

NOTICE OF PUBLIC MEETING AVIS DE RÉUNION PUBLIQUE

PLANNING
ADVISORY
COMMITTEE

COMITÉ
CONSULTATIF
EN MATIÈRE D'URBANISME

BATHURST PLANNING ADVISORY COMMITTEE

Tuesday, October 28th, 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:

2035 Kennock Van Drive: Mr. Nick Kyle has resubmitted an application to build a privacy fence along the lines of his property. The proposed height of the fence will be 6 feet / 1.82 m and the proposed setbacks from the lot lines along Kennock Van Dr will be 16ft / 4.87m for the 2nd front yard and for a 16ft portion of the main front yard, 1ft / 0.3 m for the remainder front yard and 10ft / 3m from the adjacent property lot line.

The City Zoning By-Law states that:

3.18 FENCES, WALLS, HEDGES AND SHRUBBERY

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.

3.18.2 No fence, wall, hedge or shrubbery may:

- 1) in all zones except C.B.D. zone, exceed in height;
- (a) 900 mm above the level of the centre line of the abutting streets, back for a distance of 4876 mm from any street property lines.
- (b) excepting for hedges or shrubbery, 1800 mm above the average finish grade if located beyond 4876 mm from any street property lines, (...).

Based on the proposed setback (for a portion of the front yard) of 1ft / 0.3 m from the street property line, the application for a fence of 6 feet / 1.82 m above the average finished grade represents a variance of **4 feet/ 1.2 m** so **133.33%**.



COMITÉ CONSULTATIF EN MATIÈRE D'URBANISME

Le mardi 28 octobre 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 :

2035 Kennock Van Drive: M. Nick Kyle a soumis de nouveau, une demande pour construire une clôture d'intimité le long de sa propriété. La hauteur proposée de la clôture sera de 6 pieds / 1,82 m et les marges de recul proposées à partir des lignes de lot le long de Kennock Van Dr, seront de 16 pi / 4,87 m pour la 2e cour avant et pour une portion de 16 pieds de la cour avant principale, 1 pi / 0,3 m pour le reste de la cour avant et de 10 pieds / 3 m de la ligne de lot de la propriété adjacente.

L'arrêté de zonage de la Ville stipule que :

3.18 CLÔTURES, MURS, HAIES ET ARBUSTES

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

- (1) dans toutes les zones sauf le quartier central des affaires :
 - (a) ils ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 900 mm par rapport à l'axe médian des rues attenantes ni être situés à moins de 4876 mm d'un alignement;
- Sur la base de la marge de recul proposée (pour une portion de la cour avant) de 1 pied / 0,3 m de la ligne de lot latérale faisant face à la promenade Kennock Van, la demande d'une clôture de 6 pieds / 1,82 m au-dessus du niveau fini moyen représente un écart de **4 pieds / 1.2 m** donc **133.33 %**.

1300-1400 Furlotte Crescent: An application has been submitted by Mrs. Lilian Drapeau to the Planning Department of the City of Bathurst regarding the Subject Property described as portions of PID 20517694 and 20239885, located at 1300-1400 Furlotte Crescent in the City of Bathurst.

The goal of the application is to allow the construction of a 60 beds adult residential facility - level 2 (special care home).

The proposed use being regulated by the Family Services Act, it falls within the category of uses allowed for a residential care facility or group home as per the zoning by-law.

A special care home (group home) being a conditional use in the R3-1 zone, it requires the approval of the Planning Advisory Committee.

1655 Queen Elizabeth Drive: Mr. Patrick Eddie has made an application for approval of an existing garage of 440.24 square feet as a 3rd accessory building on their property and approval of an existing gazebo within the 30 meters buffer from a watercourse (at 13.1m/43ft). There are presently one main building and three accessory buildings on the property.

2 of the accessory buildings (garage and shed) are located in the front yard and the gazebo is in the backyard.

The total square area of the 3 accessory buildings is 850.34 square feet.

The property is approximately 39680.50 square feet and the area of the proposed accessory building represents **2.14%** percent of the lot area.

The Zoning By-Law Section 3.4.5:

Accessory Buildings, Structures or Uses, states that no more than two accessory buildings may be built, placed, or erected on a property unless otherwise approved by Planning Advisory Committee and in all zones except commercial and industrial accessory buildings may occupy up to 10 percent of the lot area, to a maximum of 100 square meters;

“In a R5 zone an accessory building may be located in front of a main building provided it is not located within the required set back or flankage.”

This represents a variance to the maximum number allowed for accessory buildings.

