



City of/Ville de Bathurst
Planning Advisory Committee/Comité consultatif en matière d'urbanisme
Tuesday May 27, 2025 / Le mardi 27 mai 2025
COUNCIL CHAMBERS/SALLE DU CONSEIL

Tuesday, May 27, 2025

Present:

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

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

Absent:

Marc Willett
John Luce

Le mardi 27 mai 2025

Présents :

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

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

Absents :

Marc Willett
John Luce

1) CALL TO ORDER/WELCOME

Grant Erb called the meeting to order at 5:15 p.m.

(1) OUVERTURE/BIENVENUE

Grant Erb déclare la réunion ouverte à 17 h 15.

2) ITEMS TO BE ADDED ON AGENDA

N/A

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

S. O.

3) ADOPTION OF AGENDA

Moved by: Marc Richard
Seconded by: Maurice Comeau

To approve the agenda as presented.

YEA – 5
NAY – 0

MOTION CARRIED

(3) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Sur une motion de : Marc Richard
Appuyée par : Maurice Comeau

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-M026 Mr. Serge Doiron – 112 Maple Street	(5) DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS Demande 2025-M026 Monsieur Serge Doiron – 112, rue Maple
6) APPROVAL OF MINUTES <u>Minutes of April 29, 2025</u> Moved by: Donald Chiasson Seconded by: Maurice Comeau That the minutes of the April 29, 2025 be approved as circulated. YEA – 5 NAY – 0 MOTION CARRIED <u>Minutes of April 30, 2025</u> Moved by: Reg Boucher Seconded by: Marc Richard That the minutes of the April 30, 2025 be approved as circulated. YEA – 5 NAY – 0 MOTION CARRIED	(6) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL <u>Procès-verbal du 29 avril 2025</u> Sur une motion de : Donald Chiasson Appuyée par : Maurice Comeau Que le procès-verbal du 29 avril 2025 soit approuvé comme présenté. OUI – 5 NON – 0 MOTION ADOPTÉE <u>Procès-verbal du 30 avril 2025</u> Sur une motion de : Reg Boucher Appuyée par : Marc Richard Que le procès-verbal du 30 avril 2025 soit approuvé comme présenté. OUI – 5 NON – 0 MOTION ADOPTÉE
(7) BUSINESS ARISING FROM MINUTES An appeal was submitted by Crystal Peters but has since been withdrawn. Young Projects Inc. have sold the land at 330 Munro to the developer. The new owner has met with Ms. Peters and an agreement has been made between both parties regarding the buffer zone. The increased buffer zone may impact the site plan that was submitted to the Committee at the April 30, 2025 meeting.	(7) AFFAIRES DÉCOULANT DU PROCÈS-VERBAL Un appel a été présenté par Crystal Peters, mais il a depuis été retiré. Young Projects Inc. a vendu le terrain situé au 330 Munro au promoteur. Le nouveau propriétaire a rencontré Madame Peters et une entente a été conclue entre les deux parties par rapport à la zone tampon. L'agrandissement de cette dernière aura peut-être un impact sur le plan de situation présenté au comité lors de

