ft.) in the front yard of his property. The proposed garage will be located at 15 feet from the street lot line; and

WHEREAS the property is presently zoned (R1) Single - family Residential.

**The Sainte-Anne – North Tetagouche Planning Area
Rural Plan Regulation
Accessory Buildings and Accessory Structures**

- No accessory building or accessory structure shall be placed, erected or altered so that is in the front yard of the main building or structure.
- No building or structure may be placed, erected or altered so that any part of it is less than 25 feet from a boundary of a local street.

WHEREAS creating a variance for the location of the proposed garage on the property (front yard), and a variance of 10 ft.+/- (40%) for the street lot line set-back; 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. Yves Mazerolle presented the following points:

- the lot is 1 acre but can not place the garage in the back yard due to the slope going towards the river. The bank is very steep.
- Is open to building the garage closer to the house and further from the road.
- Mango Street is a very quiet residential street with only 2 residences.
- The small storage building on site has been sold and will be removed.
- The new garage will be on a slab foundation.

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

ATTENDU QUE Monsieur Yves Mazerolle a présenté une demande visant à construire un garage détaché de 26 pieds sur 28 pieds (728 pieds carrés) sans la cour avant de sa propriété. Le garage proposé sera situé à 15 pieds de la limite de rue; et

ATTENDU QUE la propriété est actuellement classée Habitation unifamiliale (R1).

**Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de
Sainte-Anne – North Tetagouche
Bâtiments accessoires et structures accessoires**

- Aucun bâtiment ou structure accessoire ne peut être implanté, édifié ou modifié de façon à se trouver dans la cour avant de la structure ou du bâtiment principal.
- Aucun bâtiment ou structure ne peut être implanté, édifié ou modifié de façon à ce qu'une partie quelconque se trouve à moins de 25 pieds d'une limite de rue locale.

ATTENDU QU'un écart serait créé pour l'emplacement du garage proposé sur la propriété (cour avant) et un écart d'environ 10 pieds (40 %) pour le recul de la limite de rue; 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 Monsieur Yves Mazerolle a présenté les éléments suivants :

- Le lot mesure 1 acre, mais le garage ne peut pas être aménagé dans l'arrière-cour en raison de la pente vers la rivière. La berge est très abrupte.
- Il pourrait construire le garage plus près de la maison et plus loin de la route.
- La rue Mango est une rue résidentielle très tranquille avec seulement 2 résidences.
- Le petit bâtiment d'entrepôt qui est sur place a été vendu et sera retiré du site.
- Le nouveau garage sera sur une semelle de fondation.

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

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

WHEREAS the Planning Department reviewed this application. Mr. Mazerolle proposed to build his garage in front of the house because there is development restriction in the back yard due to the steep bank behind this property (Tetagouche river). The property is one acre. Mango Street is a side street that only serves two residential dwellings. The location of the proposed garage will not interfere with the street traffic or street maintenance. The department recommends the variance application to build the proposed garage at 15 feet from the street lot line as shown on the site plan. We recommend the variance application with the following conditions:

- That the applicant receives approval from the provincial Department of Transport for the building street set back.
- That the garage cannot be used or converted to a dwelling or business.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Maurice Comeau
Seconded by: Reg Boucher

To approve the application from Mr. Yves Mazerolle to build a detached garage of 26 feet by 28 feet (728 sq. ft.) in the front yard of the property located at 4 Mango Street; the proposed garage will be located at 15 feet from the street lot line with the following conditions:

- The applicant receives approval from the provincial Department of Transportation for the building street set back.
- The garage can not be used or converted to a dwelling or business.
- A building permit must be obtained prior to beginning construction.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

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. Monsieur Mazerolle a proposé de construire le garage devant la maison parce que la berge abrupte à l'arrière de la propriété (rivière Tetagouche) entraîne des contraintes d'aménagement. La propriété mesure 1 acre. La rue Mango est une rue latérale qui ne dessert que deux habitations résidentielles. L'emplacement du garage proposé n'aura aucun effet sur la circulation ou l'entretien de la rue. Le Service recommande d'approuver la demande visant à construire le garage proposé à 15 pieds de la limite de rue conformément au plan de situation. Nous recommandons la demande de dérogation avec les conditions suivantes :