The Zoning By-Law states :

3.16 GENERAL SETBACK FROM BODIES OF WATER

1300-1400 Croissant Furlotte: Une demande a été soumise par Mme. Lilian Drapeau, au service de l'urbanisme de la City of Bathurst concernant la propriété décrite comme étant des portions des NID 20517694 et 20239885, situées au 1300-1400 croissant Furlotte dans la City of Bathurst.

L'objet de cette demande est de permettre la construction d'un établissement résidentiel pour adultes de 60 lits - niveau 2 (foyer de soins spéciaux).

L'usage proposé étant réglementé par la Loi sur les services à la famille, il s'inscrit dans la catégorie des usages autorisés pour un établissement de soins pour bénéficiaires internes ou un foyer de groupe d'après l'arrêté de zonage.

Un foyer de soins spéciaux (foyer de groupe) étant un usage conditionnel dans la zone R3-1, il requière l'approbation du Comité Consultatif en Matière d'Urbanisme.

1655 Queen Elizabeth Drive: M. Patrick Eddie a soumis une demande pour approbation d'un garage existant de 440.24 pieds carrés à titre de 3^e bâtiment accessoire sur leur propriété et approbation d'un pavillon existant à l'intérieur de la zone tampon de 30 mètres d'un cours d'eau (à 13,1 m/43 pieds). Il y a actuellement un bâtiment principal et trois bâtiments accessoires sur la propriété.

2 des bâtiments accessoires (garage et remise) sont situés dans la cour avant et le pavillon est dans la cour arrière.

La superficie totale des 3 bâtiments accessoires est de 850.34 pieds carrés.

La propriété a une superficie d'environ 39680.50 pieds carrés et la superficie du bâtiment accessoire proposé représente **2.14%** pour cent de la superficie du lot.

L'article 3.4.5 de l'arrêté de zonage :

Bâtiments, structures ou utilisations accessoires, stipule qu'il ne peut être construit, placé ou érigé plus de deux bâtiments accessoires sur une propriété, sauf approbation contraire du Comité consultatif d'urbanisme, et dans toutes les zones sauf commerciales et industrielles, les bâtiments accessoires peuvent occuper jusqu'à 10 % de la superficie du lot, jusqu'à un maximum de 100 mètres carrés.

« Dans une zone R5, un bâtiment accessoire peut se trouver en avant du bâtiment principal, pourvu qu'il ne soit pas à l'intérieur de la marge de retrait ou de la cour latérale réglementaires. »

Cela représente une dérogation au nombre maximal permis pour les bâtiments accessoires.

L'arrêté de zonage stipule :

3.16 RETRAIT GÉNÉRAL PAR RAPPORT AUX PLANS D'EAU

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;

(a) thirty (30) meters of the bank of a stream or watercourse, or

(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.

The gazebo being at 13.1m from the watercourse, this represents a variance of 16.9 m, equivalent to 56.3% for the setback from the watercourse.

1163 Stacey Mill Crescent: Mr. Khaled Hmmod has made an application for approval of an existing non conforming closed gazebo of 14 feet by 13 feet with a height of 11 ft, in the backyard of his house.

The gazebo is located at approximately 25.2 feet/7.6m from the average water line.

There is one main building and an accessory building (gazebo) on the property. The actual gazebo is a replacement of a previous one and that triggered the need to comply with the zoning by-law requirements.

The Zoning By-Law states :

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;

(a) thirty (30) meters of the bank of a stream or watercourse, or

(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.

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 :

(a) à moins de trente mètres de la rive d'un ruisseau ou d'un cours d'eau;

(b) à moins de vingt 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.

Le pavillon étant à 13,1 m du cours d'eau, cela représente un écart de 16,9 m, équivalent à une dérogation de 56,3 % pour la marge de recul du cours d'eau.

1163 Stacey Mill Crescent: M. Khaled Hmmod a soumis une demande pour approbation d'un pavillon fermé existant non conforme de 14 pieds par 13 pieds avec une hauteur de 11 pieds, dans la cour arrière de sa maison.

Le pavillon est à environ 25.2 pieds/7.6m de la ligne d'eau moyenne.

Il y a un bâtiment principal et un bâtiment accessoire (pavillon) sur la propriété. Le pavillon actuel est un remplacement de l'ancien et cela a déclenché la nécessité de se conformer aux exigences de l'arrêté de zonage.

L'arrêté de zonage stipule :

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 :

(a) à moins de trente mètres de la rive d'un ruisseau ou d'un cours d'eau;

(b) à moins de vingt 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.

This represents a variance of 22.4 m, equivalent to 74.7% for the setback from the watercourse.

2009 Rough Waters Drive: Mr. Thomas Jamieson has made an application for approval of an addition to his existing garage of approximately 1184.2 square feet / 110 sqm in the back yard of his property. There are presently one main building and one accessory building on the property.

