

NOTICE OF PUBLIC MEETING AVIS DE RÉUNION PUBLIQUE

PLANNING
ADVISORY
COMMITTEE

COMITÉ
CONSULTATIF
EN MATIÈRE D'URBANISME



BATHURST PLANNING ADVISORY COMMITTEE

Tuesday, June 25, 2024, at 5:15 PM

**Council Chambers, City Hall
150 St-George Street**

COMITÉ CONSULTATIF EN MATIÈRE D'URBANISME

Le mardi 25 juin 2024 à 17 h 15

**Salle du conseil, hôtel de ville
150, rue St-George**

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

378 King Avenue:

Mr. Brandon McGee & Mrs. Catherine McGee have made an application to use a portion of the first floor of the main building located at 378 King Avenue for 10 bachelor units.

The property in question is zoned Central Business District (CBD) and a rooming or boarding house is permitted as a secondary uses of the main building.

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.

536 Archibald Drive:

Mr. Steve Copley & Mrs. Deborah Copley have made an application to install a detached gazebo of 12 feet by 16 feet (192 square feet). There are presently 2 accessory buildings on the property. The total square area of accessory buildings will be 933 square feet.

The property is designated Residential Single and Two Unit Dwelling (R-2) Zone.

The Zoning By-Law states that "in a Residential zone, the total square area of accessory buildings may occupy up to 8 percent of the lot area, to a maximum of 1076 square feet", creating a variance of 388 square feet over the total square feet of accessory buildings permitted.

The Zoning By-Law Section 3.4.5 states that "**Accessory Buildings, Structures or Uses**

(1) Where in this By-Law accessory buildings are permitted no more than two accessory buildings may be built, placed, or erected on a property unless otherwise approved by the Planning advisory Committee".

Creating a variance for the number of accessory buildings.

1630 Riverbank Drive:

Mr. Marc Desrosiers & Mrs. Cyndie Pitre have made an application to build an accessory building of 20 feet by 24 feet (480 square feet) on their property. The property is a corner lot on Riverbank Drive and Sycamore Street.

The property is zoned Residential Single and Two Family Dwelling (R-2).

The applicants wish to build the new garage in the same location as an existing accessory building, which is located in the front yard of the main building. The existing building was built in 1985 prior to the construction of Sycamore Street. The property is classified as a corner lot. The building is located 7.5 feet from Sycamore Street.

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 :

378, avenue King :

Monsieur Brandon McGee et Madame Catherine McGee ont présenté une demande visant à utiliser une portion du premier étage du bâtiment principal situé au 378, avenue King pour y aménager 10 habitations de type studio.

La propriété en question est classée Commerciale centre-ville (CVV) et une maison de chambres ou une pension est permis comme usage secondaire du bâtiment principal.

Le comité consultatif en matière d'urbanisme peut permettre, aux conditions et selon les modalités qu'il estime indiquées : (a) un usage projeté d'un terrain ou d'un bâtiment qui n'est pas autrement permis au titre de l'arrêté de zonage, s'il est d'avis que cet usage projeté est suffisamment semblable à un usage que permet l'arrêté pour la zone où est situé le terrain ou le bâtiment ou qu'il est suffisamment compatible avec cet usage.

536, promenade Archibald :

Monsieur Steve Copley et Madame Deborah Copley ont présenté une demande visant à aménager un abri de jardin détaché de 12 pieds sur 16 pieds (192 pieds carrés). Deux bâtiments accessoires se trouvent actuellement sur la propriété. La superficie totale des bâtiments accessoires sera de 933 pieds carrés.

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

Conformément à l'Arrêté de zonage, dans une zone résidentielle, les bâtiments accessoires peuvent occuper jusqu'à 8 % de la superficie du lot, à concurrence de 1076 pieds carrés, créant un écart de 388 pieds carrés pour la superficie des bâtiments accessoires permis.

Conformément à l'article 3.4.5 de l'Arrêté de zonage, **Bâtiments, constructions et usages accessoires**

(1) Lorsque, dans cet arrêté, on permet des bâtiments accessoires, il est interdit de construire, installer ou ériger plus de deux bâtiments accessoires sur un lot sans l'approbation du comité consultatif en matière d'urbanisme.

Créant un écart pour le nombre de bâtiments accessoires.

1630, promenade Riverbank :

Monsieur Marc Desrosiers et Madame Cyndie Pitre ont présenté une demande visant à construire un bâtiment accessoire de 20 pieds sur 24 pieds (480 pieds carrés) sur leur propriété. La propriété est un lot d'angle au coin de la promenade Riverbank et de la rue Sycamore.