- Le demandeur doit obtenir l'approbation du ministère provincial du Transport pour le recul de la limite de rue.
- Le garage ne peut pas être utilisé comme ou transformé en habitation ou entreprise.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Maurice Comeau
Appuyée par : Reg Boucher

La demande de Monsieur Yves Mazerolle visant à construire, à 15 pieds de la limite de rue, un garage détaché de 26 pieds sur 28 pieds (728 pieds carrés) dans la cour avant de la propriété située au 4, rue Mango soit approuvée avec les conditions suivantes :

- Le demande doit recevoir l'approbation du ministère provincial du Transport pour le recul associé à la limite de rue.
- Le garage ne peut pas être utilisé comme ou transformé en habitation ou entreprise.
- Un permis de construction doit être obtenu avant le début de la construction.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Mr. Dale Branch – 1825 & 1877 Route 430:
Application 2025-M021

WHEREAS Mr. Dale Allen Branch and Mrs. Clothilda Branch have submitted a tentative subdivision plan to the City of Bathurst Municipal Development Officer for approval. The purpose of the subdivision plan is to create parcel 2025-B; the parcel will create an access for the lot owned by Mr. Dale Allen Branch (PID 20703641). The tentative plan will also create parcel 2025-A. The purpose of this parcel is to annex two accessory buildings to Mr. Dale Allen Branch's property; and

WHEREAS the property is presently zoned Residential and Rural Resource; and

WHEREAS the lot having PID 20703625 will have a frontage of 156 +/- feet along Big River Road. The lot having PID 20703641 will have a frontage of 60.5 feet along Big River Road. The "Big River Planning Area Rural Plan Regulation" states that the minimum lot frontage for a lot should be 177 feet, creating a variance of 21 feet for the lot having PID 20703625 and a variance of 116.5 feet for the lot having PID 20703641; and

WHEREAS presently, there is no main building on the lot having PID 20703641, therefore the Planning Advisory Committee must approve the existing accessory buildings located on parcel 2025-A to be annexed to Mr. Dale Allen Branch's vacant property having PID 20703641; and

WHEREAS the "Big River Planning Area Rural Plan Regulation" section 4.1(1) (c) states that "an accessory building, accessory structure or accessory use to the main use of the land, building or structure, if this section permits such main use"; and

WHEREAS the Planning Advisory Committee needs to approve these variances before the Municipal Planning Officer can approve the proposed subdivision plan; and

WHEREAS the Development Officer introduced the application to the Committee and the Planning

- Monsieur Dale Branch – 1825 et 1877, route 430 :
Demande 2025-M021

ATTENDU QUE Monsieur Dale Allen Branch et Madame Clothilda Branch ont présenté un plan de lotissement provisoire à l'agent d'aménagement municipal de la Ville de Bathurst. Le but du plan de lotissement est de créer la parcelle 2025-B. La parcelle offrira un accès au lot appartenant par Monsieur Dale Allen Branch (NIP 20703641). Le plan provisoire créera également la parcelle 2025-A. Le but de cette parcelle est d'annexer deux bâtiments accessoires à la propriété de Monsieur Dale Allen Branch; et

ATTENDU QUE la propriété est actuellement classée Résidentielle et Ressource rurale; et

ATTENDU QUE le lot portant le NIP 20703625 aura une façade d'environ 156 pieds le long de la route Big River. Le lot portant le NIP 20703641 aura une façade de 60,5 pieds le long de la route Big River. Le Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Big River indique que la façade minimale pour un lot est de 177 pieds, créant un écart de 21 pieds pour le lot portant le NIP 20703625 et de 116,5 pieds pour celui portant le NIP 20703641; et

ATTENDU QU'il n'y a actuellement aucun bâtiment principal sur le lot portant le NIP 20703641, le comité consultatif en matière d'urbanisme doit approuver les bâtiments accessoires existants situés sur la parcelle 2025-A devant être annexée à la propriété vacante de Monsieur Dale Allen Branch portant le NIP 20703641; et

ATTENDU QUE, conformément à l'article 4.1(1)(c) du Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Big River, « un bâtiment accessoire, une structure accessoire ou un usage accessoire à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la structure, si cet article permet un tel usage principal »; et

ATTENDU QUE le comité consultatif en matière d'urbanisme doit approuver ces dérogations avant que l'agent municipal d'urbanisme ne puisse approuver le plan de lotissement 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

Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation, and documents to the Committee; and

WHEREAS Mr. Dale Branch presented the following information to the Committee:

- The main reason for this application is to access the property located in the back. Without this, the property would be landlocked.
- Has no intention to subdivide the property or to create a subdivision.
- Has no plans to sell the property, it will be passed down to his children.
- The existing accessory building, the barn, is only used for storage. No intention to start farming.

