

NOTICE OF PUBLIC MEETING AVIS DE RÉUNION PUBLIQUE

PLANNING
ADVISORY
COMMITTEE

COMITÉ
CONSULTATIF
EN MATIÈRE D'URBANISME

BATHURST PLANNING ADVISORY COMMITTEE

Tuesday, April 29, 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:

660 St-Anne Street: Eddy Rentals Ltd. is presently in the process of improving the commercial access for their property located at 660 St-Anne Street.

The current access to the property is classified as non-conforming, as it does not meet to the City of Bathurst Zoning By-law standards.

To accommodate transport vehicles delivering materials to the northern yard, the applicant proposes a new access of 60 feet. The 60 feet is required due to the truck turning radius.

The property is located in a Highway Commercial zone, the Zoning By-Law states that "in Commercial zones the maximum width allowable for driveway access is 32.8 feet"; creating a variance of 27.2 feet for the width of the access driveway.

1715 Anderson Point Lane: Mr. Gaetan Blanchard, has submitted a request to construct a driveway for the property located at 1715 Anderson Point Lane.

The proposed driveway will be approximately 30 feet wide.

The Zoning By-Law allows for a maximum width of 24 feet for a driveway and a maximum of 40% paved area in the front yard, creating a variance of 6 feet for the width of the driveway.

The applicant also made an application to build an accessory building 16 ft by 16 ft (256 square feet). The proposed accessory building will be located 47 +/- feet from the mean high tide-water line, creating a variance of 19 feet for the



City of
BATHURST
Ville de
BATHURST

COMITÉ CONSULTATIF EN MATIÈRE D'URBANISME

Le mardi 29 avril 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 :

660, rue St-Anne: Eddy Rentals Ltd. est actuellement en train d'améliorer l'accès commercial de sa propriété située au 660, rue St-Anne.

L'accès actuel à la propriété est considéré comme non conforme parce qu'il n'est pas conforme aux exigences de l'arrêté de zonage de la Ville de Bathurst.

Le requérant propose une entrée de 60 pieds de large pour les transports livrant des matériaux à la cour située au nord du site. La largeur de 60 pieds est requise en raison de la trajectoire des roues des camions.

La propriété est située dans une zone commerciale routière, et l'arrêté de zonage stipule que « dans les zones commerciales, la largeur maximale permise pour les voies d'accès est de 32,8 pieds », ce qui crée une variance de 27,2 pieds pour la largeur de la voie d'accès proposé.

1715, ruelle Anderson Point : M. Gaetan Blanchard a présenté une demande pour une voie d'accès pour la propriété située au 1715, ruelle Anderson Point.

Cette voie d'accès proposée aura une largeur d'environ 30 pieds.

L'arrêté de zonage prévoit une largeur maximale de 24 pieds pour une voie d'accès et un maximum de 40 % de surface pavée dans la cour avant, ce qui crée une dérogation de 6 pieds pour la largeur de la voie d'accès.

Le demandeur a également déposé une demande de construction d'un bâtiment accessoire de 16 pieds par 16 pieds (256 pieds carrés). Le bâtiment accessoire proposé sera situé à environ 47 pieds de la ligne moyenne des hautes eaux de marée. Il faudrait donc accorder une

minimum setback from the bank of a stream or watercourse required under the City of Bathurst Zoning By-Law.

The City Zoning By-Law states that:

3.16 GENERAL SETBACK FROM BODIES OF WATER

3.16.1 Subject to the provisions of other relevant Municipal By-laws, Provincial and Federal regulations and, notwithstanding any provision of this by-law, no person shall erect a building or structure or carry out any other development in any zone within;

b) twenty (20) meters of the mean high tides in a tidal zone, unless

c) Approved by the Planning Advisory Committee. The Planning Advisory Committee in reviewing the request shall ensure that any such developments are referred to the Provincial Department of the Environment for review and approval under the Watercourse Alteration Regulation under the Clean Water Act of New Brunswick.

995 Youghall Drive: Mr. Erick and Mrs. Lorelei-Anne Girouard have made an application to build a deck of 13 feet by 31 feet in front of their house. The proposed deck will be located 15 feet from the street line.

The property is presently zoned Rural.

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 5.6 ft.+/-.

2586 Queen Elizabeth Drive: Mr. Scott Smith has made an application to build an accessory building of 35 feet by 14 feet on his property. The applicant proposes to build the accessory building 2.8 feet +/- from the main building and 1.1 feet from the side lot line.

The property is zoned Waterfront Residential (R5).

The City Zoning By-Law states that "No accessory building may be placed, erected or altered so that it is within 5 ft. from the main building and 3 feet from the side lot line" creating a variance of 2.2 feet +/- for the set-back from the main building and a variance of 1.9 feet +/- for the set-back from the side lot line.

