

# NOTICE OF PUBLIC MEETING AVIS DE RÉUNION PUBLIQUE

PLANNING  
ADVISORY  
COMMITTEE

COMITÉ  
CONSULTATIF  
EN MATIÈRE D'URBANISME



## BATHURST PLANNING ADVISORY COMMITTEE

**Tuesday, February 25, 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:

**204 Lakeside Avenue:** Mrs. Isabelle Hains has made an application to build an addition of 46 feet by 13 feet on her house located at 204 Lakeside Avenue. The applicant proposes to build the addition 4 feet +/- from the side lot line.

The property is zoned Residential Single and Two Family Dwelling (R2).

The City Zoning By-Law states that "No building may be placed, erected or altered so that it is within 6 ft. of a street lot line" creating a variance of 2 feet +/- for the side lot line setback.

**3023 North Tetagouche Road:** Mr. Pierre-Luc Gionet has made an application to build a detached garage of 32' x 36' (1152 square feet) on his property located at 3023 North Tetagouche Road. The property is presently zoned Single-Family Residential (R-1).

The property is approximately 91,225 square feet (2.1 acres) and the area of the proposed garage represents 1.3 percent of the lot area.

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).

(e) occupy more than ten percent of the area of a lot.

## COMITÉ CONSULTATIF EN MATIÈRE D'URBANISME

**Le mardi 25 février, 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 :

**204, avenue Lakeside:** Mme. Isabelle Hains a présenté une demande pour construire une addition de 46 pieds sur 13 pieds, sur sa maison située au 204, avenue Lakeside. La demanderesse propose de construire l'addition maison à environ 4 pieds des limites latérales du lot.

La propriété est classée Habitation à unité simple et à deux unités (R-2).

Conformément à l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst, « Aucun bâtiment principal ne peut être implanté, érigé ou modifié de façon à ce qu'il se trouve à moins de 6 pieds d'une limite latérale de lot », ce qui crée un écart d'environ 2 pied pour la limite latérale du lot.

**3023, chemin North Tetagouche:** M. Pierre-Luc Gionet a présenté une demande visant à construire un garage détaché de 32 pieds sur 36 pieds (1152 pieds carrés) sur sa propriété située au 3023, chemin North Tetagouche. La propriété est actuellement classée Résidentielle unifamiliale (R-1).

La superficie de la propriété est d'environ 91,225 pieds carrés (2,1 acres) et la superficie du garage proposé représente 1,3 % de la superficie du lot.

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).

e) ne doit occuper plus de dix pour cent de la superficie d'un lot.

This creates a variance of 15 percent for the accessory building area (152 square feet) and a variance Of 3 feet for the depth of the building.

**304 Allison Crescent:** Mr. Eugene Guignard has made an application for a temporary permit to install a 12' x 16' (192 square feet) accessory building on his property. The shed was installed without having obtained the approval from the City of Bathurst Development Officer.

The application is to keep the accessory building on his property for one year.

The property is zoned Residential Single and Two Family Dwelling (R2).

A portion of the accessory building is presently located in front of the main building. The zoning by-law states that an accessory building shall not be located in front of a main building.

The City Zoning By-Law section 1.7.2 states that:

#### **SPECIAL POWERS OF THE PLANNING ADVISORY COMMITTEE:**

**1.7.1** No building or structure may be erected on any site where it would otherwise be permitted under this By-Law when, in the opinion of the Advisory Committee, the site is marshy, subject to flooding, excessively steep or otherwise unsuitable by virtue of its soil or topography.

**1.7.2** 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 application is to keep the accessory building on his property for one year.

**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 is zoned Residential Single and Two Family Dwelling (R2). 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

Cela crée donc un écart de 15 % pour la superficie du bâtiment accessoire (152 pieds carrés) et une dérogation de 3 pieds serait nécessaire pour la profondeur du bâtiment.

**304, croissant Allison:** M. Eugene Guignard a fait une demande de permis temporaire pour installer un bâtiment accessoire de 12 pieds sur 16 pieds (192 pieds carrés) sur sa propriété. Le bâtiment accessoire a été installé sans avoir obtenu l'approbation de l'agent de développement de la Ville de Bathurst

La demande vise à conserver le bâtiment accessoire sur sa propriété pendant un an.

La propriété est classée Habitation à unité simple et à deux unités (R-2).

Une partie du bâtiment accessoire est actuellement située à l'avant du bâtiment principal. L'arrêté de zonage stipule qu'un bâtiment accessoire ne doit pas être situé en face d'un bâtiment principal.