The property is approximately 36888.13 square feet and the area of the accessory building after extension is 1,744.2 sqft / 162.04 sqm which represents 4.73% percent of the lot area. The existing garage encroaches over the property limits and the extension will be against the property line with no setback from it.

The Zoning By-Law Section 3.4.5:

Accessory Buildings, Structures or Uses, states that **no more than two** accessory buildings may be built, placed, or erected on a property unless otherwise approved by Planning Advisory Committee and in all zones except commercial and industrial zones, accessory buildings may occupy up to 10 percent of the lot area, to a maximum of 100 square meters.

The area of the garage after extension (162.04 sqm) represents a variance of 62.04%.

The lack of setback from the side property line represents a variance of 100%.

40 North Tetagouche Road: Mr. Randy Wayne, New Brunswick Land Surveyor representing Mrs. Dawn Branch, 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 lot 2025-1, lot 2025-2 and a remnant of lot.

The property is presently zoned (M) Mixed and (RR) Rural.

**The Sainte-Anne – North Tetagouche Planning Area Rural
Plan Regulation
SECTION 10 – GENERAL PROVISIONS
Lot Sizes**

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.

Cela représente un écart de 22,4 m, équivalent à une dérogation de 74,7 % pour la marge de recul du cours d'eau.

2009 promenade Rough Waters: M. Thomas Jamieson a soumis une demande pour approbation d'un agrandissement de son garage existant d'environ 1184,2 pieds carrés / 110 m² dans la cour arrière de sa propriété. Il y a actuellement un bâtiment principal et un bâtiment accessoire sur la propriété.

La propriété a une superficie d'environ 36888,13 pieds carrés et la superficie du bâtiment accessoire après extension est de 1 744,2 pieds carrés / 162,04 m², ce qui représente 4,73 % de la superficie du lot.

Le garage existant empiète sur les limites de la propriété et l'extension sera aussi contre la limite de propriété sans marge de recul.

L'article 3.4.5 de l'arrêté de zonage :

Bâtiments, structures ou utilisations accessoires, stipule qu'il ne peut être construit, placé ou érigé plus de deux bâtiments accessoires sur une propriété, sauf approbation contraire du Comité consultatif d'urbanisme, et dans toutes les zones sauf commerciales et industrielles, les bâtiments accessoires peuvent occuper jusqu'à 10 % de la superficie du lot, jusqu'à un maximum de 100 mètres carrés.

La superficie du garage après extension (162,04 m²) représente un écart de 62,04 %.

L'absence de marge de recul par rapport à la limite latérale de la propriété représente un écart de 100 %.

40, chemin North Tetagouche : M. Randy Wayne, arpenteur-géomètre du Nouveau-Brunswick, représentant Mme Dawn Branch, a soumis un plan de lotissement provisoire à l'approbation de l'agent d'aménagement municipal de la Ville de Bathurst. Le but du plan de lotissement est de créer le lot 2025-1, le lot 2025-2 et un reste du lot.

La propriété est actuellement zonée (M) Mixte et (RR) Rurale.

**Le règlement du plan rural du 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.

Regulation 81-126:

9(4) Where a lot is not serviced by a sewer system for public use, the lot

(a) shall have and contain

(i) a width of at least fifty-four metres,

(ii) a depth of at least thirty-eight metres, and

(iii) an area of at least four thousand square metres.

Lot 2025-1 lot will have a frontage of 54 meters along North Tetagouche Road. Lot 2025-2 will have a frontage of 54.6 meters along North Tetagouche Road. However, the front portion of the remnant of the lot will have a frontage of 40.957 meters creating a variance of 13 meters. The back portion of the remnant of the lot will be a link with a 3-meter strip of land.

The Planning Advisory Committee needs to approve the remnant of the lot frontage variance on Sunset Drive. Before the Municipal Planning Officer can approve the proposed subdivision plan.

1805 Riverside Drive: Mr. Spencer Saulnier has made an application to build a new house on the vacant property located at 1805 Riverside Drive. The proposed house will be 36 feet by 23 feet (828 square feet).

The property is zoned Low Density Residential (R2-2).

The applicant wishes to build the house 50 feet +/- from the high tide-water line, creating a variance of 50 feet for the 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;

a) thirty (30) meters of the bank of a stream or watercourse, or

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.

Règlement 81-126 :

9(4) Les lots non desservis par un réseau public d'égout a) doivent avoir

(i) une largeur minimale de cinquante-quatre mètres,

(ii) une profondeur minimale de trente-huit mètres, et

(iii) une superficie minimale de quatre mille mètres carrés

Le lot 2025-1 aura une façade de 54 mètres le long de chemin North Tetagouche. Le lot 2025-2 aura une façade de 54,6 mètres le long de chemin North Tetagouche. Cependant, la partie avant du reste du lot aura une façade de 40,957 mètres, ce qui représente un écart de 13 mètres. La partie arrière du reste du lot sera un lien avec une bande de terrain de 3 mètres.