The proposed building will be 22.3 feet from the street lot line. The City Zoning By-Law states that "No accessory building may be

dérogradation de 19 pieds pour respecter les exigences de l'arrêté de zonage de la Ville de Bathurst en matière de ligne de recul de la rive d'un ruisseau ou d'un cours d'eau.

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

3.16 RETRAIT GÉNÉRAL PAR RAPPORT AUX PLANS D'EAU

3.16.1 Sous réserve des dispositions d'autres arrêtés municipaux et de règlements provinciaux et fédéraux pertinents et malgré toute autre disposition du présent arrêté, il est interdit d'édifier un bâtiment ou une construction ou de réaliser quelque aménagement que ce soit dans toute zone :

b) À moins de vingt (20) mètres de la marée haute moyenne dans les zones littorales, sauf dans le cas suivant:

c) En cas d'approbation par le comité consultatif en matière d'urbanisme. Dans son examen d'une demande en ce sens, le comité s'assure qu'elle est renvoyée au ministère provincial de l'Environnement et des Gouvernements locaux pour étude et approbation aux termes du Règlement sur la modification des cours d'eau et des terres humides – Loi sur l'assainissement de l'eau du Nouveau-Brunswick.

995, promenade Youghall : M. Erick et Mme Lorelei-Anne Girouard ont présenté une demande pour construire une terrasse à l'avant de leur maison. L'ajout sera de 13 pieds par 31 pieds. L'ajout proposé sera situé à 15 pieds de la limite de la rue.

La propriété est actuellement zonée Rural.

L'arrêté de zonage de la Ville stipule que « les terrasse peuvent être placées, érigées ou modifiées de façon à ce qu'elles se trouvent à moins de 20.6 pi d'une ligne de lot de rue », ce qui crée un écart de 5.6 pi+/-.

2586, promenade Queen Elizabeth: M. Scott Smith a présenté une demande pour construire une addition de 35 pieds sur 14 pieds, sur sa maison située au 2586, promenade Queen Elizabeth. Le demandeur propose de construire le bâtiment accessoire à 2,8 pieds +/- du bâtiment principal et à 1,1 pied de la ligne de lot latérale.

La propriété est classée résidentielle riveraine (R-5).

Conformément à l'arrêté de zonage de la ville de Bathurst, « Aucun bâtiment accessoire ne peut être placé, érigé ou modifié de manière à se trouver à moins de 5 pieds du bâtiment principal et à moins de 3 pieds de la cour latérale ». Ce qui crée une dérogation de 2.2 pieds +/- pour la marge de recul par rapport au bâtiment principal et une dérogation de 1.9 pied +/- pour la marge de recul par rapport à la cour latérale.

Le bâtiment proposé sera à 22,3 pieds de la ligne de lot de la rue. Le règlement de zonage de la ville stipule que « aucun

placed, erected or altered so that it is within 25 ft from the street lot line. Creating a variance of 2.2 feet +/- for the setback from the street lot line.

1825 & 1877 Route 430 Big River Road: Mr. Dale Allen Branch and Mrs. Clothilda Branch have submitted a tentative subdivision plan to the City of Bathurst Municipal Development Officer for approval. The purpose of the subdivision plan is to create parcel 2025-B; the parcel will create an access for the lot owned by Mr. Dale Allen Branch (PID 20703641). The tentative plan will also create parcel 2025-A, the purpose of this parcel is to annex two accessory buildings to Mr. Dale Allen Branch's property.

The property is presently zoned Residential and Rural Resource.

The lot having PID 20703625 will have a frontage of 156 +/- feet along Big River Road. The lot having PID 20703641 will have a frontage of 60.5 feet along Big River Road. The "Big River Planning Area Rural Plan Regulation" states that the minimum lot frontage for a lot should be 177 feet, creating a variance of 21 feet for the lot having PID 20703625 and a variance of 116.5 feet for the lot having PID 20703641.

Presently, there is no main building on the lot having PID 20703641, therefore the Planning Advisory Committee must approve the existing accessory buildings located on parcel 2025-A to be annexed to Mr. Dale Allen Branch's vacant property having PID 20703641.

The "Big River Planning Area Rural Plan Regulation" section 4.1(1) (c) states that "an accessory building, accessory structure or accessory use to the main use of the land, building or structure, if this section permits such main use".

The Planning Advisory Committee needs to approve these variances before the Municipal Planning Officer can approve the proposed subdivision plan.

4 Mango Street: Mr. Yves Mazerolle has made an application to build a detached garage of 24 feet by 24 feet (576 sq. ft.) in the front yard of his property.

The property is presently zoned (R1) Single-family Residential.