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 and recommends the application to modify the width of the lot having PID 20703625. The lot will have a frontage of 156 +/- feet along Big River Road and the lot having PID 20703641 will have a frontage of 60.5 feet along Big River Road.

The department also recommends the annexation of parcel 2025-A to the lot having PID 20703641, the purpose of this parcel is to annex two accessory buildings to Mr. Dale Allen Branch's property.

The Department recommends this application as per the tentative plan submitted to the Committee with the following terms and conditions:

- Development of the property shall meet the "Big River Planning Area Rural Plan Regulation"
- Driveway and culvert shall be approved by the Provincial Department of Transport and shall conform to by-laws.
- Following notes shall be added on the final Subdivision Plan: *"Any development on the property having PID 20703641 is subject to*

ATTENDU QUE Monsieur Dale Branch a présenté les informations suivantes au comité :

- La raison principale de cette demande est d'accéder à la propriété située à l'arrière, autrement, celle-ci serait confinée.
- Il n'a pas l'intention de lotir la propriété ou de créer un lotissement.
- Il ne prévoit pas vendre la propriété. Elle sera cédée à ses enfants.
- Le bâtiment accessoire existant, la grange, est seulement utilisé à des fins d'entreposage. Il n'a pas l'intention de commencer une exploitation agricole.

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 à modifier la largeur du lot portant le NIP 20703641 et qu'il en recommande l'approbation. Le lot portant le NIP 20703641 aura une façade d'environ 156 pieds le long de la route Big River et le lot portant le NIP 20703641 aura une façade de 60,5 pieds le long de la route Big River.

Le Service recommande également l'annexion de la parcelle 2025-A au lot portant le NIP 20703641. Le but de cette parcelle est d'annexer deux bâtiments accessoires à la propriété de Monsieur Dale Allen Branch.

Le Service recommande l'approbation de cette demande conformément au plan provisoire présenté au comité avec les modalités et conditions suivantes :

- L'aménagement de la propriété doit respecter le Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Big River.
- La voie d'accès et le ponceau doivent être approuvés par le ministère provincial du Transport et respecter les arrêtés.
- La note suivante doit être ajoutée au plan de lotissement final : *Tout aménagement futur sur*

approval from the City of Bathurst Development Officer and City Engineer”.

- The accessory buildings located on parcel 2025-A cannot be used or converted to a dwelling or business.
- 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 Mr. Dale Allen Branch and Mrs. Clothilda Branch to modify the width of the lot having PID 20703625. The lot having PID 20703641 will have a frontage of 60.5 feet along Big River Road. The “Big River Planning Area Rural Plan Regulation” states that the minimum lot frontage for a lot should be 177 feet, creating a variance of 21 feet for the lot having PID 20703625 and a variance of 116.5 feet for the lot having PID 20703641. To approve the annexation of parcel 2025-A to the lot having PID 20703641 with the following terms and conditions:

- Development of the property shall meet the “Big River Planning Area Rural Plan Regulation”
- Driveway and culvert shall be approved by the Provincial Department of Transport and shall conform to by-laws.
- Following note shall be added on the final Subdivision Plan: *“Any development on the property having PID 20703641 is subject to approval from the City of Bathurst Development Officer and City Engineer”.*
- The accessory buildings located on parcel 2025-A cannot be used or converted to a dwelling or business.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

la propriété portant le NIP 20703641 est assujettie à l’approbation de l’agent d’aménagement de la Ville de Bathurst et de l’ingénieur municipal.

