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

Tuesday, July 28,2026	**Mardi 28 juillet 2026**
Present: Marc Willett, Chairman Maurice Comeau (Vice Chairman) Marc Richard John Luce Donald Chiasson Rejean (Reg) Boucher Nicola Landriau, Planning Director Donald McLaughlin, Development Officer Amy Babin, Recording Secretary Marc Bouffard, Senior Planning Director **Absent**: Penny Anderson, Councilor	**Présents** : Marc Willett, Président Maurice Comeau (vice-président) Marc Richard John Luce Donald Chiasson Rejean (Reg) Boucher Nicola Landriau, directeur d'urbanisme Donald McLaughlin, agent d'aménagement Amy Babin, secrétaire de séance Marc Bouffard, directeur d'urbanisme senior **Absente :** Penny Anderson, conseillère
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: Reg Boucher Seconded by: John Luce To approve the agenda as presented. YEA – 5 NAY – 0 **MOTION CARRIED**	**(3) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR** Sur une motion de : Reg Boucher Appuyée par : John Luce 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.
• **DELEGATIONS/PRESENTATIONS** **Application 2026-M028** • Mr. Michael Demmings-2116 Queen Elizabeth Drive **Application 2026-M029** • Mr. Paul Eric Paulin-1750 Vallée Lourdes Drive	• **DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS** **Demande 2026-M028** • M. Michael Demmings – 2116, promenade Queen Elizabeth **Demande 2026-M029** • M. Paul Eric Paulin – 1750, promenade Vallée Lourdes
5) APPROVAL OF MINUTES **<u>Minutes of June 30, 2026</u>** Moved by: Donald Chiasson Seconded by: Maurice Comeau That the minutes of the May 26, 2026, meeting be approved as circulated. YEA – 5 NAY – 0 **MOTION CARRIED**	**(5) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL** **<u>Procès-verbal du 30 juin 2026</u>** Sur une motion de : Donald Chiasson Appuyée par : Maurice Comeau Que le procès-verbal du 26 mai 2026 soit approuvé comme présenté. OUI – 5 NON – 0 **MOTION ADOPTÉE**
(6) BUSINESS ARISING FROM MINUTES N/A	**(7) AFFAIRES DÉCOULANT DU PROCÈS-VERBAL** S. O.
(7) 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. Michael Demmings-2116 Queen Elizabeth Drive: Application **2026-M028** **WHEREAS** Mr. Michael Demmings has made an application to build an attached garage onto his house. The addition	• M. Michael Demmings – 2116, promenade Queen Elizabeth : Demande **2026-M028** **ATTENDU QUE** M. Michael Demmings a présenté une demande visant à construire un garage attenant à sa maison. L'ajout mesurera 32 pieds sur 22 pieds. La

will be 32 feet by 22 feet. The property is presently zoned Waterfront Residential (R-5).	propriété est actuellement classée résidentielle riveraine (R-5).
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	**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 the proposed addition will be located 13.3 feet +/- from the street line. The City Zoning By-Law states that "no main building or structure may be placed, erected or altered so that it is within 19.6 ft. of a street lot line," creating a variance of 6.3 ft.+/-; and	**ATTENDU QUE** l'ajout proposé sera situé à environ 13,3 pieds de la ligne de rue. Conformément à l'Arrêté de zonage de La City of Bathurst, « Il est interdit d'implanter, d'édifier ou de modifier une construction ou un bâtiment principal de telle sorte à se trouver à moins de 19,6 pieds d'un alignement de rue », créant un écart d'environ 6,3 pieds; et
WHEREAS the Planning Department reviewed this application. In 2023, the applicant made an application to build a two-story garage in front of his house. The application was denied because the proposed attached garage does not meet the intent of the zoning by-law of the City of Bathurst. The applicant is now proposing a one-story garage and will be in line with the neighbor's garage. In 2025 the zoning by-law had been amended and the minimum setback from the street lot line is now 6 meters; and	**ATTENDU QUE** le Service d'urbanisme a étudié cette demande. En 2023, le demandeur a présenté une demande visant à construire un garage de deux étages devant sa maison. La demande a été refusée, puisque le garage attenant proposé ne respecte pas l'intention de l'Arrêté de zonage de La City of Bathurst. Le demandeur propose maintenant un garage d'un étage qui sera aligné sur le garage du voisin. En 2025, l'Arrêté de zonage a été modifié et la marge de retrait minimale par rapport à l'alignement de rue est maintenant de 6 mètres; et
WHEREAS after a revision of the new proposal, the department recommends this application as presented; and	**ATTENDU QUE**, après examen de la nouvelle proposition, le Service recommande d'approuver la présente demande telle que présentée; et
WHEREAS Mr. Demmings appeared before the Committee and provided the following information regarding the proposed addition: • The subject property was constructed in 2016; • Mr. Demings advised that he is spending more time at the property and that the proposed garage would provide much-needed storage and functionality; • The proposed garage will be constructed to a height comparable to the existing garage on the adjacent property; • The garage is being designed to provide accessible access to the basement level of the dwelling; • The applicant acknowledged that a building permit must be obtained prior to the commencement of any construction; and	**ATTENDU QUE** M. Demmings a fourni au comité les renseignements suivants par rapport à l'ajout proposé : • La propriété visée a été construite en 2016; • M. Demings a indiqué qu'il passe désormais plus de temps sur la propriété et que le garage proposé fournirait un espace de rangement et une fonctionnalité grandement nécessaire; • Le garage proposé sera construit à une hauteur comparable à celle du garage existant sur la propriété adjacente; • Le garage est conçu de manière à permettre un accès sans obstacle au sous-sol de l'habitation; • Le demandeur a reconnu qu'un permis de construction doit être obtenu avant le début des travaux de construction; et

