



City of/Ville de Bathurst
Planning Advisory Committee/Comité consultatif en matière d'urbanisme
Wednesday November 12, 2025 / Le mercredi 12 novembre 2025
COUNCIL CHAMBERS/SALLE DU CONSEIL

Wednesday, November 12, 2025

Present:

Marc Willett
Rejean (Reg) Boucher
Marc Richard
John Luce
Donald Chiasson
Maurice Comeau
Penny Anderson, Councillor

Marc Bouffard, Planning Director
Donald McLaughlin, Development Officer
Nahyssa Rose Rabé Harou, Junior Planner
Jana Dickie, Recording Secretary

Absent:

Grant Erb

Le mercredi 12 novembre 2025

Présents :

Marc Willett
Rejean (Reg) Boucher
Marc Richard
John Luce
Donald Chiasson
Maurice Comeau
Penny Anderson, conseillère

Marc Bouffard, directeur d'urbanisme
Donald McLaughlin, agent d'aménagement
Nahyssa Rose Rabé Harou, urbaniste junior
Jana Dickie, secrétaire de séance

Absents :

Grant Erb

1) CALL TO ORDER/WELCOME

Marc Willett called the meeting to order at 5:15 p.m.

(1) OUVERTURE/BIENVENUE

Marc Willett déclare la réunion ouverte à 17 h 15.

2) ITEMS TO BE ADDED ON AGENDA

N/A

(2) ÉLÉMENTS À AJOUTER À L'ORDRE DU JOUR

S. O.

3) ADOPTION OF AGENDA

Moved by: John Luce
Seconded by: Marc Richard

To approve the agenda as presented.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

(3) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Sur une motion de : John Luce
Appuyée par : Marc Richard

Que l'ordre du jour soit approuvé comme présenté.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

4) CONFLICTS OF INTEREST	(4) CONFLITS D'INTÉRÊTS
5) DELEGATIONS/PRESENTATIONS Application 2025-M051 <ul style="list-style-type: none"> Ms. Jennifer Pitre – Chaleur Regional Service Commission 	(5) DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS Demande 2025-M051 <ul style="list-style-type: none"> Madame Jennifer Pitre – Commission des services régionaux Chaleur
6) APPROVAL OF MINUTES N/A	(6) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL S. O.
(7) BUSINESS ARISING FROM MINUTES N/A	(7) AFFAIRES DÉCOULANT DU PROCÈS-VERBAL S. O.
(8) ZONING BY-LAW CONSIDERATIONS	(8) CONSIDÉRATIONS EN MATIÈRE D'ARRÊTÉ DE ZONAGE
A. VARIANCES TO THE ZONING BY-LAW	A. DÉROGATIONS À L'ARRÊTÉ DE ZONAGE
<ul style="list-style-type: none"> Chaleur Regional Service Commission NB Housing Department of Social Development – Old Mill site: Application 2025-M051 <p>WHEREAS Chaleur Regional Service Commission, NB Housing and the Department of Social Development have submitted a request applying for a temporary permit in accordance with the <i>Community Planning Act</i> to develop a cluster of modular dwellings (mobile trailers) to offer bridge housing to a maximum of 40 homeless people; and</p> <p>WHEREAS the project will be carried out on a portion of the former property of the paper mill and bearing the PID 20827077. Only a portion of the property, covering approximately 18,000 m², will be used for this project. The proposed site is located in the extension of Maple, Murray and Bridge streets; and</p> <p>WHEREAS the entire complex is currently being rehabilitated and decontaminated by the province, which now owns the property. Developments are being proposed</p>	<ul style="list-style-type: none"> Commission des services régionaux Chaleur Habitation NB Ministère du Développement social – site du vieux moulin : Demande 2025-M051 <p>ATTENDU QUE la Commission des services régionaux Chaleur, Habitation NB et le ministère du Développement social ont présenté une demande de permis temporaire conformément à la Loi sur l'urbanisme dans le but de développer un ensemble d'habitations modulaires (roulottes mobiles) et offrir un hébergement transitoire à un maximum de 40 personnes en situation d'itinérance; et</p> <p>ATTENDU QUE le projet sera réalisé sur une portion de l'ancienne propriété de l'usine de papier, portant le NID 20827077. Seule une partie de la propriété, couvrant environ 18 000 m², sera utilisée pour ce projet. Le site proposé est situé dans le prolongement des rues Maple, Murray et Bridge; et</p>

by the province as part of this project to mitigate any risk of contamination that may occur at the site; and

WHEREAS the property, as well as a large part of the land located in this sector of the city, is zoned "Heavy Industrial – HI". All uses permitted in the HI, LI and HC zones are permitted as of rights on the site in question; and

WHEREAS the Municipal Plan and Zoning By-Law were drafted and adopted at a time not so long ago when issues related to homelessness were not yet as topical as they are today. These urban planning documents therefore do not deal with specific issues relating to social inclusion and the fight against homelessness. The situation has changed significantly in recent years and Bathurst is now struggling with homelessness as are many medium-sized cities in New Brunswick and Canada; and