- Les bâtiments accessoires situés sur la parcelle 2025-A ne peuvent pas être utilisés comme ou convertis en habitation ou entreprise.
- 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

La demande de Monsieur ale Allen Branch et Madame Clothilda Branch visant à modifier la largeur du lot portant le NIP 20703641 soit approuvée. Le lot en question aura une façade de 60,5 pieds le long de la route Big River. Conformément au Règlement du plan rural du secteur d’aménagement de Big River, la façade de lot minimale doit être de 177 pieds, créant un écart de 21 pieds pour le lot portant le NIP 20703625 et de 116,5 pieds pour le lot portant le NIP 20703641. Il est également résolu que l’annexion de la parcelle 2025-A au lot portant le NIP 20703641 soit approuvée. Les modalités et conditions suivantes s’appliquent :

- L’aménagement de la propriété doit respecter le Règlement du plan rural du secteur d’aménagement de Big River.
- La voie d’accès et le ponteau doivent être approuvés par le ministère provincial du Transport et respecter les arrêtés.
- La note suivante doit être ajoutée au plan de lotissement final : *Tout aménagement futur sur la propriété portant le NIP 20703641 est assujettie à l’approbation de l’agent d’aménagement de la Ville de Bathurst et de l’ingénieur municipal.*
- Les bâtiments accessoires situés sur la parcelle 2025-A ne peuvent pas être utilisés comme ou convertis en habitation ou entreprise.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d’urbanisme.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Big River Sports and Equipment (2019) Ltd. – 650 Route 430: **Application 2025-M022**

WHEREAS Big River Sports and Equipment (2019) Ltd. has made an application to use the property located at 650 Route 430 for the sale and repairs of ATVs and snowmobiles. The property in question is zoned Local Commercial; and

WHEREAS the proposed use of the property for the sale and repairs of ATVs and snowmobiles is not a permitted use in a Local Commercial zone; and

WHEREAS The “Big River Planning Area Rural Plan Regulation” section:

2.2 (2) The Commission 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 Regulation; and
- (b) require the termination or removal of a development authorized under paragraph (a) at the end of the authorized period.

WHEREAS the application is to permit the use of the property located at 650 Route 430 for the sale and repairs of ATVs and snowmobiles for one year; 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. Rene Vienneau, owner of Big River Sports and Equipment (2019) Ltd. presented the following information to the Committee:

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Big River Sports and Equipment (2019) Ltd. – 650, route 430 : **Demande 2025-M022**

ATTENDU QUE Big River Sports and Equipment (2019) Ltd. a présenté une demande visant à utiliser la propriété située au 650, route 430 pour vendre et réparer des VTT et motoneiges. La propriété en question est classée Commerciale locale; et

ATTENDU QUE l’usage proposé de la propriété, soit la vente et la réparation de VTT et motoneiges, n’est pas un usage permis dans une zone commerciale locale; et

ATTENDU QUE, conformément à l’article 2.2(2) du Règlement du plan rural du secteur d’aménagement de Big River :

2.2 (2) La Commission peut, sous réserve des modalités et conditions qu’elle juge appropriées

- (a) Autoriser, pour une période temporaire ne dépassant pas un an, un aménagement autrement interdit par le présent règlement; et
- (b) Exiger l’arrêt ou l’enlèvement d’un aménagement autorisé en vertu du paragraphe (a) à la fin de la période autorisée.

ATTENDU QUE la demande vise à permettre l’usage de la propriété située au 650, route 430 pour vendre et réparer des VTT et motoneiges pour une période d’un an; 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 Monsieur Rene Vienneau, propriétaire de Big River Sports and Equipment (2019) Ltd., a présenté les renseignements suivants au comité :

- The business has been open in this location for over 50 years.
- This is not a new service they are offering, the licence expired and had to be renewed.
- Main items they sell and repair are small engines, such as lawn mowers, snow blowers, chainsaws...
- They do occasionally repair or accept as trade in's ATV's, snowmobiles...

WHEREAS Mr. Donald Chiasson asked if the company has any plans to expand in the future; and

WHEREAS Mr. Rene Vienneau replied that no expansion is planned for this location. The lot is too small for any additions on the building. They recently opened a second location in Beresford and any future expansion would be at this location; 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. The property is presently classified by the "Big River Planning Area Rural Plan Regulation" as "Local Commercial Zone". This business has been in operation at this location for more than 50 years. The commercial activity on the property is classified under the Community Planning Act as an "existing non-conforming use".

The department recommends this application with the following conditions:

- During the revision of the City of Bathurst Municipal plan and the revision of the City of Bathurst Zoning By-law, the owner of this business and the City Planning Department will work together to reclassify this property in the intent to reflect the existing and future use of the property to conform with the Municipal Plan and Zoning By-law.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

- L'entreprise est exploitée à cet endroit depuis plus de 50 ans.
- Le service offert n'est pas nouveau. Le permis était expiré et a dû être renouvelé.
- Les articles principaux vendus sont des appareils à petits moteurs comme des tondeuses à gazon, des souffleuses à neige, des scies mécaniques, etc.
- Ils peuvent, à l'occasion réparer ou accepter des VTT et des motoneiges comme biens repris (*trade-ins*).