WHEREAS members of the Committee requested clarification regarding the proposed 32-foot garage, as they understood that a habitable living area was intended to be located between the garage and the portion connecting it to the dwelling. Mr. Demings confirmed that the connecting section will contain living space, with the garage attached to that portion of the residence; and	**ATTENDU QUE** les membres du Comité ont demandé des précisions concernant le garage proposé de 32 pieds, car ils avaient compris qu'une aire habitable devait être aménagée entre le garage et la partie qui le relie à l'habitation. M. Demings a confirmé que la section de liaison comprendra un espace habitable et que le garage sera attenant à cette partie de la résidence; et
WHEREAS the Planning Department reviewed this application. In 2023 the applicant made an application to build a two-story garage in front of his house. The application was denied because the proposed attached garage does not meet the intent of the zoning by-law of the City of Bathurst. The applicant is now proposing a one-story garage and will be in line with the neighbor's garage; and	**ATTENDU QUE** le Service d'urbanisme a examiné la présente demande. En 2023, le demandeur avait présenté une demande visant la construction d'un garage à deux étages devant sa maison. La demande avait été refusée parce que le garage attenant proposé ne respectait pas l'intention de l'Arrêté de zonage de La City of Bathurst. Le demandeur propose maintenant un garage d'un étage qui sera aligné sur le garage du voisin; et
WHEREAS, after revision of the new proposal, the department recommends this application as presented; and	**ATTENDU QUE**, après examen de la nouvelle proposition, le Service recommande d'approuver la demande comme elle a été présentée; et
WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and	**ATTENDU QUE** des avis ont été distribués dans le voisinage; et
WHEREAS the Planning Department did not receive any objections regarding this application.	**ATTENDU QUE** le Service d'urbanisme n'a reçu aucune objection par rapport à cette demande.
NOW THEREFORE BE IT RESOLVED	**QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE**
On a motion by: Maurice Comeau Seconded by: Reg Boucher	Sur une motion de : Maurice Comeau Appuyée par : Reg Boucher
The Committee approves Application **2026-M028** submitted by Michael Demmings as presented.	Le comité a approuvé la demande **2026-M028** présentée par Michael Demmings comme elle a été présentée.
YEA – 5 NAY – 0	OUI – 5 NON – 0
MOTION CARRIED	**MOTION ADOPTÉE**

• Mr. Eric Paulin - 1750 Vallée Lourdes Drive: **Application 2026-M029**	• M. Eric Paulin – 1750, promenade Vallée Lourdes : **Demande 2026-M029**
WHEREAS Mr. Eric Paulin has made an application to build a detached accessory dwelling unit (DADU) on his property; and	**ATTENDU QUE** M. Eric Paulin a présenté une demande visant à construire une unité d'habitation accessoire isolée sur sa propriété; et
WHEREAS the variance should be reasonable, desirable for the development of the land and in keeping with the general intent of the zoning by-law and municipal plan; and	**ATTENDU QUE** la dérogation devrait être raisonnable, souhaitable pour l'aménagement du terrain et conforme à l'intention générale de l'Arrêté de zonage et du Plan municipal; et
WHEREAS the Director of planning introduced the application to the Committee and the Planning Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation, and documents to the Committee; and	**ATTENDU QUE** le directeur d'urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d'urbanisme a fourni de l'information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et
WHEREAS the property is presently zoned Low Density (R2-1); and	**ATTENDU QUE** la propriété est actuellement classée Densité basse (R2-1); et
WHEREAS a variance for maximum total floor area, the mandatory location of the building in the rear yard and a minimum distance to lateral lot line are required; and	**ATTENDU QU'**une dérogation à l'égard de la superficie totale de plancher maximale, de l'emplacement obligatoire du bâtiment dans la cour arrière et de la distance minimale par rapport à la limite latérale du lot est requise; et
WHEREAS DADUs are permitted in R2-1 zones as a conditional use subject to terms and conditions; and	**ATTENDU QUE** les unités d'habitation accessoires isolées sont permises dans les zones R2-1 comme un usage conditionnel assujetti à des modalités et conditions; et
WHEREAS Mr. Paulin appeared before the Committee and provided the following information: • Confirmed that the two parcels shown in the presentation have already been amalgamated into a single property; • As well as the property surrounding the parcels could be amalgamated if needed; • Advised that the proposed detached accessory dwelling unit is intended to serve as a granny suite for his parents as they get older; • He explained that the dwelling may also be used by his son in the future, emphasizing the benefit of having family members living close together; and	**ATTENDU QUE** M. Paulin a fourni les renseignements suivants au comité : • À confirmer que les deux parcelles présentées dans la présentation ont déjà été regroupées en une seule propriété; • À indiquer que la propriété entourant les parcelles pourrait également être regroupée au besoin; • À préciser que l'unité d'habitation accessoire détachée proposée est destinée à servir de logement pour ses parents qui vieillissent; • À expliquer que le logement pourrait également être utilisé par son fils à l'avenir, soulignant

