



City of/Ville de Bathurst
Planning Advisory Committee/Comité consultatif en matière d'urbanisme
Tuesday June 24, 2025/Le mardi 24 juin 2025
COUNCIL CHAMBERS/SALLE DU CONSEIL

Tuesday, June 24, 2025

Present:

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

Donald McLaughlin, Development Officer
Nahyssa Rose Rabé Harou, Junior Planner
Jana Dickie, Recording Secretary

Absent:

Marc Bouffard, Planning Director
Grant Erb

Le mardi 24 juin 2025

Présents :

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

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

Absents :

Marc Bouffard, directeur d'urbanisme
Grant Erb

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

Mr. Rodney Vienneau has asked the Planning Advisory Committee to review Application 2024-M040 for 1318 Miramichi Avenue. Any modification of the operation must be approved. Notices have not been sent to the neighborhood. This item can be added to the July meeting or possibly a special meeting, but all members are in agreement that the public must be notified.

Moved by: Donald Chiasson
Seconded by: Maurice Comeau

To table this request until due process is followed for public notices.

YEA – 5
NAY – 0

MOTION CARRIED

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

Monsieur Rodney Vienneau a demandé au comité consultatif en matière d'urbanisme d'étudier la demande 2024-M040 pour le 1318, avenue Miramichi. Toute modification liée à l'exploitation doit être approuvée. Des avis ont été distribués dans le voisinage. Cet élément peut être ajouté à la réunion de juillet ou possiblement à une réunion spéciale, mais tous les membres sont d'avis que le public doit être avisé.

Sur une motion de : Donald Chiasson
Appuyée par : Maurice Comeau

Que cette demande soit reportée jusqu'à ce que le processus d'avis publics soit suivi.

OUI – 5
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

3) ADOPTION OF AGENDA Moved by: John Luce Seconded by: Reg Boucher To approve the agenda as presented. YEA – 6 NAY – 0 MOTION CARRIED	(3) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR Sur une motion de : John Luce Appuyée par : Reg Boucher 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-M031 - Mr. Jean Yves Chiasson – 374 Allison Crescent Application 2025-M032 - Mr. Jeff Brown – 820 Poirier Street Application 2025-M033 - Mr. Allain Ouellette – 3335 Bridge Street Application 2025-M034 - Mr. Denis Hachey – 245 Nevins Lane Application 2025-M035 - Mr. Gilbert LeClair & Ms. Melissa Ellis – 760 Levesque Street - Mrs. Nancy Boucher – 745 Levesque Street Application 2024-M040 - Mr. Rodney Vienneau – 1318 Miramichi Avenue	(5) DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS Demande 2025-M031 - Monsieur Jean Yves Chiasson – 374, croissant Allison Demande 2025-M032 - Monsieur Jeff Brown – 820, rue Poirier Demande 2025-M033 - Monsieur Allain Ouellette – 3335, rue Bridge Demande 2025-M034 - Monsieur Denis Hachey – 245, allée Nevins Demande 2025-M035 - Monsieur Gilbert LeClair et Madame Melissa Ellis – 760, rue Levesque - Monsieur Nancy Boucher – 745, rue Levesque Demande 2024-M040 - Monsieur Rodney Vienneau – 1318 avenue Miramichi
6) APPROVAL OF MINUTES <u>Minutes of May 27, 2025</u> Moved by: Reg Boucher Seconded by: John Luce	(6) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL <u>Procès-verbal du 27 mai 2025</u> Sur une motion de : Reg Boucher Appuyée par : John Luce

That the minutes of the May 27, 2025 be approved as circulated. YEA – 6 NAY – 0 MOTION CARRIED	Que le procès-verbal du 27 mai 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
Mr. Mathew Cayouette – 1024 Packard Street: Application 2025-M029 WHEREAS Mr. Mathew Cayouette has made an application to build an open veranda of 5 feet by 23 feet in front of his house. The veranda will be located 4.5 feet from the street lot line; and WHEREAS the Zoning By-Law states that, “No structure may be placed, erected or altered so that it is within 20.6 feet of a street lot line”, creating a variance of 16.1 feet; and WHEREAS at the Planning Advisory Committee meeting of November 10, 2024, the Committee reviewed a similar application. The Committee denied the previous application. The applicant wishes to propose an updated application to the Committee; and WHEREAS at the November 29, 2022, meeting, the Planning Advisory Committee approved a setback variance to build a new foundation for the house located on this property. The house is presently located 15 feet +/- from the street lot line. This house was built prior to the City of Bathurst having zoning by-law regulations. The main building does not meet the minimum setback from the street line. Therefore, the main building is classified in the Zoning by-law as an existing nonconforming building; and	Monsieur Mathew Cayouette – 1024, rue Packard : Demande 2025-M029 ATTENDU QUE Monsieur Mathew Cayouette a présenté une demande visant à construire une véranda ouverte de 5 pieds sur 23 pieds devant sa maison. La véranda sera située à 4,5 pieds de la limite de rue; et ATTENDU QUE, conformément à l'Arrêté de zonage, « Il est interdit d'implanter, d'édifier ou de modifier une construction de façon à ce qu'elle se trouve à moins de 20,6 pieds d'une limite de rue », créant un écart de 16,1 pieds; et ATTENDU QUE lors de la réunion du 10 novembre 2024, le comité a étudié une demande semblable et l'a refusée. Le demandeur souhaite proposer une mise à jour au comité; et ATTENDU QUE lors de la réunion du 29 novembre 2022, le comité consultatif en matière d'urbanisme a approuvé une dérogation de recul associée à la construction d'une nouvelle fondation pour la maison située sur cette propriété. La maison est actuellement située à environ 15 pieds de la limite de rue et elle a été construite avant l'adoption des règlements de zonage de la Ville de Bathurst. Le bâtiment principal ne respecte pas les exigences en matière de recul minimum à partir de la