ATTENDU QUE Monsieur Donald Chiasson a demandé si l'entreprise prévoit prendre de l'essor; et

ATTENDU QUE Monsieur Rene Vienneau a répondu qu'aucune expansion des services n'est prévue pour cet endroit. Le lot est trop petit pour agrandir le bâtiment. Ils ont récemment ouvert un deuxième emplacement à Beresford et toute expansion future aurait lieu à cet endroit; 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. La propriété est actuellement classée comme Zone commerciale locale en vertu du Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Big River. Cette entreprise est exploitée à cet endroit depuis plus de 50 ans. L'activité commerciale sur la propriété est classée comme un usage non conforme en vertu de la Loi sur l'urbanisme.

Le Service recommande l'approbation de cette demande avec les conditions suivantes :

- Pendant l'examen du Plan municipal de la Ville de Bathurst et de l'Arrêté de zonage de la Ville de Bathurst, le propriétaire de cette entreprise et le Service d'urbanisme municipal travailleront ensemble pour reclasser cette propriété dans le but de tenir compte de l'usage existant et futur de la propriété et de respecter le Plan municipal et l'Arrêté de zonage.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Marc Richard

Seconded by: Maurice Comeau

To approve the application from Big River Sports and Equipment (2019) Ltd. to use the property located at 650 Route 430 for the sale and repairs of ATVs and snowmobiles with the following conditions:

- During the revision of the City of Bathurst Municipal plan and the revision of the City of Bathurst Zoning By-law, the owner of this business and the City Planning Department will work together to reclassify this property in the intent to reflect the existing and future use of the property to conform with the Municipal Plan and Zoning By-law.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

YEA – 6

NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mrs. Josée Arseneau – 175 York Street:
Application 2025-M023

WHEREAS Mrs. Josée Arseneau has made an application to build a privacy fence along the rear property line of her property. The proposed height of the fence will be 8 feet +/-; and

WHEREAS the City Zoning By-Law states that:

3.18 FENCES, WALLS, HEDGES AND SHRUBBERY

- 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 : Marc Richard

Appuyée par : Maurice Comeau

La demande de Big River Sports and Equipment (2019) Ltd. visant à utiliser la propriété située au 650, route 430 pour vendre et réparer des VTT et motoneiges soit approuvée avec les conditions suivantes :

- Pendant l'examen du Plan municipal de la Ville de Bathurst et de l'Arrêté de zonage de la Ville de Bathurst, le propriétaire de cette entreprise et le Service d'urbanisme municipal travailleront ensemble pour reclasser cette propriété dans le but de tenir compte de l'usage existant et futur de la propriété et de respecter le Plan municipal et l'Arrêté de zonage.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

OUI – 6

NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Madame Josée Arseneau – 175, rue York :
Demande 2025-M023

ATTENDU QUE Madame Josée Arseneau a présenté une demande visant à construire une clôture d'intimité le long de la limite arrière de sa propriété. La hauteur proposée de la clôture sera d'environ 8 pieds; et

ATTENDU QUE, conformément à l'Arrêté de zonage de la Ville de Bathurst :