	l'avantage de permettre aux membres de la famille de vivre à proximité les uns des autres; et
WHEREAS Committee members sought clarification regarding the intended use of the detached accessory dwelling unit (DADU) and the percentage of the total floor area in relation to the principal dwelling to ensure the proposed development provides adequate living space for both dwellings; and	**ATTENDU QUE** les membres du Comité ont demandé des précisions concernant l'utilisation prévue de l'unité d'habitation accessoire détachée et le pourcentage de la superficie totale de plancher par rapport à celui de l'habitation principale, afin de s'assurer que l'aménagement proposé offre un espace habitable adéquat pour les deux logements; et
WHEREAS the Director of Planning clarified that, should the need arise in the future, there are provisions that may allow for the creation of additional parcels, subject to the applicable municipal regulations and approval processes; and	**ATTENDU QUE** le directeur d'urbanisme a précisé que, si le besoin se présente à l'avenir, certaines dispositions pourraient permettre la création de parcelles supplémentaires, sous réserve des règlements municipaux applicables et des processus d'approbation en vigueur; et
WHEREAS a building permit must be obtained to start the construction; and	**ATTENDU QU'**un permis de construction doit être obtenu avant le début des travaux de construction; et
WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and	**ATTENDU QUE** des avis ont été distribués dans le voisinage; et
WHEREAS the Planning Department did not receive any objections regarding this application.	**ATTENDU QUE** le Service d'urbanisme n'a reçu aucune objection par rapport à cette demande.
NOW THEREFORE BE IT RESOLVED	**QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE**
On a motion by: Marc Richard Seconded by: Reg Boucher	Sur une motion de : Marc Richard Appuyée par : Reg Boucher
That application **2026-M029** be approved subject to the following conditions: • All applicable provisions of the Zoning By-Law shall continue to apply; • The final site development and construction plans shall be approved by the Development Officer prior to the issuance of a development/building permit; • Access to the proposed DADU shall be provided via the existing driveway; • The proposed DADU shall be designed to complement the principal dwelling, including matching exterior siding, shall be compatible with the surrounding landscape and architecture, and shall comply with the National Building Code of Canada;	La demande **2026-M029** soit approuvée avec les conditions suivantes : • Toutes les dispositions applicables de l'Arrêté de zonage continuent de s'appliquer; • Les plans définitifs d'aménagement du site et de construction doivent être approuvés par l'agent d'aménagement avant la délivrance d'un permis d'aménagement ou de construction; • L'accès à l'unité d'habitation accessoire détachée proposée doit se faire par l'entrée existante; • L'unité d'habitation accessoire détachée proposée doit être conçue de manière à s'harmoniser avec l'habitation principale, notamment en ce qui concerne le revêtement extérieur, être compatible avec le paysage et

• The proposed DADU shall not be used for home occupation (home-based business); • Connection of the DADU to municipal infrastructure shall comply with the applicable plumbing code and the City of Bathurst Zoning By-Law, respecting water and sewer services and charges; • Lot 20442711 and Parcel 20538351 shall be amalgamated prior to the issuance of a development/building permit. YEA – 5 NAY – 0 **MOTION CARRIED**	l'architecture environnants et être conforme au Code national du bâtiment du Canada; • L'unité d'habitation accessoire détachée proposée ne doit pas être utilisée pour l'exercice d'une activité professionnelle à domicile (entreprise à domicile); • Le raccordement de l'unité d'habitation accessoire détachée aux infrastructures municipales doit être conforme au code de plomberie applicable ainsi qu'aux dispositions applicables de l'Arrêté de La City of Bathurst concernant les services d'eau et d'égout et les droits afférents; • Le lot 20442711 et la parcelle 20538351 doivent être regroupés avant la délivrance d'un permis d'aménagement ou de construction. OUI – 5 NON – 0 **MOTION ADOPTÉE**
(9) ADVISORY ROLE TO THE COUNCIL	**(9) RÔLE CONSULTATIF AUPRÈS DU CONSEIL**
(10) NEW BUSINESS	**(10) AFFAIRES NOUVELLES**
(11) ADJOURNMENT The meeting adjourned at 5h40.	**(11) LEVÉE DE LA SÉANCE** La séance est levée à 17 h 40.
PRESIDENT **SECRETARY**	**PRÉSIDENT** **SECRÉTAIRE**