The Planning Department is waiting to review the updated site plan.	la réunion du 30 avril 2025. Le Service d'urbanisme attend pour réviser le plan de situation mis à jour.
(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
• Mr. Serge Doiron – 112 Maple Street: Application 2025-M026 WHEREAS Mr. Serge Doiron has made an application to build a detached garage 40' x 50' (2,000 square feet) on his property. The proposed garage will be 24 feet in height +/- and WHEREAS the property is presently zoned Single-Family Residential (R-1); and WHEREAS there are presently three accessory buildings on the property. The total square area of the existing accessory buildings is approximately 916 square feet. The total square area of the accessory buildings with the proposed addition will be 2,916 square feet; and WHEREAS the property is approximately 70,796 square feet (1.6 acres) and the area of the proposed garage represents 4 percent of the lot area; and WHEREAS the Rural Plan Regulation section 10.5 states that No Accessory Buildings and Accessory Structures shall: (a) exceed 6 metres in height. (c) exceed ninety-three square meters in area (1,000 sq.ft.) or have a width or depth greater than ten meters (33 feet). (e) occupy more than ten percent of the area of a lot; and WHEREAS this creates a variance of 190 percent for the accessory building area (1,916 square feet), a variance of 4.5 feet for the building height, a variance of 7 feet for the width of the building and a variance of 17 feet for depth of the building; 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	• Monsieur Serge Doiron – 112, rue Maple : Demande 2025-M026 ATTENDU QUE Monsieur Serge Doiron a présenté une demande visant à construire un garage détaché de 40 pi x 50 pi (2000 pieds carrés) sur sa propriété. Le garage proposé sera d'une hauteur d'environ 24 pieds; et ATTENDU QUE la propriété est actuellement classée Résidentielle unifamiliale (R-1); et ATTENDU QU'il y a actuellement trois bâtiments accessoires sur la propriété. La superficie totale des bâtiments accessoires existants est d'environ 916 pieds carrés. La superficie totale des bâtiments accessoires avec l'ajout proposé sera de 2916 pieds carrés; et ATTENDU QUE la propriété mesure environ 70 796 pieds carrés (1,6 acre) et la superficie du garage proposé représente 4 % de la superficie totale; et ATTENDU QUE, conformément à l'article 10.5 du Règlement du Plan rural, aucun bâtiment accessoire et aucune structure accessoire ne doit : (a) avoir une hauteur supérieure à 6 mètres. (c) avoir une superficie supérieure à 93 mètres carrés (1000 pieds carrés) ou une largeur ou profondeur supérieure à 10 mètres (33 pieds). (e) occuper plus de 10 % de la superficie du lot; et ATTENDU QUE cela crée un écart de 190 % pour la superficie du bâtiment accessoire (1916 pieds carrés), un écart de 4,5 pieds pour la hauteur du bâtiment, un écart de 7 pieds pour la largeur du bâtiment et un écart de 17 pieds pour la profondeur du bâtiment; 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

WHEREAS Mr. Serge Doiron approached the committee and explained the following points:

- Plans to store his travel trailer in the garage, needs the additional height for that.
- He currently parks outside because the current garage is full of snowmobiles, tractor, winter toys, etc.
- The new garage would have 1 extra large door, not 2 standard garage doors.
- The second-floor loft area would be for additional storage, not a finished space.
- The new garage would not be visible from Maple Street. It would be located behind the house and on a lower slope and in a wooded area.
- The outside would be completed in 1 year; 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 total area of accessory buildings on the property will represent 4 % of the lot area. We recommend the variance application with the condition that the building cannot be used or converted to a dwelling or business.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Maurice Comeau
Seconded by: Marc Richard

To approve the application from Mr. Serge Doiron to build a detached garage of 40' x 50' (2,000 square feet) and 24 feet in height +/- on the property located at 112 Maple Street with the following terms and conditions:

- The detached garage cannot be used or converted to a dwelling or business before or after the house is built.
- A building permit is required before beginning construction.
- The garage must be finished with siding or another acceptable standard material within 1 year.
- The Planning Advisory Committee shall approve any modifications to the application.

ATTENDU QUE Monsieur Serge Doiron a expliqué les éléments suivants au comité :

- Il prévoit entreposer sa remorque de tourisme dans le garage et que c'est pourquoi il a besoin de la hauteur supplémentaire.
- Il la stationne à l'extérieur puisque le garage actuel est plein de motoneiges, tracteur, jouets d'hiver, etc.
- Le nouveau garage serait doté d'une porte de garage très large et non de deux portes de garage standards.
- La section loft du deuxième étage serait utilisée comme espace de rangement additionnel et non comme un espace fini.
- Le nouveau garage ne serait pas visible à partir de la rue Maple. Il serait situé derrière la maison, sur une pente plus basse et dans une zone boisée.
- L'extérieur serait fini dans un an; 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 superficie totale des bâtiments accessoires sur la propriété représentera 4,5 % de la superficie du lot. Nous recommandons la dérogation avec la condition suivante : le bâtiment ne peut pas être utilisé comme ou converti en habitation ou entreprise.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Maurice Comeau
Appuyée par : Marc Richard