3.18 CLÔTURES, MURS, HAIES ET ARBUSTES

3.18.1 Notwithstanding any provision of this By-Law, subject to this section, fences, walls, hedges and shrubbery may be located on any lot or in any yard. 3.18.2 No fence, wall, hedge or shrubbery may: (b) Except for hedges or shrubbery, 1800 mm (6 feet) above the average finish grade if located beyond 4876 mm (16 feet) from any street property lines; and WHEREAS the application for a fence of 8 feet above the average finished grade requires a variance of 2 feet; 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 the development officer also added that the back yard slopes, the 8-foot fence is reasonable. The new fence will be in line with neighboring properties. Mrs. Arseneau will hire a contractor to install the fence and techno piles will be used; 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 and recommends the application for a privacy fence of 8 feet. There is a difference of 3 feet +/- in elevation between the two properties. The proposed fence will be built with standard materials and will be of good appearance. NOW THEREFORE BE IT RESOLVED On a motion by: Marc Richard Seconded by: Maurice Comeau	3.18.1 Malgré toute autre disposition du présent arrêté, et sous réserve des autres dispositions du présent sous-article, il est permis de placer des clôtures, des murs, des haies et des arbustes sur tous les lots et dans toutes les cours. 3.18.2 Les clôtures, murs, haies et arbustes sont assujettis aux conditions suivantes : (b) sauf pour les haies et arbustes, ils ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1800 mm par rapport au niveau moyen du sol s'ils sont situés à plus de 4876 mm d'un alignement; et ATTENDU QUE la demande visant à construire une clôture de 8 pieds au-dessus du niveau de terrain final moyen nécessite une dérogation de 2 pieds; 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 l'agent d'aménagement a également ajouté que l'arrière-cour est en pente et que la clôture de 8 pieds est raisonnable. La nouvelle clôture sera conforme aux propriétés avoisinantes. Madame Arseneau embauchera un entrepreneur pour installer la clôture et des pieux vissés seront utilisés; 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 à construire une clôture d'intimité de 8 pieds et qu'il en recommande l'approbation. Il y a une différence d'élévation d'environ 3 pieds entre les deux propriétés. La clôture proposée sera construite avec des matériaux standards et elle sera attrayante. QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE Sur une motion de : Marc Richard Appuyée par : Maurice Comeau
--	--

To approve the application from Mrs. Josée Arseneau to build a privacy fence of 8 feet +/- along the rear property line the property located at 175 York Street as presented.

YEA – 6

NAY – 0

MOTION CARRIED

- 515047 NB Ltd. – 265 Nazaire Lane:
Application 2023-M037

WHEREAS at the September 19, 2023 meeting, the Planning Advisory Committee reviewed an application from 515047 NB Ltd. for their residential development. The proposed development is for the construction of 16 residential units. The property in question is zoned Residential Medium Density (R3); and

WHEREAS the proposed use is permitted subject to such terms and conditions as may be imposed by the Planning Advisory Committee.

Mr. Levis LaPlante, representing 515047 NB Ltd., made a presentation to the committee and raised the following point “Units will not have back decks or rear patio doors.”

At that meeting, the Planning Advisory Committee approved the application from 515047 NB Ltd. to proceed with their residential development for the property located at 265 Nazaire; and

WHEREAS the committee decision was made based on the information received from the Planning Department and the presentation by Mr. LaPlante representing 515047 NB Ltd; and

WHEREAS the applicant wishes to amend his presentation made to the committee and would like to install patio doors for the residential units on the building located on the West side on the property, the other apartment building on the East side will only have bedroom windows, no patio doors. The decision of the Planning Advisory

La demande de Madame Josée Arseneau visant à construire une clôture d'intimité d'environ 8 pieds le long de la limite arrière de la propriété située au 175, rue York soit approuvée comme elle a été présentée.

OUI – 6

NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- 515047 NB Ltd. – 265, allée Nazaire : **Demande 2023-M037**

ATTENDU QUE, lors de la réunion du 19 septembre 2023, le comité consultatif en matière d'urbanisme a étudié une demande de 515047 NB Ltd. visant leur ensemble résidentiel. L'aménagement proposé touche la construction de 16 unités résidentielles. La propriété en question est classée Résidentielle à densité moyenne (R3); et

ATTENDU QUE l'usage proposé est permis aux conditions et selon les modalités que le comité consultatif en matière d'urbanisme peut imposer.

Monsieur Levis LaPlante, représentant 515047 NB Ltd., a fait une présentation au comité et a soulevé le point suivant : « Les unités ne seront pas dotées de terrasse arrière ou de porte patio arrière. »

Lors de cette réunion, le comité consultatif en matière d'urbanisme a approuvé la demande de 515047 NB Ltd. visant à aller de l'avant avec le projet résidentiel pour la propriété située au 265, allée Nazaire; et

ATTENDU QUE la décision du comité est basée sur l'information reçue du Service d'urbanisme et la présentation de Monsieur LaPlante, représentant 515047 NB Ltd; et

ATTENDU QUE le demandeur souhaite modifier sa présentation faite au comité et aimerait installer des portes patio pour les unités résidentielles du bâtiment situé du côté ouest de la propriété. L'immeuble d'habitation situé du côté est n'aura que des fenêtres de chambre à coucher, aucune porte patio. Conformément à

