

BY-LAW NO 2025-04Z

**A BY-LAW TO AMEND BY-LAW NO.
2008-01 ENTITLED “THE CITY OF
BATHURST ZONING BY-LAW”**

The Council of the City of Bathurst, under the authority vested in it by Section 117 of the *Community Planning Act*, hereby enacts as follows:

1. By-Law No. 2008-01 being the “The City of Bathurst Zoning By-Law”, done and passed on May 5, 2008, duly registered in Gloucester County on May 20, 2008 and identified by the number 25568792, shall be modified as follows:
2. The "Zoning Map" attached as Schedule "B" to the City of Bathurst Zoning By-law is amended by the map attached as Schedule "A" to this By-law entitled "Amendment to the Zoning Map of the City of Bathurst".
3. The zoning of the land delineated on Schedule “A” attached to this by-law becomes “Highway Commercial”
4. The use of the land, buildings and structures on the parcel described in Schedule “A” must comply with the terms and conditions of the agreement attached as Schedule “B” of this by-law and adopted under the provisions of Section 59 of the Community Planning Act.

Enacted on _____, 2025

IN WITNESS WHEREOF the City of Bathurst affixed its Corporate Seal to this By-Law

ARRÊTÉ MUNICIPAL 2025-04Z

**UN ARRÊTÉ VISANT À MODIFIER
L'ARRÊTÉ 2008-01 INTITULÉ
« ARRÊTÉ DE ZONAGE DE LA CITY
OF BATHURST »**

Le conseil de la ville de Bathurst, en vertu de l'Autorité qui lui est conférée par l'article 117 de la *Loi sur l'urbanisme*, adopte ce qui suit :

1. L'arrêté n° 2008-01 étant « l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst », fait et adopté le 5 mai 2008 et déposé au bureau d'enregistrement du comté de Gloucester le 20 mai 2008 et portant le numéro 25568792 est modifié comme suit :
2. La « Carte de zonage » placée à l'Annexe “ B ” de l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst est modifiée par la carte placée à l'annexe « A » du présent arrêté et intitulée « Modification à la carte de zonage de la City of Bathurst »
3. Le zonage du terrain délimité à l'Annexe « A » du présent arrêté devient « Commercial routier (HC)»
4. L'utilisation des terrains, des bâtiments et des constructions sur la parcelle décrite à l'annexe « A » doit se conformer aux modalités et conditions de l'entente figurant à l'annexe « B » du présent arrêté et adoptées en vertu des dispositions de l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme.

Édicté le _____ 2025

EN FOI DE QUOI la Ville de Bathurst a apposé son sceau municipal sur le présent Arrêté.

CITY OF BATHURST/VILLE DE BATHURST

Per/Par: _____
MAYOR/MAIRE

Per/Par: _____
CITY CLERK / GREFFIÈRE MUNICIPALE

First Reading: _____, 2025 (by title)

Première lecture: _____, 2025 (par titre)

Second Reading: _____, 2025 (by title)

Seconde lecture: _____, 2025 (par titre)

Third Reading and Enactment: _____,
2025 (by title)


Troisième lecture et promulgation:
_____, 2025 (par titre)

This By-Law was adopted as per specified in
the *Local Governance Act*, sections 70(1) c
and 15(3) a.

Cet arrêté fut adopté conformément aux
articles 70(1) c et 15(3) a de la *Loi sur la
gouvernance locale*.

Draft / Ébauche


SCHEDULE "A" / ANNEXE « A »


Modification au <Plan d'occupation
Futur des sols> la City of Bathurst
Admendment to the
"Generalized Future Land Use Plan"
of the City of Bathurst

Annexe «A» de l'arrêté 2025-04Z
Schedule "A" of by-law 2025-04Z

Carte / Map
A

LÉGENDE / LEGEND



Le zonage des terrains tels
que délimités et ombragés
dans la légende ci-dessus devient
Commercial routier.

The zoning of the lands
as delineated and shaded by
the legend above becomes
Highway Commercial

Propriétaire / Owner
Investissement Mega Concept Inc.

Mai 2025
May 2025



SCHEDULE B

ANNEXE B

Conditional Rezoning Agreement attached to By-law No. 2025-04Z pursuant to section 59 of the *Community Planning Act*

Entente de rezonage conditionnel rattachée à l'Arrêté N°. 2025-04Z en vertu de l'article 59 de la *loi sur l'Urbanisme*.

BETWEEN

ENTRE

Investissements Mega Concept Investments Inc, having its place of business at 555 Evangeline Dr, Bathurst, NB E2A 4Z5, (hereinafter named the "Owner"); and

Investissements Mega Concept Investments Inc, ayant son lieu d'affaires au 555 Promenade Evangeline, Bathurst, NB E2A 4Z5, (ci-après nommé le « Propriétaire »); et

OF THE FIRST PART;

D'UNE PART;

AND

ET

The City of Bathurst, a local government created under the *Local Governance Act* and its regulations (hereinafter named the "municipality");

La Ville de Bathurst, un gouvernement local constitué selon la *Loi sur la gouvernance locale* et ses règlements (ci-après nommé la « Municipalité »);

OF THE SECOND PART.