L'Arrêté de zonage de la Ville de Bathurst section 1.7.2 stipule ce qui suit :

#### **POUVOIRS SPÉCIAUX DU COMITÉ CONSULTATIF EN MATIÈRE D'URBANISME**

**1.7.1** Il est interdit d'édifier un bâtiment ou une construction sur tout emplacement où l'édification serait normalement permise au titre du présent arrêté, si le comité consultatif estime qu'il est impropre en raison de la nature de son sol ou de sa topographie.

**1.7.2** 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.

La demande vise à conserver le bâtiment accessoire sur sa propriété pendant un an.

**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 est classée Habitation à unité simple et à deux unités (R-2). L'arrêté de zonage de la Ville de Bathurst permet l'exploitation de certains types d'entreprises sur une propriété résidentielle à titre

Occupation Business” shall be listed as a permitted use or approved by the Planning Committee.

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.

**3250 North Tetagouche Road:** Mrs. Angela McMurty 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 (Lot-2025-1).

The property is presently zoned Rural. The proposed lot will have a frontage of 66 +/- feet along North Tetagouche Road. The remnant of the lot will have a frontage of 338 +/- feet along North Tetagouche Road.

#### THE MINISTERIAL REGULATION FOR THE SAINTE-ANNE NORTH TETAGOUCHE PLANNING AREA

##### SECTION 10 – GENERAL PROVISIONS LOT SIZE

10.1 The provisions of New Brunswick regulation 81-126, Provincial Building Regulation – *Community Planning Act*, respecting minimal lot sizes, apply to uses permitted under this Regulation.

The provincial regulation states that the minimum lot frontage for a lot with no municipal sewer should be 180 feet, creating a variance of 114 feet for the proposed lot frontage on North Tetagouche Road (lot 2025-1). The Planning Advisory Committee needs to approve the variance before the Municipal Planning Officer can approve the proposed subdivision plan.

**330 Munro Street:** Mr. Normand Faucher has submitted an application to build four 12-unit apartment buildings on the vacant property located at 330 Munro Street. The property in question is zoned Residential Density Three (R3-1). The proposed use is permitted subject to such terms and conditions as may be imposed by the Planning Advisory Committee pursuant to Section 4.2.3 A.(1)(c) of the City of Bathurst Zoning By-Law.

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.

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.

**3250, route North Tetagouche :** Mme Angela McMurty 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 (lot 2025-1).

La propriété est présentement zonée Rural. Le lot proposé aura 66 pieds +/- de façade sur le chemin North Tetagouche. Le restant du terrain aura 338 pieds +/- de façade sur le chemin North Tetagouche.

#### RÈGLEMENT MINISTÉRIEL POUR LE SECTEUR D’AMÉNAGEMENT DE SAINTE-ANNE – NORTH TETAGOUCHE

##### ARTICLE 10 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES Dimensions des lots

10.1 Les dispositions du Règlement du Nouveau-Brunswick 81-126, intitulé Règlement provincial sur la construction – *Loi sur l’urbanisme*, concernant les dimensions minimales des lots, s’appliquent aux usages permis en vertu du présent Règlement.

Le règlement provincial stipule que la façade minimale d’un terrain 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 114 pieds pour la largeur du lot proposé (lot 2025-1) façade sur le chemin North Tetagouche. 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.

**330, rue Munro :** M. Normand Faucher a présenté une demande visant à construire quatre immeubles à logements de 12 unités chacune au 330, rue Munro. La propriété en question est zonée Résidentielle densité trois (R3-1). L’usage proposé est permis sous réserve des conditions pouvant être imposées par le comité consultatif en matière d’urbanisme conformément au paragraphe 4.2.3 A.(1)(c) de l’Arrêté de zonage de la City of Bathurst.

4.2.3 A.(1)(c) one or more of the following conditional uses subject to such terms and conditions as the Planning Advisory Committee may be imposed:

(v) a residential complex subject to subsection 3.28.

**1140 Youghall Drive:** Mr. Gesner Hudon has made an application to build a detached garage 50' x 60' (3000 square feet) on his property located at 1140 Youghall Drive.

The property is approximately 212,850 square feet (4.7 acres) and the area of the proposed garage represents 1.4 percent of the lot area.

The property is presently zoned Rural (R).

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 8 percent of the lot area, to a maximum of 1076 square feet, creating a variance of 1924 square feet for the accessory building area (65%).

The proposed detached garage will be built in the front yard of the main building. The Zoning By-Law states that "No accessory building may be placed in the front and/or front yard of a main building", creating a variance for the location of the proposed garage on the property.

**660 St-Anne Street:** The City of Bathurst received a request from Eddy Rentals Ltd to build a warehouse on the property located at 660 St-Anne Street. The proposed warehouse will be 150 feet by 70 feet (10,500 square feet) and 25 +/- feet in height.

The property is located in a Highway Commercial zone, the Zoning By-Law states that "in Commercial zones an Accessory Building may occupy up to 10 percent of the lot area, to a maximum of 1615 square meters", creating a variance of 8,885 square feet.