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

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

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

WHEREAS the Planning Department reviewed this request and recommends the application to build an open veranda of 5 feet by 23 feet in front of the house located at 1024 Packard Street with the following conditions:

- The City is not responsible for any damage to the building created by city operations (snow clearing, garbage collection, street maintenance, etc.);
- Porch shall remain open (roof only);
- An agreement must be signed by the applicant acknowledging these conditions.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Maurice Comeau

Seconded by: Penny Anderson

To approve the application from Mr. Mathew Cayouette to build an open veranda of 5 feet by 23 feet in front of the house located at 1024 Packard Street with the following conditions:

- A building permit is required prior to beginning any work.
- The City is not responsible for any damage to the building created by city operations. (snow clearing, garbage collection, street maintenance, etc.)
- Porch shall remain open (roof only)
- That an agreement be signed by the applicant acknowledging these conditions.

limite de rue et est donc classé comme bâtiment non conforme existant dans l'Arrêté de zonage; et

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

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

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

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a étudié cette demande visant à construire une véranda ouverte de 5 pieds sur 23 pieds devant la maison située au 1024, rue Packard et recommande son approbation avec les conditions suivantes :

- La Ville n'est pas responsable des dommages au bâtiment pouvant résulter des opérations municipales (déneigement, collecte de déchets, entretien de la rue, etc.);
- Le porche doit demeurer ouvert (toit seulement);
- Le demandeur doit signer une entente reconnaissant ces conditions.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Maurice Comeau

Appuyée par : Penny Anderson

La demande de Monsieur Mathew Cayouette visant à construire une véranda ouverte de 5 pieds sur 23 pieds devant la maison située au 1024, rue Packard soit approuvée avec les conditions suivantes :

- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.
- La Ville n'est pas responsable des dommages au bâtiment pouvant résulter des opérations municipales (déneigement, collecte de déchets, entretien de la rue, etc.).
- Le porche doit demeurer ouvert (toit seulement).
- Le demandeur doit signer une entente reconnaissant ces conditions.

NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Denis & Mrs. Shelley Boucher – 2020 Brideau Avenue: **Application 2025-M030**

WHEREAS Mr. Denis Boucher & Mrs. Shelley Boucher have made an application to build a detached garage of 24 feet by 24 feet (576 square feet) on their property. There is presently one small accessory building of 10 feet by 16 feet (160 square feet) on the property; and

WHEREAS the total square area of the accessory buildings with the proposed garage will be 736 square feet; and

WHEREAS the property is approximately 6000 square feet and the area of the proposed accessory buildings represents 12 percent of the lot area; and

WHEREAS the Zoning By-Law Section 3.4.5, **Accessory Buildings, Structures or Uses**, states that in a residential zone, accessory buildings may occupy up to 10 percent of the lot area, creating a variance 2 percent; and

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

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

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

WHEREAS Mr. Donald Chiasson asked about the height of the proposed garage; and

WHEREAS Mr. Donald McLaughlin replied that the garage would be standard height, it would not be higher than the main building; and

WHEREAS the Planning Department reviewed this application and recommends the application as presented. The proposed garage shall be installed outside the utility easement and three feet from side lot line.

NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Denis et Madame Shelley Boucher – 2020, avenue Brideau : **Demande 2025-M030**

ATTENDU QUE Monsieur Denis Boucher et Madame Shelley Boucher ont présenté une demande visant à construire un garage détaché de 24 pieds sur 24 pieds (576 pieds carrés) sur leur propriété. Il y a actuellement un petit bâtiment accessoire de 10 pieds sur 16 pieds (160 pieds carrés) sur la propriété; et

ATTENDU QUE la superficie totale des bâtiments accessoires avec le garage proposé sera de 736 pieds carrés; et

ATTENDU QUE la propriété mesure environ 6000 pieds carrés et la superficie des bâtiments accessoires proposés représente 12 pour cent de la superficie du lot; et

ATTENDU QUE, conformément à l'article 3.4.5 de l'Arrêté de zonage, **Bâtiments, constructions et usage accessoires**, dans une zone résidentielle, les bâtiments accessoires peuvent occuper jusqu'à 10 pour cent de la superficie du lot, créant un écart de 2 pour cent; et

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

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

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

ATTENDU QUE Monsieur Donald Chiasson a demandé de l'information sur la hauteur du garage proposé; et

ATTENDU QUE Monsieur Donald McLaughlin a répondu que le garage serait d'une hauteur standard et qu'il ne serait pas plus haut que le bâtiment principal; et

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: John Luce
Seconded by: Marc Richard

To approve the application from Mr. Denis Boucher to build a detached garage of 24 feet by 24 feet (576 square feet) on the property located at 2020 Brideau Avenue. A building permit is required prior to beginning any work and the garage cannot be higher than the main building.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Jean Yves Chiasson – 374 Allison Crescent:
Application 2025-M031

WHEREAS Mr. Jean Yves Chiasson has made an application to build an attached garage on his house located at 374 Allison Crescent. The property is located between Allison Crescent and Major Lane; and

WHEREAS the property is zoned Residential Single- or Two-Unit Dwelling (R-2); and

WHEREAS Mr. Chiasson proposes to build the addition 6.5 feet+/- from the secondary street lot line (Major Lane). The Zoning By-Law requires a minimum setback of 19.7 feet from the street lot line, creating a variance of 13 feet for the street lot line; and

WHEREAS the existing accessory building will be relocated on the east side of the property and will be located 6.5 feet+/- from the secondary street lot line (Major Lane); and

WHEREAS the Zoning By-Law requires a minimum setback

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a étudié cette demande et qu'il recommande son approbation comme elle a été présentée. Le garage proposé sera installé à l'extérieur de la servitude d'utilité publique et à trois pieds de la limite de lot latérale.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : John Luce
Appuyée par : Marc Richard

La demande de Monsieur Denis Boucher visant à construire un garage détaché de 24 pieds sur 24 pieds (576 pieds carrés) sur la propriété située au 2020, avenue Brideau soit approuvée. Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux et le garage ne doit pas être plus haut que le bâtiment principal.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Jean Yves Chiasson – 374, croissant Allison : **Demande 2025-M031**

ATTENDU QUE Monsieur Jean Yves Chiasson a présenté une demande visant à construire un garage attenant sur sa maison située au 374, croissant Allison. La propriété est située entre le croissant Allison et l'allée Major; et

ATTENDU QUE la propriété est classée Résidentielle, habitation à unité simple et à deux unités (R-2); et

ATTENDU QUE Monsieur Chiasson propose de construire l'ajout à environ 6,5 pieds sur la limite de la rue secondaire (allée Major). Conformément à l'Arrêté de zonage, un recul minimum de 19,7 pieds de la limite de rue est nécessaire, créant un écart de 13 pieds; et

ATTENDU QUE le bâtiment accessoire existant sera déplacé du côté est de la propriété et sera situé à environ 6,5 pieds de la limite de rue secondaire (allée Major); et

ATTENDU QUE l'Arrêté de zonage exige un recul

of 19.7 feet from the street lot line, creating a variance of 13 feet for the street lot line; 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. Jean Yves Chiasson presented the following items to the Committee:

- The existing carport would be extended to include an attached garage.
- The attached garage would be in the same area as the small shed, the shed would be moved to the other side of the lot.
- The attached garage would be finished in the same siding as the house and will not be higher in height as the main building.

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

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

WHEREAS Mr. Donald Chiasson inquired about water lines, would the new garage or the shed be built or moved over city water lines; and

WHEREAS Mr. Donald McLaughlin replied that all water lines are on city property, the attached garage and small shed would be on private property; and

WHEREAS the Planning Department has reviewed this application and recommends this application with the following conditions:

- The city is not responsible for any damage to the garage created by city operations. (snow clearing, garbage collection, street maintenance, etc.)
- Will need to relocate the shed in compliance with requirements.
- That an agreement be signed by the applicant acknowledging these conditions.

minimum de 19,7 pieds de la limite de rue, créant un écart de 13 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 Monsieur Jean Yves Chiasson a présenté les éléments suivants au comité :

- L'abri d'auto existant sera agrandi pour inclure un garage attenant.
- Le garage attenant serait dans la même zone que la petite remise et la remise serait déplacée de l'autre côté du lot.
- Le garage attenant serait fini avec le même parement que la maison et ne sera pas plus haut que le bâtiment principal.

