

NOTICE OF PUBLIC MEETING AVIS DE RÉUNION PUBLIQUE

PLANNING
ADVISORY
COMMITTEE

COMITÉ
CONSULTATIF
EN MATIÈRE D'URBANISME

BATHURST PLANNING ADVISORY COMMITTEE

Tuesday, January 21, 2025, at 5:15 PM
Council Chambers, City Hall
150 St-George Street

PUBLIC NOTICE IS HEREBY GIVEN that the Planning Advisory Committee will be considering the following applications at its next regular meeting:

441 Petrie Avenue: Mr. Taylor Spooner has made an application to build a detached garage of 30 feet by 40 feet (1200 sq. ft.) on his property located at 441 Petrie Avenue. Presently, there is no main building on this property. Mr. Spooner plans to build the garage this year and build a new house on the property before December 31, 2026.

The property is approximately 39,900 square feet (.9 acre) and the area of the proposed garage represents 3 percent of the lot area.

The property is presently zoned Single Family Residential (R1). The Zoning By-Law states that "an accessory building or structure may not be placed or erected on a lot prior to placing or erecting the main building or structure."

SPECIAL POWERS OF THE PLANNING ADVISORY COMMITTEE:

The Advisory Committee may, subject to such terms and conditions as it considers fit;

- (a) authorize, for a temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by the By-Law;
- (b) require the termination or removal of a development authorized under clause (a) at the end of the authorized period.

The Rural Plan Regulation section 10.5 states that No accessory Buildings and Accessory Structures shall:

- (c) exceed ninety-three square meters in area (1000sq.ft.) or have a width or depth greater than ten meters (33 feet).



COMITÉ CONSULTATIF EN MATIÈRE D'URBANISME

Le mardi 21 janvier 2025 à 17 h 15
Salle du conseil, hôtel de ville
150, rue St-George

UN AVIS EST PAR LA PRÉSENTE DONNÉ que lors de sa prochaine réunion ordinaire, le comité consultatif en matière d'urbanisme étudiera les demandes suivantes :

441, avenue Petrie : M. Taylor Spooner a fait une demande pour construire un garage détaché de 30 pieds par 40 pieds (1200 pieds carrés) sur sa propriété située au 441, avenue Petrie. Présentement, il n'y a pas de bâtiment principal sur cette propriété. M. Spooner prévoit construire le garage cette année et construire une nouvelle maison sur la propriété avant le 31 décembre 2026.

La propriété a une superficie d'environ 39 900 pieds carrés (0,9 acre) et la superficie du garage proposé représente 3 % de la superficie du terrain.

La propriété est actuellement zonée zone résidentielle unifamiliale (R1). Le règlement de zonage stipule qu'un bâtiment ou une structure accessoire ne peut être placé ou érigé sur un lot avant le placement ou l'érection du bâtiment ou de la structure principale.

POUVOIRS SPÉCIAUX DU COMITÉ CONSULTATIF EN MATIÈRE D'URBANISME

Le comité consultatif peut, aux conditions et selon les modalités qu'il estime indiquées :

- (a) autoriser, pour une période temporaire d'au plus un an, un aménagement par ailleurs interdit par le présent arrêté;
- (b) exiger la cessation ou la suppression d'un aménagement autorisé en vertu de l'alinéa (a) à l'expiration de la période autorisée.

L'article 10.5 du règlement sur le Plan rural stipule qu'aucun bâtiment ou structure accessoire :

- c) ne doit dépasser une superficie de quatre-vingt-treize mètres carrés (1 000 pieds carrés) ou avoir une largeur ou une profondeur de plus de dix mètres (33 pieds).

This creates a variance of 16.6 percent for the accessory building area (200 square feet) and a variance of 7 feet for the width of the proposed garage.

948 St. Peter Avenue: Mr. Jason Major Chauvin has submitted an application to convert the main building at 948 St. Peter Avenue into a rooming house. This property is zoned "Highway Commercial". A rooming house is not an expressly permitted use in the Highway Commercial zone. However, a residential use is permitted on the upper floors of a building whose first floor is used for commercial purposes.

Rooming houses are permitted in the Medium Density Residential (Zone R-3) and High Density Residential (Zone R-4) zones as a conditional use, subject to such terms and conditions as the Planning Advisory Committee may impose, and in accordance with the provisions of section 3.9 of the Zoning By-law. Rooming houses are also permitted in the downtown commercial zone (Zone CBD) as a secondary use.

The owner wishes to convert the existing building into a 6-bedroom rooming house with shared kitchen and bathroom facilities. The building was originally built as a single-family dwelling, but has been used for commercial purposes in the past.

The Planning Advisory Committee may authorize a use not specifically permitted if it deems that such use is sufficiently comparable or compatible with a use permitted by the zoning by-law in the same zone.

Given that certain residential uses are permitted in highway commercial zones, and that rooming houses are conditional uses permitted in medium- and high-density residential zones, the Planning Advisory Committee will consider this request as a similar and compatible use.

1725 Lilac Lane: Ms. Vensantin Salama has made an application to use a portion of her house located at 1725 Lilac Lane for a home-based esthetics and therapeutic massage business.

The property in question is presently zoned Residential Single Dwelling (R2 Zone). The City of Bathurst Zoning By-Law permits certain types of businesses to be operated on a residential property as a "Home Occupation Business". The "Home Occupation Business" shall be listed as a permitted use or approved by the Planning Committee.

Cela crée donc un écart de 16.6 % pour la superficie du bâtiment accessoire (200 pieds carrés) et une dérogation de 7 pieds serait nécessaire pour la largeur du garage proposé.