La demande de Monsieur Serge Doiron visant à construire un garage détaché de 40 pi sur 50 pi (2000 pieds carrés) et environ 24 pieds de hauteur sur la propriété située au 112, rue Maple soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- Le garage détaché ne peut pas être utilisé comme ou converti en habitation ou entreprise avant ou après la construction de la maison.
- Un permis de construction est nécessaire avant le début de la construction.

YEA – 5 NAY – 0 MOTION CARRIED	• Le garage doit être fini avec du bardage ou un matériau standard acceptable d’ici 1 an. • Le comité consultatif en matière d’urbanisme doit approuver toute modification à la demande. OUI – 5 NON – 0 MOTION ADOPTÉE
(9) ADVISORY ROLE TO THE COUNCIL • Investissements Mega Concept Investments Inc. – 555 Evangeline Drive: Application 2025-M027 WHEREAS the City of Bathurst requested an amendment of: 1. Schedule A: Future Land use Map of the City of Bathurst’s Municipal Plan (By- law No. 2006-01) to change the designation from “Communication Tower” to “Commercial”; 2. Schedule A: Zoning Map of the City of Bathurst’s Zoning By-law (By- law No. 2008-01) to change the zoning from "Communication Tower (CT)" to “Highway Commercial (HC)”; For a portion (23,748 m²) of the Subject Property described as PID 20784823, located at 555 Evangeline Dr. in the City of Bathurst; and WHEREAS the Junior Urban Planner introduced the application to the Committee and the Planning Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation, and documents to the Committee; and WHEREAS the application is to amend the City of Bathurst’s Municipal plan and Zoning maps in order to specify that the amendments adopted by the council in 2019 were for a portion of the property and not for the entire property. By-laws 2019-03M and 2019-03Z adopted in 2019 therefore had the effect of changing the zoning for the entire property, whereas only the portion of land occupied by the tower was meant to have its zoning changed from "Highway Commercial" to	9) RÔLE CONSULTATIF AUPRÈS DU CONSEIL • Investissements Mega Concept Investments Inc. – 555, promenade Evangeline : Demande 2025-M027 ATTENDU QUE la Ville de Bathurst a demandé une modification à : 1. Annexe A : Plan des utilisations futures des sols du Plan municipal de la City of Bathurst (Arrêté 2006-01) pour changer l’affectation de « Tour de communication » à « Commerciale »; 2. Annexe A : Carte de zonage de l’Arrêté de zonage de la City of Bathurst (Arrêté 2008-01) pour changer le zonage de « Tour de communication (TC) » à « Commerciale routière (CR) »; Pour une portion (23 748 m²) de la propriété portant le NID 20784823 et située au 555, promenade Evangeline dans la ville de Bathurst; et ATTENDU QUE l’urbaniste junior a présenté la demande au comité et que le Service d’urbanisme a fourni de l’information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et ATTENDU QUE la demande vise à modifier les cartes de zonage et du Plan municipal afin de préciser que les modifications adoptées par le conseil en 2019 étaient destinées à une portion de la propriété et non à la propriété en entier. Les arrêtés 2019-03M et 2019-03Z, adoptés en 2019, ont eu pour effet de modifier le zonage pour la propriété en entier, mais seule une partie du terrain occupé par la tour devait être rezonée de « Commerciale routière » à « Tour de communication »;

"Telecommunication Tower"; and

WHEREAS the purpose of this amendment is thus to change the future land use designation from "Communication Tower (CT)" to "Commercial" and the zoning from "Communication Tower (CT)" to "Highway Commercial (HC)" for the remainder portion (23748 m²) of the subject property; and