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

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

ATTENDU QUE Monsieur Donald Chiasson a posé des questions sur l'alimentation en eau, le nouveau garage sera-t-il construit au-dessus des tuyaux d'alimentation en eau, la remise sera-t-elle déplacée au-dessus de ceux-ci; et

ATTENDU QUE Monsieur Donald McLaughlin a répondu que tous les tuyaux d'alimentation en eau sont sur des terrains municipaux, et le garage attenant et la petite remise seraient sur une propriété privée; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a étudié cette demande et qu'il en recommande l'approbation avec les conditions suivantes :

- La Ville n'est pas responsable des dommages au bâtiment pouvant résulter des opérations municipales (déneigement, collecte de déchets, entretien de la rue, etc.).
- La remise devra être déplacée conformément aux exigences.
- Le demandeur doit signer une entente reconnaissant ces conditions.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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

To approve the application from Mr. Jean Yves Chiasson to build an attached garage on his house located at 374 Allison Crescent with the following conditions:

- A building permit is required before beginning any work.
- The attached garage cannot be used or converted to a business.
- Construction shall meet all National Building Code and Zoning by-law requirements.
- The city is not responsible for any damage to the garage created by city operations. (snow clearing, garbage collection, street maintenance, etc.)
- Will need to relocate the shed in compliance with requirements.
- That an agreement be signed by the applicant acknowledging these conditions.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

YEA - 6
NAY - 0

MOTION CARRIED

- Mr. Jeffrey Brown – 820 Poirier Street: **Application 2025-M032**

WHEREAS Mr. Jeff Brown has made an application to build a privacy fence along the rear property line of his 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

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

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

La demande de Monsieur Jean Yves Chiasson visant à construire un garage attenant sur sa maison située au 374, croissant Allison soit approuvée avec les conditions suivantes :

- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.
- Le garage attenant ne peut pas être utilisé comme ou transformé en entreprise.
- La construction doit respecter les exigences du Code national du bâtiment et de l'Arrêté de zonage.
- La Ville n'est pas responsable des dommages au bâtiment pouvant résulter des opérations municipales (déneigement, collecte de déchets, entretien de la rue, etc.).
- La remise devra être déplacée conformément aux exigences.
- Le demandeur doit signer une entente reconnaissant ces conditions.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Jeffrey Brown – 820, rue Poirier :
Demande 2025-M032

ATTENDU QUE Monsieur Jeff Brown 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 :

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.

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 Mr. Jeffrey Brown presented the following items to the Committee:

- The properties are not level, can be as much as a 4-foot difference in height.
- Has spoken to the neighbors to explain his project, they support it.
- The fence will provide privacy when they use their gazebo.
- Fence will be black chain link with privacy lattes; and

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

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

WHEREAS the Planning Department has reviewed this application and recommends the application for a privacy fence of 8 feet in height. 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

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;

ATTENDU QUE la demande visant 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 Monsieur Jeffrey Brown a présenté les éléments suivants au comité :

- Les propriétés ne sont pas au niveau et la différence de hauteur peut atteindre 4 pieds.
- Il a parlé aux voisins, leur a expliqué son projet et il a leur soutien.
- La clôture leur offrira de l'intimité lorsqu'ils utilisent leur abri de jardin.
- La clôture sera faite de mailles losangées noires avec des lattes d'intimité; et

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

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

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a étudié cette demande visant une clôture d'intimité de 8 pieds de hauteur et qu'il en recommande l'approbation. Il existe une différence d'élévation d'environ 3 pieds entre les deux propriétés. La clôture proposée sera construite avec des matériaux standards et aura belle apparence.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

On a motion by: Marc Richard
Seconded by: John Luce

To approve the application from Mr. Jeff Brown to build a privacy fence along the rear property line of his property located at 820 Poirier Street. The proposed height of the fence will be 8 feet +/- . A building permit is required prior to beginning any work.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Allain Ouellette – 3335 Bridge Street:
Application 2025-M033

WHEREAS Mr. Allain Ouellette has submitted a tentative subdivision plan to the City of Bathurst Municipal Development Officer for approval. The purpose of the subdivision plan is to create a new building lot; and

WHEREAS the property is presently zoned Rural; and

WHEREAS the proposed lot will have a frontage of 177 +/- feet along Bridge Street. The remnant of the lot will have a frontage of 68.8 feet along Bridge Street; and

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

WHEREAS Mr. Allain Ouellette approached the Committee with the following:

- Plans to build a house or a cottage eventually.
- The remnant lot will be access to the waterfront area.
- The total lot is over 30 acres.