948, avenue St Peter : M. Jason Major Chauvin a présenté une demande visant à aménager le bâtiment principal situé au 948, avenue St Peter pour une maison de chambre. Cette propriété est zonée « Commerciale routière ». Une maison de chambre n'est pas un usage expressément permis dans la zone Commerciale routière. Un usage résidentiel est cependant permis aux étages supérieurs d'un bâtiment dont le rez-de-chaussée est utilisé à des fins commerciales.

Les maisons de chambres sont permises dans les Zones résidentielles de densité moyenne (Zones R-3) et de haute densité (Zones R-4) à titre d'usage conditionnel assujéti aux modalités et conditions que le comité consultatif en matière d'urbanisme peut imposer et en vertu des dispositions prévues à l'article 3.9 de l'arrêté de zonage. Les maisons de chambres sont également permises dans la zone commerciale centre-ville (Zone CCV) à titre d'usage secondaire.

Le propriétaire désire convertir le bâtiment actuel en maison de chambre comprenant de 6 chambres à coucher et pourvue d'installations culinaires et sanitaires communes. Ce bâtiment fut construit à l'origine comme maison unifamiliale mais a été utilisé à des fins commerciales au cours des années passées.

Le comité consultatif en matière d'urbanisme peut autoriser un usage non spécifiquement permis s'il estime que cet usage est suffisamment comparable ou compatible avec un usage que permet l'arrêté de zonage dans cette même zone.

Était que certains usages résidentiels sont permis dans les zones de commerce routier et que les maisons de chambre sont des usages conditionnels permis dans les zones résidentielles de moyenne et de forte densité, le comité consultatif en matière d'urbanisme va étudier cette demande à titre d'usage similaire et compatible.

1725, allée Lilac : Mme. Vensantin Salama a présenté une demande pour utiliser une partie de sa maison située à 1725, allée Lilac, pour une entreprise d'esthétique et de massage thérapeutique à domicile.

La propriété en question est actuellement zonée Résidentielle Habitation simple (zone R1). L'arrêté de zonage de la Ville de Bathurst permet l'exploitation de certains types d'entreprises sur une propriété résidentielle à titre d'« activité professionnelle à domicile ». L'« activité professionnelle à domicile » doit

être inscrite comme utilisation autorisée ou approuvée par le Comité consultatif en matière d'urbanisme.

The proposed business is not listed as a permitted Home Occupation Business. The Planning Advisory Committee must decide if the proposed use is sufficiently similar to, or compatible with, a permitted use under the Zoning By-Law Home Occupation uses.

L'entreprise proposée n'est pas inscrite comme activité professionnelle à domicile. Le Comité consultatif en matière d'urbanisme doit décider si l'utilisation proposée est suffisamment semblable ou compatible avec une utilisation autorisée en vertu de l'arrêté de zonage sur les utilisations à domicile.

1330 Bridge Street: Mr. Gregory Gammon 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 lot and create a new deed for the remnant of the lot.

1330, rue Bridge: M. Gregory Gammon a présenté à l'agent municipal d'urbanisme un plan de lotissement provisoire. Le plan de lotissement a pour but de créer un nouveau lot et de créer un nouveau titre de propriété pour le reste du lot.

The property is presently zoned Residential Single or Two Unit Dwelling and Rural. The proposed lot will have a frontage of 238 +/- feet along Bridge Street. The remnant of the lot will have a frontage of 30 feet along Bridge Street. The City of Bathurst Zoning By-Law states that the minimum lot frontage for a lot with no municipal sewer should be 180 feet, creating a variance of 150 feet for the remnant of the lot frontage on Bridge Street. The Planning Advisory Committee needs to approve the variance before the Municipal Planning Officer can approve the proposed subdivision plan.

La propriété est présentement zonée Résidentielle unifamiliale ou bi familiale et Rural. Le lot proposé aura 238 pieds +/- de façade sur la rue Bridge. Le restant du terrain aura 30 pieds +/- de façade sur la rue Bridge. Conformément à l'Arrêté de zonage de la Ville de Bathurst, la façade minimale sur une rue publique pour un lot ne disposant pas d'un réseau d'égout municipal doit avoir une largeur minimale de 180 pieds. Il faudrait donc accorder une dérogation de 150 pieds pour la largeur du restant du lot. Le comité consultatif en matière d'urbanisme doit accorder la dérogation avant que l'agent municipal d'urbanisme ne puisse approuver le plan de lotissement proposé.

Anyone wishing to make a presentation before the Committee regarding these applications is invited to inform the Department of Planning and Development **before 4:00 pm, Friday, January 17, 2025, by calling 548-0457.** The Planning Advisory Committee will meet at 5:15 pm, Tuesday, January 21, 2025, to consider written objections to the proposed land use. Anyone wishing to address the Committee on the written objections may do so at that time.

Toute personne souhaitant faire des représentations auprès du comité au sujet de ces demandes est invitée à en informer le Service d'urbanisme **avant 16 h, le vendredi 17 janvier 2025, au 548-0457.** Le comité consultatif en matière d'urbanisme se réunira le mardi 21 janvier 2025 à 17 h 15 pour prendre connaissance des objections écrites. Toute personne désirant s'adresser au comité au sujet desdites objections pourra le faire à ce moment.

Donald McLaughlin
Development Officer
City of Bathurst
150 St-George Street
Bathurst, NB E2A 1B5
(506) 548-0457
donald.mclaughlin@bathurst.ca

Donald McLaughlin
Agent municipal d'urbanisme
Ville de Bathurst
150, rue St-George
Bathurst (Nouveau-Brunswick) E2A 1B5
(506) 548-0457
donald.mclaughlin@bathurst.ca