Committee states that any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory 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 Mr. Donald McLaughlin explained there was confusion between the contractor and the building owner regarding the patio doors; 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 recommends the proposed modification as presented with the following condition: - Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee. NOW THEREFORE BE IT RESOLVED On a motion by: Marc Richard Seconded by: Reg Boucher To approve the application from 515047 NB Ltd to install patio doors for the residential units on the building located on the West side on the property located at 265 Nazaire Lane, the other apartment building on the East side of 265 Nazaire Lane will only have bedroom windows, no patio doors with the following conditions: - Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee. YEA – 6 NAY – 0 MOTION CARRIED	la décision du comité, toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d’urbanisme; 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 Monsieur Donald McLaughlin a expliqué qu’il existait de la confusion entre l’entrepreneur et le propriétaire du bâtiment par rapport aux portes patio; 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 recommande la modification proposée comme elle a été présentée avec la condition suivante : - 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 : Marc Richard Appuyée par : Reg Boucher La demande de 515047 NB Ltd visant à installer des portes patio pour les unités résidentielles du bâtiment situé du côté ouest de la propriété située au 265, allée Nazaire soit approuvée. L’autre immeuble d’habitation situé du côté est, au 265, allée Nazaire, ne sera doté que de fenêtres de chambre à coucher. Il n’y aura aucune porte patio. Les conditions suivantes s’appliquent : - Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d’urbanisme. OUI – 6 NON – 0 MOTION ADOPTÉE
--	---

- Sui Chaung Lee Enterprises Ltd. – 325 Main Street:
Application 2025-M025

WHEREAS Mr. John Lee, representing Sui Chaung Lee Enterprises Ltd, has made an application to convert the office building located at 325 Main Street into a rooming house (7 bachelor units); and

WHEREAS the property is zoned Central Business District and a rooming or boarding house is permitted as a secondary use of the main building; and

WHEREAS the applicant proposes to use the entire building for a rooming house. Consequently, the proposed use of the building will be considered the primary use, and not a secondary use, as provided for in the city zoning by-law; and

WHEREAS the Planning Advisory Committee may permit, subject to such terms and conditions as it considers fit: (a) a proposed use of land or a building that is otherwise not permitted under the Zoning By-law if, in its opinion, the proposed use is sufficiently similar to or compatible with a use permitted in the By-law for the zone in which the land or building is situated; 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. Donald McLaughlin provided the following information to the Committee:

- The floor plan is still being worked on, the final layout is not ready.
- The entire building would be used as a rooming house, there will not be any commercial use. No office space, no retail space, all rooms.
- This application is very similar to a bed and breakfast, hotel, apartment building, all of which are zoned for this location.

- Sui Chaung Lee Enterprises Ltd. – 325, rue Main :
Demande 2025-M025

ATTENDU QUE Monsieur John Lee, représentant Sui Chaung Lee Enterprises Ltd, a présenté une demande visant à convertir l'immeuble de bureaux situé au 325, rue Main en une maison de chambres (7 unités studio); et

ATTENDU QUE la propriété est classée Quartier central des affaires et une maison de chambre ou une pension de famille est permise comme usage secondaire du bâtiment principal; et

ATTENDU QUE le demandeur propose d'utiliser le bâtiment au complet pour y aménager une maison de chambres. L'usage du bâtiment sera alors considéré comme un usage primaire et non un usage secondaire, conformément à l'Arrêté de zonage; et

ATTENDU QUE le comité consultatif en matière d'urbanisme peut permettre, selon les modalités et aux conditions qu'il estime indiquées : (a) un usage projeté d'un terrain ou d'un bâtiment qui n'est pas autrement permis au titre de l'arrêté de zonage, s'il est d'avis que cet usage projeté est suffisamment semblable à un usage que permet l'arrêté pour la zone où est situé le terrain ou le bâtiment ou qu'il est suffisamment compatible avec cet usage; 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 Monsieur Donald McLaughlin a fourni les renseignements suivants au comité :

- Le plan d'étage et la configuration finale ne sont pas encore terminés.
- Le bâtiment au complet serait utilisé comme maison de chambres et il n'y aura aucun usage commercial. Pas de bureaux ou d'espace commercial, seulement des chambres.
- Cette demande est très similaire à un gîte touristique, un hôtel ou un immeuble