WHEREAS the request is therefore for a temporary authorization in accordance with *the Community Planning Act* to develop a group of modular housing (mobile trailers) offering bridge housing with accompaniment to a maximum of 40 homeless people. For applicants, this project is a priority and must be put in place before the arrival of the extreme cold given the lack of space available in shelters and temporary housing in the city and region; and

WHEREAS this project is being led by the Chaleur RSC with the help of a grant from NB Housing. The presence of an organization offering 24/7 support as part of a service agreement with the Department of Social Development will contribute to psychosocial support, reintegration assistance and safety. The City of Bathurst will ensure snow removal and waste collection; and

WHEREAS the Director of Planning introduced the application to the Committee and the Planning Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation, and documents to the Committee; and

WHEREAS Ms. Jennifer Pitre, Director of Community Development for the Regional Service Commission approached the Committee and provided the following information:

- The goal is to provide bridge housing for the unhoused until appropriate housing becomes available.
- The current services available do not meet the demand.

ATTENDU QUE l'ensemble du complexe fait actuellement l'objet de travaux de réhabilitation et de décontamination par la province, qui en est désormais propriétaire. La province propose dans le cadre de ce projet des aménagements visant à atténuer tout risque de contamination pouvant survenir sur le site; et

ATTENDU QUE la propriété, ainsi qu'une grande partie des terrains situés dans ce secteur de la ville, est classée « Industrielle lourde (ILO) ». Tous les usages permis dans les zones ILO, IL et CR sont autorisés de plein droit sur le site visé; et

ATTENDU QUE le Plan municipal et l'Arrêté de zonage ont été rédigés et adoptés à une époque pas si lointaine où les enjeux liés à l'itinérance n'étaient pas encore aussi présents qu'aujourd'hui. Par conséquent, ces documents d'urbanisme ne traitent pas des questions spécifiques liées à l'inclusion sociale et à la lutte contre l'itinérance. La situation a toutefois évolué de manière significative au cours des dernières années, et Bathurst est maintenant confrontée à des enjeux d'itinérance, comme de nombreuses villes de taille moyenne au Nouveau-Brunswick et au Canada; et

ATTENDU QUE La demande porte donc sur une autorisation temporaire, conformément à la Loi sur l'urbanisme, afin de développer un ensemble de logements modulaires (roulottes mobiles) offrant un hébergement transitoire avec accompagnement pour un maximum de 40 personnes en situation d'itinérance. Pour les demandeurs, ce projet constitue une priorité et doit être mis en place avant l'arrivée des grands froids, compte tenu du manque de places disponibles dans les refuges et logements temporaires de la ville et de la région; et

ATTENDU QUE ce projet est dirigé par la CSR Chaleur avec l'appui d'une subvention de Logement NB. La présence d'une organisation offrant un soutien 24 heures sur 24, dans le cadre d'une entente de services avec le ministère du Développement social, contribuera à l'accompagnement psychosocial, à la réinsertion et à la sécurité générale. La Ville de Bathurst assurera le déneigement et la collecte des déchets; et

ATTENDU QUE le directeur d'urbanisme a présenté la demande au comité et que le Service d'urbanisme a fourni de l'information, des photos, une présentation PowerPoint et des documents au comité; et

- They are always open to feedback from the community.
- They have a long-term plan to have all services in one location.
- Good Neighbor Plan is in effect and this includes:
 - Support harmony and understanding.
 - Residents can phone 24/7 for any concerns.
 - Information will be public and all residents can access information about this project.
 - All clients will sign a “code of conduct” agreement.
- Commits to having a daily clean up of the site.
- Staff will be trained in first aid, de-escalation techniques, crisis intervention.
- Quarterly community updates will be provided.
- All serious incidents that happen on site will be reported immediately to the police.
- Will be staffed 24/7, security cameras, partnership with police, a curfew will be in place, rules will be enforced.
- Site may look different, depends on cost of units, tender is currently open for pricing.
- No visitors, only clients and staff can access the site.
- They currently offer 10 beds at the homeless shelter and Bathurst has approximately 40 individuals experiencing homelessness now. Bathurst also has another 40+/- individuals that do not have a permanent address, they are “couch surfing”. They are working on opening the warming shelter, but plans have not been finalized yet.
- 4 season pods.
- This would be a controlled area; and

WHEREAS Ms. Penny Anderson inquired if this would be someone’s home until they are able to secure permanent housing, are they able to leave their belonging in their pod during the day and return at night? Will this development draw people from outside the area; and

WHEREAS Jennifer Pitre replied that yes, clients could safely leave their belongings in the pods during the day. The intake process would look to see if clients have any available resources, such as family, in the area instead of staying in the pods. They will work with all clients to best support them; and

ATTENDU QUE Madame Jennifer Pitre, directrice du développement communautaire pour la Commission de services régionaux, a fourni les renseignements suivants au comité :