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

Les demandeurs souhaitent construire le nouveau garage au même endroit qu'un bâtiment accessoire existant, soit dans la cour avant du bâtiment principal. Le bâtiment existant a été construit en 1985, avant la construction de la rue Sycamore. La propriété est classée comme un lot d'angle. Le bâtiment est situé à 7.5 pieds de la rue Sycamore.

The Zoning By-Law states that “No accessory building may be placed in the front and/or front yard of a main building”. In the case of a corner lot, the minimum front yard is 19.7 feet creating a set-back variance of 12.2 feet for the location of the proposed accessory building on the property.

2145 Vallée Lourdes Drive:

Mr. Denis Foulem, representing Foulem Construction Ltée, has made an application to build a 60-bed nursing home at 2145 Vallée Lourdes Drive.

The property in question is zoned Residential Density Three (R-3) and Residential Density Four (R-4). 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)(d). 4.2.3 A.(1)(d) one or more of the following conditional uses which are permitted subject to such terms and conditions as may be imposed by the Planning Advisory Committee pursuant to Section 34(4) of the Community Planning Act of New Brunswick. Where compliance with such terms and conditions cannot reasonably be expected then the use may be prohibited by the Planning Advisory Committee;

- (iv) a nursing home

2931 North Tetagouche Road:

Mr. Marcel Guignard 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 Single-family Residential (R-1).

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

10.5 No accessory building or accessory structure shall

- (a) exceed 6 metres in height;
- (b) be placed, erected or altered so that is
 - (i) in the front yard of the main building or structure, creating a variance for the location of the proposed garage on the property.

346 Church Street:

Mr. Serge Roy has made an application to build a detached garage measuring 40 feet x 70 feet (2800 square feet). The back portion of the garage, 20 feet by 40 feet (800 square feet), will be used for a greenhouse.

The property is presently zoned Single and Two Unit Dwelling Residential (R-2).

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 1736 square feet.

The proposed garage will be approximately 22 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 garage.

The Zoning By-Law Section 3.4.5 (4) Greenhouses on Residential Lots states that:

- (a) notwithstanding any provision of this By-Law, subject to subsection (b), a greenhouse accessory to the dwelling may be placed, erected or altered on a residential lot;
- (b) a greenhouse mentioned in subsection (a) may not exceed a height of 8 feet above the mean grade of the lot or contain more than 398 square feet in area.

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 ». Dans le cas d'un lot d'angle, la cour avant doit être d'au moins 19,7 pieds, créant un écart de recul de 12.2 pieds pour l'emplacement du bâtiment accessoire proposé sur la propriété.

2145, promenade Vallée Lourdes :

Monsieur Denis Foulem, représentant Foulem Construction Ltée, a présenté une demande visant à construire un foyer de soins de 60 lits au 2145, promenade Vallée Lourdes.

La propriété en question est classée Résidentielle densité trois (R-3) et Résidentielle densité quatre (R-4). L'usage proposé est permis selon les modalités et conditions que peut fixer le comité consultatif en matière d'urbanisme en vertu de l'article 4.2.3 A.(1)(d).

4.2.3 A.(1)(d) que l'un ou plusieurs des usages conditionnels qui suivent, lesquels sont permis selon les modalités et aux conditions que fixe le comité consultatif en matière d'urbanisme en vertu du paragraphe 34(4) de la Loi sur l'urbanisme du Nouveau-Brunswick, le comité ayant le pouvoir d'interdire un tel usage s'il s'avère déraisonnable de s'attendre à ce que ces modalités et ces conditions imposées seront respectées;

- (iv) un foyer de soins

2931, chemin North Tetagouche :

Monsieur Marcel Guignard 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 Habitation à unité simple (R-1).

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

10.5 Aucun bâtiment ou construction accessoire ne doit

- (a) dépasser une hauteur de 6 mètres;
- (b) être implanté, édifié ou modifié de façon à se trouver
 - (i) dans la cour avant du bâtiment principal ou de la structure principale, créant un écart pour l'emplacement du garage proposé sur la propriété.

346, rue Church :

Monsieur Serge Roy a présenté une demande visant à construire un garage détaché de 40 pieds sur 70 pieds (2 800 pieds carrés). La partie arrière du garage, 20 pieds sur 40 pieds (800 pieds carrés), sera utilisée comme serre.

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

Conformément à l'article 3.4.5 de l'Arrêté de zonage, **Bâtiments, constructions et usages accessoires**, dans une zone résidentielle, les bâtiments accessoires peuvent occuper jusqu'à 8 % de la superficie du lot, à concurrence de 1 076 pieds carrés, créant un écart de 1 736 pieds carrés.