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

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

Sur une motion de : Marc Richard
Appuyée par : John Luce

La demande de Monsieur Jeff Brown visant à construire une clôture d'intimité le long de la limite arrière de sa propriété située au 820, rue Poirier soit approuvée. La hauteur proposée de la clôture sera d'environ 8 pieds. Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Allain Ouellette – 3335, rue Bridge :
Demande 2025-M033

ATTENDU QUE Monsieur Allain Ouellette a présenté un plan de lotissement provisoire à l'agent d'aménagement municipal de la Ville de Bathurst pour approbation. Le but de plan de lotissement est de créer un nouveau terrain à bâtir; et

ATTENDU QUE la propriété est actuellement classée Rurale; et

ATTENDU QUE le lot proposé aura une façade d'environ 177 pieds le long de la rue Bridge. Le reste du lot aura une façade de 68,8 pieds le long de la rue Bridge; 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 Allain Ouellette a présenté les éléments suivants au comité :

- Il prévoit éventuellement construire une maison ou un chalet.
- Le reste du lot donnera accès à la zone riveraine.
- Le lot total est de plus de 30 acres.

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

WHEREAS the Planning Department reviewed this application and recommends the application to create the remnant of the lot with a 68.8-foot frontage on Bridge Street as per the tentative plan submitted to the Committee with the following terms and conditions:

- Development of the property shall meet all provincial regulations. Ex: Environmental and health regulation.
- Driveway and culvert shall be approved by the City of Bathurst Planning and Operation departments and shall conform to City by-laws.
- Following notes shall be added on the final Subdivision Plan: *"Any development on this property is subject to approval from the City of Bathurst Development Officer and City Engineer"*.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Penny Anderson
Seconded by: Marc Richard

To approve the application to create the remnant of the lot with a 68.8-foot frontage on Bridge Street as per the tentative plan submitted to the Committee with the following terms and conditions:

- Development of the property shall meet all provincial regulations. Ex: Environmental and health regulation.
- Driveway and culvert shall be approved by the City of Bathurst Planning and Operation departments and shall conform to City by-laws.
- Following notes shall be added on the final Subdivision Plan: *"Any development on this property is subject to approval from the City of Bathurst Development Officer and City Engineer"*.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

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

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a étudié cette demande visant à créer le reste du lot avec une façade de 68,8 pieds sur la rue Bridge conformément au plan provisoire présenté au comité et qu'il recommande son approbation avec les modalités et conditions suivantes :

- L'aménagement de la propriété doit être conforme à tous les règlements provinciaux. Ex. : Règlement sur l'environnement et la santé.
- La voie d'accès pour autos et le ponceau doivent être approuvés par les services d'urbanisme et des opérations et être conformes aux arrêtés municipaux.
- Les notes suivantes doivent être ajoutées au plan de lotissement final : *« Tout aménagement sur cette propriété est assujéti à l'approbation de l'agent d'aménagement et à l'ingénieur de la Ville de Bathurst. »*
- 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 : Penny Anderson
Appuyée par : Marc Richard

La demande visant à créer le reste du lot ayant une façade de 68,8 pieds sur la rue Street conformément au plan provisoire présenté au comité soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- L'aménagement de la propriété doit être conforme à tous les règlements provinciaux. Ex. : Règlement sur l'environnement et la santé.
- La voie d'accès pour autos et le ponceau doivent être approuvés par les services d'urbanisme et des opérations et être conformes aux arrêtés municipaux.
- Les notes suivantes doivent être ajoutées au plan de lotissement final : *« Tout aménagement sur cette propriété est assujéti à l'approbation de l'agent d'aménagement et à l'ingénieur de la Ville de Bathurst. »*

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Denis Hachey & Mr. Benoit Perron – 245 Nevins Lane: **Application 2025-M034**

WHEREAS Mr. Denis Hachey & Mr. Benoit Perron have made an application to build a detached garage of 24 feet by 24 feet (576 square feet) on their property; and

WHEREAS there is presently one small accessory building of 8 feet by 10 feet (80 square feet) on the property. The total square area of the accessory buildings with the proposed garage will be 656 square feet; and

WHEREAS the property is approximately 5060 square feet and the area of the proposed accessories building represents 13 percent of the lot area; and

WHEREAS the Zoning By-Law Section 3.4.5, **Accessory Buildings, Structures or Uses**, states that in a residential zone, accessory buildings may occupy up to 10 percent of the lot area, creating a variance 3 %; and

WHEREAS the applicants have also made an application to build a deck of 8 feet by 24 feet in front of their house. The proposed deck will be located 18.4 feet from the street line. 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 2.2 ft.+/-; 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. Denis Hachey provided the Committee with the following:

- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Denis Hachey et Monsieur Benoit Perron – 245, allée Nevins Lane : **Demande 2025-M034**

ATTENDU QUE Monsieur Denis Hachey et Monsieur Benoit Perron ont présenté une demande visant à construire un garage détaché de 24 pieds sur 24 pieds (576 pieds carrés) sur leur propriété; et

ATTENDU QU'il y a actuellement un petit bâtiment accessoire de 8 pieds sur 10 pieds (80 pieds carrés) sur la propriété. La superficie totale des bâtiments accessoires avec le garage proposé sera de 656 pieds carrés; et