WHEREAS in 2019, Eastlink submitted an application to change the future land use designation from "Commercial" to "Communication Tower (CT)" and the zoning from "Highway commercial (HC)" to "Communication Tower (CT)" for a 152 m² portion of the subject property to install a Communication Tower of a height of 45.7 m. The property is now vacant with only the installed Eastlink tower on the 152 m² portion of the subject property. There is no new use proposed for the portion of the subject property. The portion of the subject property remains vacant; and

WHEREAS there is no proposed development, but it is important to understand how the "Highway commercial" zone aligns more with the objectives, policies, and proposals from the Municipal Plan in comparison to the "Communication Tower" zone; and

WHEREAS compared to the "Communication tower" zone which only allows one use related to towers, the "Highway Commercial" zone would best cater to tourist/growth related needs and help meet commercial development goals with the variety of uses it allows. The subject property was initially zoned as "Highway Commercial (HC)" and the rezoning (2019-03Z) in 2019 to "Communication Tower (CT)" was meant to be for just a 152 m² portion of the subject property; and

WHEREAS the following points summarize land use dynamics:

- There is a harmonized mix of uses in the general area.
- There is no correlation between the "Communication Tower" zoning and the surrounding zones.
- A majority of the areas are residential zones (with low and medium density) and highway commercial zones.
- A minority of the areas are parks and open spaces,

et

ATTENDU QUE le but de cette modification est de changer la désignation d'utilisation des sols future de « Tour de communication (TC) » à « Commerciale » et le zonage de « Tour de communication (TC) » à « Commerciale routière (CR) » pour la portion restante (23 748 m²) de la propriété touchée; et

ATTENDU QUE, en 2019, Eastlink a présenté une demande visant à changer la désignation d'utilisation des sols future de « Commerciale » à « Tour de communication (TC) » et le zonage de « Commerciale routière (CR) » à « Tour de communication (TC) » pour une portion de 152 m² de la propriété touchée dans le but d'installer une tour de communication de 45,7 m. Exception faite de la tour Eastlink installée sur la portion de 152 m², la propriété est maintenant vacante. Il n'existe aucune proposition d'utilisation nouvelle pour la portion de la propriété touchée qui demeure vacante; et

ATTENDU QU'il n'y a aucun aménagement proposé, mais qu'il est important de comprendre comme la zone « Commerciale routière » s'harmonise davantage avec les objectifs, politiques et propositions du Plan municipal qu'une zone « Tour de communication »; et

ATTENDU QUE, comparativement à la zone « Tour de communication » qui ne permet qu'une utilisation liée aux tours, la zone « Commerciale routière » répondrait davantage aux besoins liés au tourisme et à la croissance, et permettrait d'aider à atteindre les objectifs de développement commercial avec les diverses utilisations qu'elle permet. La propriété touchée avait initialement été zonée « Commerciale routière (CR) » et le rezonage (2019-03Z) à « Tour de communication (TC) » en 2019 n'était destiné qu'à une portion de 152 m² de la propriété touchée; et

ATTENDU QUE les points suivants résument la dynamique de l'utilisation des sols :

- Il existe un mélange harmonisé d'utilisations dans la zone générale.
- Il n'existe aucune corrélation entre le zonage « Tour de communication » et les zones environnantes.
- Une majorité des zones sont des zones résidentielles (densité faible et moyenne) et des

institutional zones and one light industrial zone;
and

WHEREAS as per a study by Imagine Chaleur, Bathurst is expected to be the focus of future population growth in the Region. It is a regional hub for healthcare and other major services including retail and businesses. With expected growth in the future, having land with potential for development to answer to the needs of the population will be crucial; and

WHEREAS pursuant to Section 110(1) of the Community Planning Act (C-19), it is the view of the Planning department of the City of Bathurst that the City amend:

1. Schedule A: Future Land use Map of the City of Bathurst's Municipal Plan (By-law No. 2006-01) to change the designation from "Communication Tower" to "Commercial";

2. Schedule A: Zoning Map of the City of Bathurst's Zoning By-law (By-law No. 2008-01) to change the zoning from "Communication Tower (CT)" to "Highway Commercial (HC)" for a portion (23748 m²) of the Subject Property described as PID 20784823, located at 555 Evangeline Drive in the City of Bathurst;

Subject to the following terms and conditions pursuant to Section 59 of the Community Planning Act (C-19):

- a. That the 152 m² portion of the property where the Tower was installed remains a "Communication Tower (CT)" zone;
- b. Any potential development would be subject to a minimum setback from the tower. The setback should be the height of the tower plus 10% of that height.
- c. Any additional conditions that Council wishes to impose.

zones commerciales routières.

- Une minorité des zones sont des parcs et espaces ouverts, des zones institutionnelles et il y a une zone industrielle légère; et

ATTENDU QUE, conformément à une étude effectuée par Imagine Chaleur, il est prévu que Bathurst deviendra le point de mire d'une croissance de population future dans la région. C'est un carrefour régional pour les soins de santé et autres services incluant la vente et les entreprises. Vu la croissance future prévue, il sera essentiel d'avoir des terrains qui pourront être développés afin de répondre aux besoins de la population; et

ATTENDU QUE, en vertu de l'article 110(1) de la Loi sur l'urbanisme (C-19), le Service d'urbanisme de la Ville de Bathurst est d'avis que la Ville doit modifier :

- **Annexe A** : Plan des utilisations futures des sols du Plan municipal de la City of Bathurst (Arrêté 2006-01) pour changer l'affectation de « Tour de communication » à « Commerciale »;
- **Annexe A** : Carte de zonage de l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst (Arrêté 2008-01) pour changer le zonage de « Tour de communication (TC) » à « Commerciale routière (CR) » pour la portion (23 748 m²) de la propriété en question définie comme portant le NID 20784823 et située au 555, promenade Evangeline dans la ville de Bathurst;

Avec les modalités et conditions suivantes, conformément à l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme (C-19) :

- a. La portion de 152 m² de la propriété où la tour a été installée demeure une zone « Tour de communication (TC) »;
- Tout aménagement potentiel est assujéti à un recul minimum à partir de la tour. Le recul devrait correspondre à la hauteur de la tour plus 10 % de cette hauteur.
 - Toute condition additionnelle que le conseil souhaite imposer.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Marc Richard
Seconded by: Reg Boucher

To amend the City of Bathurst's Municipal plan and Zoning maps in order to specify that the amendments adopted by the council in 2019 were for a portion of the property located at 555 Evangeline Drive and not for the entire property. The following terms and conditions apply, pursuant to Section 59 of the Community Planning Act (C-19):

- a. That the 152 m2 portion of the property where the Tower was installed remains a "Communication Tower (CT)" zone;
- b. Any potential development would be subject to a minimum setback from the tower. The setback should be the height of the tower plus 10% of that height, unless otherwise proven by a professional consultant (Engineering Firm) that the tower does not pose a risk.
- c. Any additional conditions that Council wishes to impose.

YEA – 5
NAY – 0

MOTION CARRIED

- 1935 St. Peter Avenue Inc. – 1935 St. Peter Avenue: **Application 2025-M028**

WHEREAS the City of Bathurst requested an amendment of:

Schedule A: Zoning Map of the City of Bathurst's Zoning By-law (By-law No. 2008-01) to change the zoning from "Communication Tower" to "Highway Commercial";

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Marc Richard
Appuyée par : Reg Boucher

Les cartes de zonage et du Plan municipal de la City of Bathurst soient modifiées afin de préciser que les modifications adoptées par le conseil en 2019 étaient destinées à une portion de la propriété et non à la propriété en entier.