**2276 Rough Waters Drive:** Bérubé Drilling Ltd. has installed an accessory building (dome) 30' x 80' (2400 square feet) on their property. The property in question is zoned Residential Single or Two Unit Dwelling (R2).

The use of this property and the accessory buildings located on the property for a well drilling operation is classified as an existing nonconforming use of the property. Therefore, the use of the proposed accessory building for a non-conforming use of the property shall be approved by the Planning Advisory Committee.

4.2.3 A.(1)(c) que l'un des usages conditionnels suivants, sous réserve des conditions imposées par le comité consultatif en matière d'urbanisme :

(v) un complexe d'habitation sous réserve du sous-article 3.28.

**1140, promenade Youghall :** M. Gesner Hudon a présenté une demande visant à construire un garage détaché de 50 pieds sur 60 pieds (3000 pieds carrés) sur sa propriété située au 1140, promenade Youghall.

La propriété a une superficie d'environ 212,850 pieds carrés (4,7 acres) et la surface du garage proposé représente 1,4 % de la surface du terrain.

La propriété est actuellement classée Rurale (R).

Conformément à l'article 3.4.5 de l'Arrêté de zonage, Bâtiments, constructions et usages accessoires, les bâtiments accessoires dans une zone résidentielle peuvent occuper jusqu'à 8 % de la superficie du lot, jusqu'à un maximum de 1076 pieds carrés, ce qui crée un écart de 1924 pieds carrés pour la superficie totale des bâtiments accessoires sur la propriété (65%).

Le bâtiment en question sera construit dans la cour avant du bâtiment principal. Conformément à l'Arrêté de zonage, « Il est interdit de placer un bâtiment accessoire devant le bâtiment principal ou dans la cour réglementaire avant d'un bâtiment principal. » Il faudrait donc accorder une dérogation pour l'emplacement du garage sur la propriété.

**660, rue St-Anne:** La ville de Bathurst a reçu une demande d'Eddy Rentals Ltd pour construire un entrepôt sur la propriété située au 660, rue St-Anne. Le bâtiment proposé mesurera 150 pieds par 70 pieds (10,500 pieds carrés) et aura une hauteur de 25 +/-pieds.

Selon l'Arrêté de zonage, "Dans les zones commerciales, les bâtiments accessoires peuvent occuper jusqu'à 10 % de la superficie du lot, à concurrence de 1615 pieds carrés". Il faudrait donc accorder une dérogation pour les 8,885 pieds carrés non conformes.

**2276, promenade Rough Waters :** Bérubé Drilling Ltd. a installé un bâtiment annexe (dôme) de 30' x 80' (2400 pieds carrés) sur leur propriété. La propriété est classée Habitation à unité simple et à deux unités (R-2).

L'utilisation de cette propriété et les bâtiments annexes situés sur cette propriété pour une opération de forage de puits est classée comme une utilisation non conforme existante de la propriété. Par conséquent, l'utilisation du bâtiment accessoire proposé pour une utilisation non conforme de la propriété doit être approuvée par le Comité consultatif d'urbanisme.

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 8 percent of the lot area, to a maximum of 1076 square feet, creating a variance of 1324 square feet for the accessory building area (19 %).

The proposed garage will be approximately 28 +/- feet in height. The zoning by-law states that "all Accessory Buildings shall be limited to one storey in height and be no higher or larger in area than the main building". creating a variance for the height of the proposed accessory buildings (dome).

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, February 21, 2025, by calling 548-0457**. The Planning Advisory Committee will meet at 5:15 pm, Tuesday, February 25, 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.

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

Conformément à l'article 3.4.5 de l'Arrêté de zonage, Bâtiments, constructions et usages accessoires, les bâtiments accessoires dans une zone résidentielle peuvent occuper jusqu'à 8 % de la superficie du lot, jusqu'à un maximum de 1076 pieds carrés, ce qui crée un écart de 1324 pieds carrés pour la superficie totale des bâtiments accessoires sur la propriété (19 %).

Le garage proposé aura une hauteur d'environ 28 +/- pieds. L'arrêté de zonage stipule que « tous les bâtiments accessoires doivent être limités à un étage et ne pas dépasser la superficie du bâtiment principal ». Ce qui crée une variation pour la hauteur du bâtiments accessoires proposé.

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 21 février 2025, au 548-0457**. Le comité consultatif en matière d'urbanisme se réunira le mardi 25 février 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  
Agent municipal d'urbanisme  
Ville de Bathurst  
150, rue St-George  
Bathurst (Nouveau-Brunswick) E2A 1B5  
(506) 548-0457  
[donald.mclaughlin@bathurst.ca](mailto:donald.mclaughlin@bathurst.ca)