The Sainte-Anne – North Tetagouche Planning Area Rural Plan Regulation
Accessory Buildings and Accessory Structures

bâtiment accessoire ne peut être placé, érigé ou modifié de manière à se trouver à moins de 25 pieds de la ligne de lot de la rue ». Il s'agit donc d'une dérogation de 2,2 pieds +/- pour la marge de recul par rapport à la ligne de lot de la rue.

1825 & 1877, Route 430 chemin Big River : M. Dale Allen Branch et Mme. Clothilda Branch ont présenté à l'agent municipal d'urbanisme un plan de lotissement provisoire. Le plan de lotissement a pour but de créer la parcelle 2025-B; la parcelle créera un accès pour la parcelle appartenant à M. Dale Allen Branch (NID 20703641). Le plan provisoire créera également la parcelle 2025-A, dont le but est d'annexer deux bâtiments accessoires à la propriété de M. Dale Allen Branch.

La propriété est actuellement zonée résidentiel et ressources rurales.

Le lot portant le NID 20703625 aura une façade de 156 +/- pieds le long du chemin Big River. Le lot ayant le NID 20703641 aura une façade de 60,5 pieds le long du chemin Big River. Le règlement du plan rural de la zone de planification de Big River stipule que la façade minimale d'un lot doit être de 177 pieds, ce qui crée un écart de 21 pieds pour le lot portant le NID 20703625 et un écart de 116,5 pieds pour le lot portant le NID 20703641.

Il n'y a actuellement aucun bâtiment principal sur le terrain portant le NID 20703641. Par conséquent, le Comité consultatif d'urbanisme doit approuver l'annexion des bâtiments accessoires existants situés sur la parcelle 2025-A à la propriété vacante de M. Dale Allen Branch portant le NID 20703641.

La section 4.1(1) (c) du « Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Big River » stipule que "un bâtiment accessoire, une structure accessoire ou une utilisation accessoire à l'utilisation principale du terrain, du bâtiment ou de la structure, si cette section autorise cette utilisation principale".

Le comité consultatif d'urbanisme doit approuver ces dérogations avant que l'agent d'aménagement ne puisse approuver le plan de lotissement proposé.

4, rue Mango : M. Yves Mazerolle a présenté une demande visant à construire un garage détaché de 24 pieds sur 24 pieds (576 pieds carrés) dans la cour avant de sa propriété.

La propriété est actuellement classée résidentielle habitation unifamiliale – Zone R1.

Le règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Sainte-Anne – North Tetagouche
Bâtiments accessoires et structures accessoires

No accessory building or accessory structure shall:

- be placed, erected or altered so that is in the front yard of the main building or structure.
- no building or structure may be placed, erected or altered so that any part of it is less than 25 feet from a boundary of a local street.

Creating a variance for the location of the proposed garage on the property, and a variance of 15 ft.+/- for the street lot line set-back.

325 Main Street: Mr. John Lee, representing Sui Chaung Lee Enterprises Ltd, has made an application to convert the office building located at 325 Main Street into a rooming house.

The property is zoned Central Business District and a rooming or boarding house is permitted as a secondary use of the main building.

The applicant proposes to use the entire building for a rooming house. Consequently, the proposed use of the building will be considered the primary use, and not a secondary use, as provided for in the city zoning by-law.

The Planning Advisory Committee may permit, subject to such terms and conditions as it considers fit: (a) a proposed use of land or a building that is otherwise not permitted under the Zoning By-law if, in its opinion, the proposed use is sufficiently similar to or compatible with a use permitted in the By-law for the zone in which the land or building is situated.

265 Nazaire Lane: At the September 19, 2023 meeting, the Planning Advisory Committee reviewed an application from 515047 NB Ltd. for their residential development.

The proposed development is for the construction of 16 residential units. The property in question is zoned Residential Medium Density (R3).

The proposed use is permitted subject to such terms and conditions as may be imposed by the Planning Advisory Committee.

The applicant wishes to amend his presentation made to the committee and would like to install patio doors for the residential units on the the building located on the West side on the property, the other apartment building on the East side will only have bedroom windows, no patio doors.

Aucun bâtiment ou construction accessoire ne doit :

- être implanté, édifié ou modifié de façon à se trouver dans la cour avant du bâtiment principal ou de la structure principale.
- Aucun bâtiment ou construction ne peut être implanté, édifié ou modifié, de façon qu'une partie de ce bâtiment ou de cette construction soit à moins de 25 pieds de la limite d'une rue ou d'une route locale.

Créant une dérogation pour l'emplacement du garage proposé sur la propriété et une dérogation de 15 pieds pour la marge de recul de la ligne de lot de la rue.

325, rue Main : M. John Lee, représentant la société Sui Chaung Lee Enterprises Ltd, a déposé une demande de conversion de l'immeuble de bureaux situé au 325 rue Main en maison de chambres.