ATTENDU QUE la propriété mesure environ 5060 pieds carrés et que la superficie des bâtiments accessoires proposés représente 13 pour cent de la superficie du lot; et

ATTENDU QUE, conformément à l'article 3.4.5 de l'Arrêté de zonage, **Bâtiments, constructions et usage accessoires**, dans une zone résidentielle, les bâtiments accessoires peuvent occuper jusqu'à 10 pour cent de la superficie du lot, créant un écart de 3 pour cent; et

ATTENDU QUE les demandeurs ont également présenté une demande visant à construire une terrasse de 8 pieds sur 24 pieds devant leur maison. La terrasse proposée sera située à 18,4 pieds de la limite de rue. L'arrêté de zonage de la City of Bathurst stipule qu'une terrasse peut être placée, édiflée ou modifiée de façon à se trouver à moins de 20,6 pieds d'une limite de rue, créant un écart d'environ 2,2 pieds; et

ATTENDU QUE l'agent d'aménagement a présenté la demande au comité et que le Service d'urbanisme a fourni

- They are located next to Pizza Delight and have spoken to the other neighbors. They have the support of the neighbors.
- The existing small shed will be relocated.
- Trees will cover most of the garage.
- It will be regular height.

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

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

WHEREAS the Planning Department has reviewed this application and recommends this application as presented. The proposed garage shall be installed three feet from side and rear lot lines.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

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

To approve the application from Mr. Denis Hachey & Mr. Benoit Perron to build a detached garage of 24 feet by 24 feet (576 square feet) and to build a deck of 8 feet by 24 feet in front of the house located at 245 Nevins Lane with the following conditions:

- A building permit is required before beginning any work.
- The detached garage cannot be used or converted to a business.
- Construction shall meet all National Building Code and Zoning by-law requirements.
- The garage must be finished with siding or another acceptable standard material within 1 year.
- Any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee.

de l'information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et

ATTENDU QUE Monsieur Denis Hachey a fourni les éléments suivants au comité :

- Ils sont voisins du Pizza Delight et ont discuté avec les autres voisins. Ils ont leur soutien.
- La petite remise existante sera déplacée.
- Les arbres couvriront presque tout le garage.
- Il sera d'une hauteur régulière.

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

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

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a étudié cette demande et qu'il recommande son approbation comme elle a été présentée. Le garage proposé doit être installé à trois pieds des limites latérales et arrière.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

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

La demande de Monsieur Denis Hachey et Monsieur Benoit Perron visant à construire un garage détaché de 24 pieds sur 24 pieds (576 pieds carrés) et une terrasse de 8 pieds sur 24 pieds devant la maison située au 245, allée Nevins soit approuvée avec les conditions suivantes :

- Un permis de construction est nécessaire avant le début des travaux.
- Le garage détaché ne peut pas être utilisé comme ou transformé en entreprise.
- La construction doit respecter toutes les exigences du Code national du bâtiment et de l'Arrêté de zonage.
- Le garage doit être fini avec du parement ou un autre matériau standard acceptable dans un délai d'un an.
- Toute modification à la demande doit être approuvée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

- Mr. Gilbert LeClair & Ms. Melissa Anne Ellis – 760 Levesque Street: **Application 2025-M035**

WHEREAS Mr. Gilbert LeClair & Ms. Melissa Anne Ellis have made an application to build a detached accessory dwelling unit (DADU) on their property located at 760 Levesque Street; and

WHEREAS the property is presently zoned Low density residential type « 1 » (**R2-1**); and

WHEREAS the **R2-1** zone allows a detached accessory dwelling unit (DADU) (subject to subsection 3.11.2) as a conditional use subject to such terms and conditions as the Planning Advisory Committee may impose; and

WHEREAS the application requires the approval of the Planning advisory committee (PAC); 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 Mr. Gilbert LeClair provided the Committee with the following information:

- The DADU will have a shared driveway with the existing house located at 764 Levesque but will have a dedicated parking spot.
- The new build will be connected to existing municipal water and sewer services.
- The building will be built within the approved setbacks.
- The new build will match the original house and will mimic the character of the neighborhood.
- 1 tree will be removed to make room for the new build and the existing small shed will be moved to the opposite side of the lot. The older shed will be demolished.
- It will be used as a long-term rental unit.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

- Monsieur Gilbert LeClair et Madame Melissa Anne Ellis – 760, rue Levesque : **Demande 2025-M035**

ATTENDU QUE Monsieur Gilbert LeClair et Madame Melissa Anne Ellis ont présenté une demande visant à construire une unité d’habitation accessoire détachée sur leur propriété située au 760, rue Levesque; et

ATTENDU QUE la propriété est actuellement classée Résidentielle à densité faible de type 1 (**R2-1**); et