D'AUTRE PART

AND WHEREAS the Municipality has initiated a rezoning to amend the zoning of a 23748 m2 portion of the parcel bearing PID 20784823 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 "Telecommunication Tower";

ET ATTENDU que la municipalité a reçu une demande du propriétaire pour modifier le zonage d'une portion (23748 m2) de la parcelle portant le NID 20784823 afin de préciser que les modifications adoptées par le conseil en 2019 étaient pour une portion de la propriété et non pour l'ensemble de la propriété. Les arrêtés 2019-03M et 2019-03Z adoptés en 2019 ont donc eu pour effet de modifier le zonage pour l'ensemble de la propriété alors que seule la portion de terrain occupée par la tour était visée par le changement de zonage de « Commercial routier » à « Tour de télécommunication »;

AND WHEREAS the Council intends to adopt By-law No. 2025-04Z to change the zoning of the remainder of the property (23748 m2) from "Communication Tower" to "Highway Commercial";

ET ATTENDU QUE le Conseil a l'intention d'adopter l'arrêté n° 2025-04Z pour changer le zonage de la portion restante (23748 m2) de la propriété de « Tour de télécommunication » à « Commercial routier (HC) »;

AND WHEREAS the Council wants to add terms and conditions through a conditional rezoning agreement attached to By-law No.

ET ATTENDU QUE le Conseil souhaite ajouter des conditions par le biais d'une entente de rezonage conditionnel jointe à

2025-04Z to ensure, once the rezoning is completed, that the parcel is developed in accordance with the terms and conditions listed in the agreement;

AND WHEREAS subsection 59(2) of the *Community Planning Act* stipulates that this agreement, once entered into, will only take effect after certified copies of the rezoning by-law and the agreement are filed in the land registration office.

IT IS PROPOSED BY/IL EST PROPOSÉ PAR:

AND SECONDED BY / ET APPUYÉ PAR:

THAT THE FOLLOWING TERMS AND CONDITIONS BE IMPOSED ON THE PARCEL:

1. All provisions of the zoning by-law continue to apply;
2. That the 152 m2 portion of the property where the Tower was installed remains a "Communication Tower (CT)" zone;
3. 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);
4. 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;
5. The above-mentioned terms and conditions are binding upon the parties, their administrators, officers, heirs, and assigns;

l'arrêté n° 2025-04Z afin de s'assurer, une fois le rezonage terminé, que la parcelle sera aménagée conformément aux conditions énumérées dans l'entente ;

ET ATTENDU que le paragraphe 59(2) de la *Loi sur l'urbanisme* stipule que la présente entente, une fois conclue, ne prendra effet qu'après le dépôt des copies certifiées conformes de l'arrêté de zonage et de l'entente au bureau d'enregistrement des biens-fonds.

QUE LES MODALITÉS ET CONDITIONS SUIVANTES SOIENT IMPOSÉES À LA PARCELLE :

1. L'ensemble des dispositions contenues dans l'arrêté de zonage continuent de s'appliquer;
2. Que la partie de 152 m2 de la propriété où la tour a été installée reste une zone « Tour de Télécommunication (CT) » ;
3. Que les systèmes de panneaux solaires restent autorisés sur l'ensemble de la propriété conformément à l'arrêté 2019-04Z, sous réserve de la satisfaction de l'agent de développement, avant la délivrance de tout permis requis ;
4. Tout développement potentiel serait soumis à une marge de recul minimale par rapport à la tour. Ce retrait devrait correspondre à la hauteur de la tour plus 10 % de cette hauteur à moins qu'un consultant professionnel (firme d'ingénierie) ne prouve que la tour ne présente pas de risque;

6. On the rezoning of the land, the land in the zone and any building or structure on the land shall not be developed or used except in accordance with this rezoning agreement, the terms and conditions imposed, and the time limits prescribed;
7. The parties acknowledge having read the contents of this document and declare having signed it.
5. Les modalités et conditions susmentionnées sont contraignantes pour les parties, leurs administrateurs, agents, héritiers et cessionnaires;
6. Lors du rezonage du terrain, le terrain se trouvant dans la zone et tout bâtiment ou toute construction se trouvant sur le terrain ne peut être aménagé ou utilisé à des fins qui ne sont pas conformes à cette entente de rezonage conditionnelle, aux modalités et conditions imposées et aux limites de temps prescrites;
7. Les parties reconnaissent avoir pris connaissance du contenu du présent document et déclarent l'avoir signé.

Signé, scellé et remis/Signed, sealed and delivered

Kim Chamberlain,
Mayor/Maire

Amy-Lynn Parker,
City Clerk/Greffière municipale

Investissements Mega Concept Investments Inc
Owner/Propriétaire

Witness/Témoin

Witness/Témoin