Les modalités et conditions suivantes s'appliquent, conformément à l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme (C-19) :

- a. La portion de 152 m² de la propriété où la tour a été installée demeure une zone « Tour de communication (TC) »;
- Tout aménagement potentiel est assujéti à un recul minimum à partir de la tour. Le recul devrait correspondre à la hauteur de la tour plus 10 % de cette hauteur, sauf si un conseiller professionnel (firme d'ingénierie) est en mesure de prouver que la tour ne pose aucun risque.
- Toute condition additionnelle que le conseil souhaite imposer.

OUI – 5
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- 1935 St. Peter Avenue Inc. – 1935, avenue St. Peter : **Demande 2025-M028**

ATTENDU QUE la Ville de Bathurst a demandé une modification à :

Annexe A : Carte de zonage de l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst (Arrêté 2008-01) pour modifier le zonage de « Tour de communication » à « Commerciale

For a portion (27833.15 m²) of the Subject Property described as PID **20802625**, located at 1935 St. Peter Av. in the City of Bathurst; and

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

WHEREAS the application is to amend the City of Bathurst's zoning map in order to specify that the amendment adopted by the council in 2019 was for a portion of the property and not for the entire property. By-law 2019-04Z adopted in 2019 therefore had the effect of changing the zoning for the entire property, whereas only the portion of land occupied by the tower was meant to have its zoning changed from "Highway Commercial" to "Telecommunication Tower".

WHEREAS the purpose of this amendment is thus to change the zoning from "Communication Tower (CT)" to "Highway Commercial (HC)" for the remainder portion (27833.15 m²) of the subject property; and

WHEREAS in 2019, Eastlink submitted an application to change the zoning from "Highway Commercial (HC)" to "Communication Tower (CT)" for a 225 m² portion of the subject property to install a Communication Tower of a height of 55 m. In 2023, the subject property has been rezoned to allow, in addition to the uses normally permitted for the Highway Commercial (HC), Solar panel systems. The actual main use on the portion of the property is a building with offices and commercial services; and

WHEREAS the actual use on the portion of the subject property is unchanged and the solar panels systems remain as an allowed use on the property; and

WHEREAS the Community Planning Act (C-19), under its section 59(1), provides legislative authority to Council that allows for the consideration of a Rezoning. Council shall request the views of the advisory committee as per sections:

routière »;

Pour une portion (27833,15 m²) de la propriété en question décrite comme ayant le NID **20802625** et située au 1935, avenue St. Peter dans la ville de Bathurst; et

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

ATTENDU QUE la demande vise à modifier les cartes de zonage de la Ville de Bathurst afin de préciser que les modifications adoptées par le conseil en 2019 étaient destinées à une portion de la propriété et non à la propriété en entier. L'arrêté 2019-04Z, adopté en 2019, a eu pour effet de modifier le zonage pour la propriété en entier, mais seule une partie du terrain occupé par la tour devait être rezonée de « Commerciale routière » à « Tour de communication ».

ATTENDU QUE le but de cette modification est de changer le zonage de « Tour de communication (TC) » à « Commerciale » et le zonage de « Tour de communication (TC) » à « Commerciale routière (CR) » pour la portion restante (27833,15 m²) de la propriété touchée; et

ATTENDU QUE, en 2019, Eastlink a présenté une demande visant à changer le zonage de « Commerciale routière (CR) » à « Tour de communication (TC) » et le zonage de « Commerciale routière (CR) » à « Tour de communication (TC) » pour une portion de 225 m² de la propriété touchée dans le but d'installer une tour de communication d'une hauteur de 55 m. En 2023, la propriété touchée a été rezonée afin de permettre, en plus des utilisations normalement permises dans une zone Commerciale routière (CR), des systèmes de panneaux solaires. L'utilisation principale réelle de la portion de la propriété est un bâtiment avec bureaux et services commerciaux; et