Le Comité consultatif d'urbanisme doit approuver la dérogation relative à la façade du reste du lot sur la promenade Sunset. Avant que l'agent d'urbanisme ne puisse approuver le plan de lotissement proposé.

1805 promenade Riverside: M. Spencer Saulnier a fait une demande pour construire une nouvelle maison sur la propriété vacante située au 1805 Riverside Drive. La maison proposée aura une superficie de 36 pieds sur 23 pieds (828 pieds carrés).

La propriété est zonée en zone résidentielle de faible densité (R2-2).

Le requérant souhaite construire la maison à 50 pieds +/- de la ligne de marée haute, ce qui crée une dérogation de 50 pieds à la marge de recul minimale par rapport à la rive d'un ruisseau ou d'un cours d'eau exigée par l'arrêté de zonage de la Ville de Bathurst.

Le règlement de zonage de la ville stipule ce qui suit :

3.16 MARGE DE REcul GÉNÉRALE PAR RAPPORT AUX PLANS D'EAU

3.16.1 Sous réserve des dispositions des autres règlements municipaux pertinents, des règlements provinciaux et fédéraux et, nonobstant toute disposition du présent règlement, personne ne doit ériger un bâtiment ou une structure ou effectuer tout autre aménagement dans une zone située à l'intérieur de

a) trente (30) mètres de la rive d'un ruisseau ou d'un cours d'eau, ou

b) vingt (20) mètres de la marée haute moyenne dans une zone de marée, à moins que

c) approuvée par la commission consultative d'urbanisme. Lors de l'examen de la demande, le comité consultatif en matière d'urbanisme doit s'assurer que tout aménagement de ce genre est renvoyé au ministère provincial de l'Environnement pour examen et approbation en vertu du Règlement sur la modification des cours d'eau pris en application de la Loi sur l'assainissement de l'eau du Nouveau-Brunswick.

The Planning Advisory Committee needs to approve the variance before the Municipal Planning Officer can approve the proposed development.

3415 Bridge Street: Mr. Collin McLean has submitted an application to build a cottage on his vacant property. The property was created by a deed in 1978 and surveyed in 1992. In 2001 a right of way was granted to the grantee by document.

The property is presently zoned Rural.

The City of Bathurst Zoning By-Law states that "No person shall erect or use a building or structure or use any lot of land regulated by this By-law unless the lot of land to be used or the lot upon which the building or structure is situated or to be situated abuts or fronts on a public street or otherwise achieves satisfactory access to a public street as approved by the Planning Advisory Committee."

The Planning Advisory Committee needs to approve the variance before the Municipal Planning Officer can approve the proposed development.

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, October 24th, 2025, by calling 548-0584.** The Planning Advisory Committee will meet at 5:15 pm, Tuesday, October 28, 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.

Nahyssa Rose Rabé Harou
Junior Urban Planner
City of Bathurst
150 St-George Street
Bathurst, NB E2A 1B5
(506) 548-0584

NahyssaRose.RabeHarou@bathurst.ca

Le comité consultatif d'urbanisme doit approuver la dérogation avant que le responsable municipal de l'urbanisme ne puisse approuver l'aménagement proposé.

3415 rue Bridge: M. Colin McLean a déposé une demande de construction d'un chalet sur sa propriété inoccupée. La propriété a été créée par un acte en 1978 et arpentée en 1992. En 2001, un droit de passage a été accordé au concessionnaire par un document.

La propriété est actuellement zonée en zone rurale.

Le règlement de zonage de la Ville de Bathurst stipule que "Personne ne doit ériger ou utiliser un bâtiment ou une structure ou utiliser un lot de terrain régi par le présent règlement à moins que le lot de terrain à utiliser ou le lot sur lequel le bâtiment ou la structure est situé ou sera situé ne jouxte une rue publique ou n'ait un accès satisfaisant à une rue publique, tel qu'approuvé par le Comité consultatif d'urbanisme".

Le comité consultatif d'urbanisme doit approuver la dérogation avant que le responsable municipal de l'urbanisme ne puisse approuver l'aménagement 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 24 octobre, 2025 en appelant 548-0584.** Le comité consultatif en matière d'urbanisme se réunira le mardi 28 octobre 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.

Nahyssa Rose Rabé Harou
Urbaniste Junior
Ville de Bathurst
150, rue St George
Bathurst (Nouveau-Brunswick) E2A 1B5
(506) 548-0584

NahyssaRose.RabeHarou@bathurst.ca