ATTENDU QUE la zone **R2-1** permet une unité d’habitation accessoire détachée (conformément à l’article 3.11.2) comme usage conditionnel avec les modalités et conditions pouvant être imposées par le comité consultatif en matière d’urbanisme; et

ATTENDU QUE la demande nécessite l’approbation du comité consultatif en matière d’urbanisme; et

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

ATTENDU QUE Monsieur Gilbert LeClair a fourni les renseignements suivants au comité :

- L’unité d’habitation accessoire détachée partagera une voie d’accès pour autos avec la maison existante située au 764, rue Levesque, mais elle aura un espace de stationnement dédié.
- La nouvelle construction sera branchée aux services d’eau et d’égout municipaux existants.
- Le bâtiment sera construit en respectant les reculs approuvés.
- La nouvelle construction sera assortie à la maison originale et conservera le cachet du voisinage.
- Un arbre sera retiré pour faire de la place pour la nouvelle construction et la petite remise existante sera déplacée du côté opposé du lot. La remise la plus vieille sera démolie.

- Ideal tenants for this location would be seniors or a young professional couple with no children.
- They currently own several rental properties including the house at 764 Levesque. It has 2 rental units presently.

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

WHEREAS the Planning Department did receive a phone call of concern regarding this application; and

WHEREAS Ms. Nancy Boucher of 745 Levesque, representing several residents of Levesque Street, approached the Committee with the following concerns about this application:

- They are worried the new DADU will reduce their properties resale value.
- Houses are very close together on Levesque Street, an additional building would be a fire risk.
- The lots are very small, there is not sufficient square footage for this building.
- Safety, tranquility and privacy will be reduced.
- Will there be a high turnover of renters?
- There are no sidewalks on Levesque, the street is in disrepair and very narrow, is this a safe location for renters?
- Increased noise, increased traffic, no on street parking.
- Can the municipal water and sewer system handle an additional home?
- All of the houses on Levesque Street are single family homes, not rental apartments; and

WHEREAS Mr. Donald McLaughlin explained to the committee and all in attendance that the lot is 75 feet by 98 feet according to Service New Brunswick; and

WHEREAS Mr. Reg Boucher asked again the size of the proposed DADU (16 x 40) and was of the opinion that often accessory buildings are larger than the proposed DADU; and

WHEREAS Ms. Penny Anderson spoke to all in attendance and explained that she appreciated the neighborhood concern. However, Council had already approved DADU's

- L'unité sera utilisée comme unité de location à long terme.
- Les locataires idéals pour cet emplacement sont des aînés ou un couple de jeunes professionnels sans enfants.
- Ils sont actuellement propriétaires de plusieurs biens locatifs incluant la maison située au 764, rue Levesque qui comprend 2 unités; et

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

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a reçu un appel téléphonique de préoccupation concernant cette demande; et

ATTENDU QUE Madame Nancy Boucher du 745, rue Levesque, représentant plusieurs résidents de la rue Levesque, a fait part des préoccupations suivantes au comité par rapport à cette demande :

- Ils craignent que la nouvelle unité d'habitation accessoire détachée réduise la valeur de revente de leurs propriétés.
- Les maisons sont très proches les unes des autres sur la rue Levesque et un bâtiment additionnel créerait un risque d'incendie.
- Les lots sont très petits, il n'y a pas d'espace suffisant pour ce bâtiment.
- La sécurité, la tranquillité et l'intimité seront réduites.
- Y aura-t-il un roulement élevé de locataires?
- Il n'y a pas de trottoirs sur la rue Levesque. Cette dernière est très étroite et en mauvais état. Est-ce un endroit sécuritaire pour des locataires?
- Accroissement du bruit et de la circulation, aucun stationnement sur la rue.
- Le système d'eau et d'égout municipal peut-il accommoder une maison additionnelle?
- Toutes les maisons sur la rue Levesque sont des maisons unifamiliales et non des immeubles d'habitation.

ATTENDU QUE Monsieur Donald McLaughlin a expliqué au comité et à toutes les personnes présentes que le lot mesure 75 pieds sur 98 pieds, selon Service Nouveau-Brunswick; et

ATTENDU QUE Monsieur Reg Boucher demande encore une fois quelle sera la taille de l'unité d'habitation

last year, no one from the neighborhood was at any Bathurst City Council meetings voicing their apprehension then; and

WHEREAS Mr. Maurice Comeau was of the opinion that if the new build follows all city zoning by laws and respects all set back requirements, he supports this application; and

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

The proposed DADU:

For the Subject Property described as PID 20836540, located at 760 Levesque St. in the City of Bathurst.