La propriété en question est zonée commercial centre-ville et une maison de chambres ou une pension de famille est autorisée en tant qu'utilisation secondaire du bâtiment principal.

Le demandeur propose d'utiliser l'ensemble du bâtiment pour une maison de chambres. Par conséquent, l'usage proposé du bâtiment sera considéré comme l'usage principal et non comme un usage secondaire, comme le prévoit l'arrêté de zonage de la ville.

Le Comité consultatif en matière d'urbanisme peut autoriser, sous réserve des conditions qu'il juge appropriées : (a) une utilisation proposée d'un terrain ou d'un bâtiment qui n'est pas autorisée en vertu du règlement de zonage si, à son avis, l'utilisation proposée est suffisamment similaire ou compatible avec une utilisation autorisée dans le règlement pour la zone dans laquelle le terrain ou le bâtiment est situé.

265, ruelle Nazaire: Lors de la réunion du 19 septembre 2023, le Comité consultatif en matière d'urbanisme a examiné une demande de 515047 NB Ltd. concernant un projet d'aménagement résidentiel.

L'aménagement proposé consiste en la construction de 16 unités résidentielles. La propriété en question est zonée Résidentiel à densité moyenne (R3).

L'utilisation proposée est autorisée sous réserve des conditions que peut imposer le Comité consultatif d'urbanisme.

Le requérant souhaite modifier la présentation qu'il a faite au comité et aimerait installer des portes-fenêtres pour les unités résidentielles de l'immeuble situé du côté ouest de la propriété. L'autre immeuble d'appartements situé

du côté est n'aura que des fenêtres de chambre à coucher, pas de portes-fenêtres.

The decision of the Planning Advisory Committee states that any modifications to the application shall be approved by the Planning Advisory Committee

La décision du Comité consultatif en matière d'urbanisme stipule que toute modification à la demande doit être approuvée par le Comité consultatif en matière d'urbanisme.

650 Route 430: Big River Sports and Equipment (2019) Ltd has made an application to use the property located at 650 Route 430 for the sale and repairs of ATVs and snowmobiles. The property in question is zoned Local Commercial.

650, Route 430 : Big River Sports and Equipment Ltée a fait une demande pour utiliser la propriété située au 650 Route 430 pour la vente et la réparation de VTT et de motoneiges. La propriété en question est zonée commerciale locale.

The proposed use of the property for the sale and repairs of ATVs and snowmobiles is not a permitted use in a Local Commercial zone.

L'utilisation proposée de la propriété pour la vente et la réparation de VTT et de motoneiges n'est pas une utilisation autorisée dans une zone commerciale locale.

The "Big River Planning Area Rural Plan Regulation" section:

La section 2.2(2) « Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Big River » stipule que

2.2 (2) The Commission may, subject to such terms and conditions as it considers fit

La Commission peut, sous réserve des conditions qu'elle juge appropriées

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

- (a) autoriser, pour une période temporaire ne dépassant pas un an, un développement autrement interdit par le présent règlement ; et
- (b) exiger l'arrêt ou l'enlèvement d'un développement autorisé en vertu du paragraphe (a) à la fin de la période autorisée.

The application is to permit the use of the property located at 650 Route 430 for the sale and repairs of ATVs and snowmobiles for one year.

La demande vise à permettre l'utilisation de la propriété située au 650, route 430 pour la vente et la réparation de VTT et de motoneiges pour une période d'un an.

175 York Street: Mrs. Josée Arseneau has made an application to build privacy fence along the rear property line of her property. The proposed height of the fence will be 8 feet +/- . The City Zoning By-Law states that:

175, rue York: Mme Josée Arseneau a fait une demande pour construire une clôture d'intimité le long de la ligne arrière de sa propriété. La hauteur proposée de la clôture sera de 8 pieds +/- . L'arrêté de zonage de la ville stipule que :

3.18 FENCES, WALLS, HEDGES AND SHRUBBERY

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.

3.18.1 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 No fence, wall, hedge or shrubbery may:

3.18.2 Les clôtures, murs, haies et arbustes sont assujettis aux conditions suivantes :

- (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.

- b) sauf pour les haies et arbustes, ils ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1800 mm (6 pieds) par rapport au niveau moyen du sol s'ils sont situés à plus de 4876 mm (16 pieds) d'un alignement.

The application for a fence of 8 feet above the average finished grade requires a variance of 2 feet.

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, April 25, 2025, by calling 548-0457**. The Planning Advisory Committee will meet at 5:15 pm, Tuesday, April 29, 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

Puisque la hauteur de la clôture sera à 8 pieds au-dessus du niveau moyen du sol, une dérogation de 2 pieds devrait être accordée.

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 25 avril 2025 au 548-0457**. Le comité consultatif en matière d'urbanisme se réunira le mardi 29 avril 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