Le garage proposé sera d'une hauteur d'environ 22 pieds. Conformément à l'Arrêté de zonage, aucun bâtiment accessoire ne peut comporter plus d'un étage ou avoir une hauteur ou une superficie supérieures à celles du bâtiment principal, créant un écart de hauteur pour le garage proposé.

Conformément à l'article 3.4.5 (4) de l'Arrêté de zonage, Serres sur lots résidentiels :

- (a) Malgré toute autre disposition du présent arrêté et sous réserve du paragraphe b), il est permis d'implanter, d'édifier ou de modifier une serre accessoire à une habitation sur un lot résidentiel.
- (b) La serre mentionnée au paragraphe a) ne peut avoir une hauteur supérieure à 8 pieds, mesurée par rapport au niveau moyen du sol, ou une superficie supérieure à 398 pieds carrés.

195 Cote Bleu Drive:

Mr. Jimmy Doiron has made an application to build a new house of 40 feet by 55 feet on his property. The applicant proposes to build the new house 15 feet +/- from the street lot lines. The lot size is 100 feet by 100 feet+/- (10,000 sq. ft.).

The property is zoned Residential Single or Two Unit Dwelling (R-2).

The City Zoning By-Law states that "No main building may be placed, erected or altered so that it is within 25 feet from the street lot lines" creating a variance of 10 feet +/- for street and rear lot lines setback.

1740 Mclean Avenue:

Mr. James McNally has made an application to build an attached garage on the front of his house. The addition will be 18 feet by 24 feet (192 square feet). The lot size is 80 feet by 110 feet (8,800 sq. ft.)

The proposed addition will be located 15 feet +/- from the street line. The City Zoning By-Law states that "the main building may not be placed, erected or altered so that it is within 25 ft. of a street lot line", creating a variance of 10 ft.+/- .

1140 Youghall Drive:

Mr. Gesner Hudon has made an application to build a new house at 1140 Youghall Drive. The proposed house will be approximately 34.7 +/- feet in height. The property is zoned Rural.

The property is 198 feet by 1075 feet (4.7 acres).

The City of Bathurst Zoning By-Law states, "the maximum height of the main building shall not exceed more than 32.8 feet in height", creating a variance of 1.9 feet for the height of the main building".

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, Tuesday, June 25, 2024, by calling 548-0457**. The Planning Advisory Committee will meet at 5:15 pm, Tuesday, June 25, 2024, 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.

Marc Bouffard
Planning Director
City of Bathurst
150 St-George Street
Bathurst, NB E2A 1B5
(506) 548-0457
marc.bouffard@bathurst.ca

195, promenade Cote Bleu :

Monsieur Jimmy Doiron a présenté une demande visant à construire une nouvelle maison de 40 pieds sur 55 pieds sur sa propriété. Le demandeur propose de construire la nouvelle maison à environ 15 pieds des limites de rue. La taille du lot est de 100 pieds sur environ 100 pieds (10 000 pieds carrés).

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, « il est interdit d'implanter, d'édifier ou de modifier un bâtiment principal de façon qu'il se trouve à moins de 25 pieds des limites de rue », créant un écart d'environ 10 pieds pour les reculs associés aux limites de rue et de lot arrière.

1740, avenue Mclean :

Monsieur James McNally a présenté une demande visant à construire un garage attenant sur le devant de sa maison. L'ajout sera de 18 pieds sur 24 pieds (192 pieds carrés). La taille du lot est de 80 pieds sur 110 pieds (8 800 pieds carrés).

L'ajout proposé sera situé à environ 15 pieds de la limite de rue. Conformément à l'Arrêté de zonage de la city of Bathurst, « il est interdit d'implanter, d'édifier ou de modifier le bâtiment principal de façon qu'il se trouve à moins de 25 pieds d'une limite de rue », créant un écart d'environ 10 pieds.

1140, promenade Youghall :

Monsieur Gesner Hudon a présenté une demande visant à construire une nouvelle maison au 1140, promenade Youghall. La maison proposée sera d'environ 34,7 pieds de hauteur. La propriété est classée Rurale.

La propriété mesure 198 pieds sur 1075 pieds (4.7 acres).

Conformément à l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst, la hauteur maximale du bâtiment principal ne doit pas dépasser 32,8 pieds de hauteur, créant ainsi un écart de 1.9 pieds pour la hauteur du bâtiment principal.

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 mardi 25 juin 2024, au 548-0457**. Le comité consultatif en matière d'urbanisme se réunira le mardi 25 juin 2024 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.

Marc Bouffard
Directeur d'urbanisme
Ville de Bathurst
150, rue St-George
Bathurst (Nouveau-Brunswick) E2A 1B5
(506) 548-0457
marc.bouffard@bathurst.ca