ATTENDU QUE l'utilisation réelle sur la portion de la propriété touchée est inchangée et les systèmes de panneaux solaires représentent toujours une utilisation permise sur la propriété; et

ATTENDU QUE l'article 59(1) de la Loi sur l'urbanisme (C-19) confère au comité l'autorité législative de considération d'un rezonage. Le conseil doit demander

110(1) Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on: a) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously, and b) a change made in a proposed by-law after the advisory committee or regional service commission has given its views. 110(2) A by-law made under this Act by a council is not valid unless: a) the views mentioned in subsection (1) have been requested. WHEREAS there is no proposed development, but it is important to understand how the Highway commercial zone aligns more with the objectives, policies, and proposals from the Municipal Plan in comparison to the Communication Tower zone; and WHEREAS as per the study done by Imagine Chaleur, Bathurst is expected to be the focus of future population growth in the Region and, is a regional hub for healthcare and other major services including retail and businesses. With expected growth in the future, having land with potential for development to answer to the needs of the population will be crucial; and WHEREAS considering there is no proposed development for the subject property, there won't be any impact on the volume of traffic, the noise, and the overall activity (that would surpass the existing conditions and patterns of activity in the neighborhood); and WHEREAS any potential development would be subject to the Highway Commercial (HC) zoning regulations (for setback, lot coverage, parking, etc.) along with any potential conditions that Council wishes to impose; and WHEREAS a request for comments on the amendment was circulated to the City of Bathurst's Departments (Public Works/Engineering and Economic Development) as well as the Provincial Departments of Environment and Local	l'avis du comité consultatif conformément aux articles suivants : 110(1) Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit : • sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant; • sur tout changement apporté à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par le comité consultatif ou la commission de services régionaux. 110 (2) Pour que soit valide un arrêté pris en vertu de la présente loi par un conseil, il faut tout à la fois : • que les avis mentionnés au paragraphe (1) aient fait l'objet d'une demande; et ATTENDU QU'il n'y a aucun aménagement proposé, mais qu'il est important de comprendre comme la zone « Commerciale routière » s'harmonise davantage avec les objectifs, politiques et propositions du Plan municipal qu'une zone « Tour de communication »; et ATTENDU QUE, conformément à une étude effectuée par Imagine Chaleur, il est prévu que Bathurst deviendra le point de mire d'une croissance de population future dans la région. C'est un carrefour régional pour les soins de santé et autres services incluant la vente et les entreprises. Vu la croissance future prévue, il sera essentiel d'avoir des terrains qui pourront être développés afin de répondre aux besoins de la population; et ATTENDU QU'il n'y a aucun développement proposé pour la propriété touchée, il n'y aura aucun effet sur le volume de circulation, le bruit et les activités en général (au-delà des conditions existantes et des tendances actuelles en matière d'activités dans le voisinage); et ATTENDU QUE tout développement potentiel serait assujetti aux règlements d'une zone Commerciale routière (recul, couverture du lot, stationnement, etc.) et aux conditions que pourrait imposer le conseil; et
---	--

Government, and Natural Resources and Energy Development. No concerns have been raised; and

WHEREAS it is the view of the Planning department of the City of Bathurst that the City amend:

1. The Schedule A: Zoning Map of the City of Bathurst (By-Law No. 2008-01) to change the zoning from "Communication Tower (CT)" to "Highway Commercial (HC)" for a 27833.15 m² portion of the Subject Property described as PID 20802625 located at 1935 St. Peter Av., in the City of Bathurst. Subject to the following terms and conditions pursuant to Section 59 of the Community Planning Act (C-19):

- a) That the 225 m² portion of the property where the Tower was installed remains a "Communication Tower (CT)" zone;
- b) That solar panel systems remain allowed on the full property as per the By-Law 2019-04Z, subject to the satisfaction of the Development Officer, prior to the issuance of any required permit(s);
- c) Any potential development would be subject to a minimum setback from the tower. The setback should be the height of the tower plus 10% of that height.
- d) Any additional conditions that Council wishes to impose.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Maurice Comeau
Seconded by: Grant Erb