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and WHEREAS Cathy and Mike Jennings of 342 Main Street approached the Committee with the following concerns and questions: • They own the house directly across the street from 325 Main Street and it is currently rented. They do not want to lose their tenants. • Who would rent rooms here? What is the clientele they are seeking? • Would traffic increase? • Would garbage become an issue? Would tenants move in and out frequently leaving piles of garbage in or near the dumpster? • Would noise or fighting become an issue? WHEREAS Ms. Penny Anderson asked if we could place a condition limiting the total number of occupants; and WHEREAS Mr. Marc Richard asked if the Province of New Brunswick is involved in rooming houses; and WHEREAS Mr. Donald McLaughlin replied that the committee could certainly place a condition for the total occupancy as per By-Law 3.9 Bed and Breakfast/Tourist Home. He also explained that the province inspects and requires licences for daycares, special care homes, senior homes but not rooming houses. The City of Bathurst By-Law officer is constantly doing patrols surveying unsightly properties; 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 to use the main building located at 325 Main Street for a rooming house (7 bachelor units) with the following terms and conditions:	d'habitation qui sont tous classés pour cet emplacement. ATTENDU QUE des avis ont été distribués dans le voisinage; et ATTENDU QUE Cathy et Mike Jennings du 342, rue Main ont partagé les préoccupations et questions suivantes avec le comité : • Ils appartiennent la maison directement en face du 325, rue Main et elle est présentement louée. Ils ne veulent pas perdre leurs locataires. • Qui louerait des chambres à cet endroit? Quelle est la clientèle cible? • La circulation augmenterait-elle? • Les déchets seraient-ils un problème? Est-ce que les locataires déménageraient souvent, laissant des piles de déchets dans ou près des poubelles? • Le bruit et les bagarres deviendraient-ils un problème? ATTENDU QUE Madame Penny Anderson a demandé s'il est possible de placer une condition limitant le nombre total d'occupants; et ATTENDU QUE Monsieur Marc Richard a demandé si la province du Nouveau-Brunswick est active dans les maisons de chambres; et ATTENDU QUE Monsieur Donald McLaughlin a répondu que le comité peut certainement placer une condition pour le nombre total d'occupants, conformément à l'article 3.9 Gîtes touristiques/Auberges/Maisons de chambres pour touristes de l'Arrêté. Il a également expliqué que la province fait des inspections et exige des permis pour les garderies, les foyers de soins spéciaux et les foyers de soins pour aînés, mais non pour les maisons de chambres. L'agent d'application des règlements de la Ville de Bathurst effectue constamment des patrouilles pour surveiller les propriétés inesthétiques; 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 à utiliser le bâtiment principal situé au 325, rue Main comme maison de chambres (7 unités studio) et qu'il en recommande l'approbation avec les modalités et conditions suivantes :
--	---

- A building permit is required before beginning any work.
- Construction shall meet National Building Code and Zoning By-law requirements.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

The administration is in the opinion that a rooming house is similar and compatible to the uses permitted in the CBD zone.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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

To approve the application from Sui Chaung Lee Enterprises Ltd to use the main building located at 325 Main Street for a rooming house (7 bachelor units) with the following terms and conditions:

- A building permit is required before beginning any work.
- Construction shall meet National Building Code and Zoning By-law.
- A maximum of 7 rooms with a maximum total sleeping occupancy of 10.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.
- La construction doit respecter les exigences du Code national du bâtiment et de l'Arrêté de zonage.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

L'administration est d'avis qu'une maison de chambres est similaire à et compatible avec les usages permis dans une zone QCA.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

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

La demande de Sui Chaung Lee Enterprises Ltd visant à utiliser le bâtiment principal situé au 325, rue Main comme maison de chambres (7 unités studio) soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.
- La construction doit respecter les exigences du Code national du bâtiment et de l'Arrêté de zonage.
- Un maximum de 7 chambres avec un maximum de 10 personnes qui y couchent.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

(9) ADVISORY ROLE TO THE COUNCIL N/A	(9) RÔLE CONSULTATIF AUPRÈS DU CONSEIL S. O.
(10) NEW BUSINESS	(10) AFFAIRES NOUVELLES
(11) ADJOURNMENT The meeting adjourned at 7:30 P.M.	(11) LEVÉE DE LA SÉANCE La séance est levée à 19 h 30.
PRESIDENT	PRÉSIDENT
SECRETARY	SECRÉTAIRE