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

- All provisions of the zoning by-law continue to apply.
- The final site development and construction plans must be approved by the city before a building permit is issued.
- Access to the proposed DADU should be via the existing driveway.
- The proposed DADU should have a design matching the main building's and be in harmony with the surrounding landscape and architecture and be compliant with the National Building Code of Canada.
- The proposed DADU can't be used for home occupation (home business) or short-term rental accommodation (Airbnb's per example).
- The connection of the DADU to municipal infrastructures must comply with the plumbing codes and with the by-law respecting water and sewer services and charges in the City of Bathurst.
- Any additional conditions as PAC wishes to impose.

accessoire détachée proposée (16 x 40) et il est d'avis que souvent, les bâtiments accessoires sont plus grands que l'unité d'habitation accessoire détachée proposée; et

ATTENDU QUE Madame Penny Anderson a expliqué à toutes les personnes présentes qu'elle avait bien entendu les préoccupations du voisinage, mais que le conseil avait déjà approuvé l'unité l'année dernière. Personne du voisinage n'avait fait part de ses préoccupations lors des réunions du conseil municipal de Bathurst à ce moment; et

ATTENDU QUE Monsieur Maurice Comeau indique que si la nouvelle construction respecte toutes les exigences en matière d'arrêté de zonage et de reculs, il appuie cette demande; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme de la Ville de Bathurst est d'avis que le comité consultatif en matière d'urbanisme approuve :

L'unité d'habitation accessoire détachée :

Pour la propriété décrite comme ayant le NID 20836540, située au 760, rue Levesque à Bathurst.

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

- Toutes les dispositions de l'Arrêté de zonage continuent de s'appliquer.
- L'aménagement final du site et les plans de construction doivent être approuvés par la Ville avant qu'un permis de construction ne soit accordé.
- L'accès à l'unité d'habitation accessoire détachée proposée devrait se faire par l'entremise de la voie d'accès pour autos existante.
- La conception de l'unité d'habitation accessoire détachée proposée doit être assortie à celle du bâtiment principal et en harmonie avec l'architecture et l'aménagement environnants. Les exigences du Code national du bâtiment du Canada doivent être respectées.
- L'unité d'habitation accessoire détachée proposée ne peut pas être utilisée pour exploiter une entreprise à domicile ou comme unité de location à court terme (Airbnb par exemple).
- Le branchement de l'unité d'habitation accessoire détachée aux installations doit respecter les codes en matière de plomberie et les arrêtés

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: John Luce

Seconded by: Maurice Comeau

To approve the application from Mr. Gilbert LeClair & Ms. Melissa Anne Ellis to build a detached accessory dwelling unit (DADU) on their property located at 760 Levesque Street subject to the following terms and conditions pursuant to Section 59 of the Community Planning Act (C-19):

- All provisions of the zoning by-law continue to apply.
- The final site development and construction plans must be approved by the city before a building permit is issued.
- Access to the proposed DADU should be via the existing driveway.
- The proposed DADU should have a design matching the main building's and be in harmony with the surrounding landscape and architecture and be compliant with the National Building Code of Canada.
- The proposed DADU can't be used for home occupation (home business) or short-term rental accommodation (Airbnb's per example).
- The connection of the DADU to municipal infrastructures must comply with the plumbing codes and with the by-law respecting water and sewer services and charges in the City of Bathurst.
- Any additional conditions as PAC wishes to impose.

associés aux frais et services d'eau et d'égout de la Ville de Bathurst.

- Toute condition additionnelle pouvant être imposée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : John Luce

Appuyée par : Maurice Comeau

La demande de Monsieur Gilbert LeClair et Madame Melissa Anne Ellis visant à construire une unité d'habitation accessoire détachée sur leur propriété située au 760, rue Levesque soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes et conformément à l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme (C-19) :

- Toutes les dispositions de l'Arrêté de zonage continuent de s'appliquer.
- L'aménagement final du site et les plans de construction doivent être approuvés par la Ville avant qu'un permis de construction ne soit accordé.
- L'accès à l'unité d'habitation accessoire détachée proposée devrait se faire par l'entremise de la voie d'accès pour autos existante.
- La conception de l'unité d'habitation accessoire détachée proposée doit être assortie à celle du bâtiment principal et en harmonie avec l'architecture et l'aménagement environnants. Les exigences du Code national du bâtiment du Canada doivent être respectées.
- L'unité d'habitation accessoire détachée proposée ne peut pas être utilisée pour exploiter une entreprise à domicile ou comme unité de location à court terme (Airbnb par exemple).
- Le branchement de l'unité d'habitation accessoire détachée aux installations doit respecter les codes en matière de plomberie et les arrêtés associés aux frais et services d'eau et d'égout de la Ville de Bathurst.
- Toute condition additionnelle pouvant être imposée par le comité consultatif en matière d'urbanisme.

YEA – 6 NAY – 0 MOTION CARRIED	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 7:00 P.M.	(11) LEVÉE DE LA SÉANCE La séance est levée à 19 h.
PRESIDENT SECRETARY	PRÉSIDENT SECRÉTAIRE