ATTENDU QU'une demande de commentaires portant sur la modification a été présentée aux services de la Ville de Bathurst (travaux publics/ingénierie et développement économique) de même qu'au ministère provincial de l'Environnement et des Gouvernements locaux, et au ministère provincial des Ressources naturelles et du Développement de l'énergie. Aucune préoccupation n'a été soulevée; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme de la Ville de Bathurst est d'avis que la Ville doit modifier :

1. Annexe A : Cartes de zonage de la Ville de Bathurst (Arrêté 2008-01) afin de changer le zonage de « Tour de communication (TC) » à « Commerciale routière (CR) » pour une portion de 27 833,15 m² de la propriété en question décrite comme portant le NID 20802625 et située au 1935, av. St. Peter dans la ville de Bathurst. Les modalités et conditions suivantes s'appliquent, conformément à l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme (C-19) :

- a) La portion de 225 m² de la propriété où la tour a été installée doit demeurer une zone « Tour de communication (TC) »;
- b) Les systèmes de panneaux solaires doivent toujours être permis sur toute la propriété conformément à l'Arrêté de zonage 2019-04Z, sous réserve de la satisfaction de l'agent d'aménagement, avant l'octroi d'un quelconque permis exigé;
- c) Tout aménagement potentiel est assujetti à un recul minimum à partir de la tour. Le recul devrait correspondre à la hauteur de la tour plus 10 % de cette hauteur, sauf si un conseiller professionnel (firme d'ingénierie) est en mesure de prouver que la tour ne pose aucun risque.
- d) Toute condition additionnelle que pourrait imposer le conseil.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Maurice Comeau
Appuyée par : Grant Erb

To amend the City of Bathurst's Zoning map in order to specify that the amendments adopted by the council in 2019 were for a portion of the property located at 1935 St. Peter Avenue and not for the entire property. • That the 225 m² portion of the property where the Tower was installed remains a "Communication Tower (CT)" zone; • That solar panel systems remain allowed on the full property as per the By-Law 2019- 04Z, subject to the satisfaction of the Development Officer, prior to the issuance of any required permit(s); • Any potential development would be subject to a minimum setback from the tower. The setback should be the height of the tower plus 10% of that height unless otherwise proven by a professional consultant (Engineering Firm) that the tower does not pose a risk. • Any additional conditions that Council wishes to impose. YEA – 5 NAY – 0 MOTION CARRIED	Les cartes de zonage de la Ville de Bathurst soient modifiées afin de préciser que les modifications adoptées par le conseil en 2019 étaient destinées à une portion de la propriété située au 1935, avenue St. Peter et non à la propriété en entier. Les modalités et conditions suivantes s'appliquent, conformément à l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme (C-19) : a) La portion de 225 m² de la propriété où la tour a été installée doit demeurer une zone « Tour de communication (TC) »; b) Les systèmes de panneaux solaires doivent toujours être permis sur toute la propriété conformément à l'Arrêté de zonage 2019-04Z, sous réserve de la satisfaction de l'agent d'aménagement, avant l'octroi d'un quelconque permis exigé; c) Tout aménagement potentiel est assujetti à un recul minimum à partir de la tour. Le recul devrait correspondre à la hauteur de la tour plus 10 % de cette hauteur, sauf si un conseiller professionnel (firme d'ingénierie) est en mesure de prouver que la tour ne pose aucun risque. d) Toute condition additionnelle que pourrait imposer le conseil. OUI – 5 NON – 0 MOTION ADOPTÉE
(10) NEW BUSINESS	(10) AFFAIRES NOUVELLES
(11) ADJOURNMENT The meeting adjourned at 6:30 P.M.	(11) LEVÉE DE LA SÉANCE La séance est levée à 18 h 30.
PRESIDENT SECRETARY	PRÉSIDENT SECRÉTAIRE