- Le but est de fournir des logements de transition aux personnes en situation d’itinérance jusqu’à ce que des logements appropriés deviennent disponibles.
- Les services offerts actuellement ne répondent pas à la demande.
- Ils sont toujours ouverts aux commentaires de la communauté.
- Ils ont un plan à long terme visant à regrouper tous les services en un seul endroit.
- Un plan « Bon voisin » est en vigueur et celui-ci comprend :
 - La promotion de l’harmonie et de la compréhension.
 - La possibilité pour les résidents de téléphoner 24 heures sur 24 pour toute préoccupation.
 - La mise à disposition d’informations sur le projet, accessibles à tous les résidents.
 - L’obligation pour tous les clients de signer un « code de conduite ».
- Engagement à effectuer un nettoyage quotidien du site.
- Le personnel sera formé dans l’administration des premiers soins, dans les techniques de désescalade et dans l’intervention en situation de crise.
- Des mises à jour communautaires trimestrielles seront fournies.
- Tous les incidents graves survenant sur le site seront signalés immédiatement à la police.
- Le site sera surveillé 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, avec des caméras de sécurité et un partenariat avec la police. Un couvre-feu sera en place et des règles strictement seront appliquées.
- L’aménagement du site pourra varier selon le coût des unités; un appel d’offres est en cours pour les prix.
- Aucun visiteur ne sera autorisé; seuls les clients et le personnel pourront accéder au site.
- Le refuge pour sans-abri existant offre actuellement 10 lits, tandis que Bathurst compte environ 40 personnes en situation d’itinérance. En outre, environ 40 personnes sans adresse permanente passent d’une maison d’ami à

WHEREAS Fredericton and Saint John currently have similar projects and they are run very well and are very successful. The site is completely fenced and you can not see through, you would have no idea it is a homeless encampment. This is the goal for the Bathurst site; and

WHEREAS Mr. Donald Chiasson asked about the administration buildings, laundry facilities, showers...will this be open 24/7 for the clients? Why is the access to the site via Maple Street and not Murray Avenue; and

WHEREAS Ms. Pitre replied that clients would have access to on-site facilities all the time but there is a curfew in places. It would be staffed all the time. The entrance on Maple versus Murray would have to be answered by the engineering department; and

WHEREAS Mr. Marc Bouffard explained that cost was the factor for the entrance to the site via Maple Street, it would be significantly more expensive to have a second entrance from Bridge Street or Murray Avenue; and

WHEREAS Ms. Lynn Mainville of 222 Maple Street voiced her concerns to the Committee about this project:

- Supports this project but thinks it should be better planned.
- Young children are in the area; safety and security must be a factor.
- Will this project bring a higher crime rate?
- Property values will decrease.
- Please explore other locations for this project.
- Could the access to this project be via Murray Avenue and not Maple Street? Could a fence or a wall be built at the top of Maple Street?
- Cost is a factor, Mainville Trucking would be willing to help with gravel.

WHEREAS Mr. David Savoie of 223 Maple Street has the following concerns for this project:

- A resident of Maple Street for over 30 years.
- Traffic will increase with this project.
- There is a big need for a development like this.
- Please consider using Bridge Street as an entrance and not Maple Street; and

WHEREAS Mr. Marc Richard asked if water and sewer services could be connected at Maple Street but access to the site be on Murray Avenue or Bridge Street; and

l'autre. Des plans sont en cours pour ouvrir un refuge d'urgence, mais ils ne sont pas encore finalisés.

- Modules adaptés aux 4 saisons.
- Ce serait une zone contrôlée; et

ATTENDU QUE Madame Penny Anderson a demandé si les modules serviraient de logement temporaire jusqu'à ce que les résidents puissent accéder à un logement permanent, et si ces derniers pourraient laisser leurs effets personnels dans leur module pendant la journée et y revenir le soir. Elle a également demandé si ce projet risquait d'attirer des personnes venant de l'extérieur de la région; et

ATTENDU QUE Jennifer Pitre a répondu que oui, les clients pourraient laisser leurs effets personnels en toute sécurité dans les modules pendant la journée. Le processus d'admission permettra d'évaluer si les clients disposent de ressources disponibles, comme la famille dans la région, avant de séjourner dans les modules. Le personnel travaillera avec chaque client afin de lui offrir le meilleur soutien possible; et

ATTENDU QUE Fredericton et Saint John disposent actuellement de projets similaires, qui sont très bien gérés et qui ont connu un grand succès. Le site est entièrement clôturé et invisible de l'extérieur, de sorte qu'aucune indication ne laisse supposer qu'il s'agit d'un campement pour personnes sans-abri. C'est également l'objectif pour le site de Bathurst; et

ATTENDU QUE Monsieur Donald Chiasson a posé des questions concernant les bâtiments administratifs, les installations de buanderie et les douches. Est-ce que ce sera accessible 24 heures sur 24 aux clients? Il a également demandé pourquoi l'accès au site est prévu par la rue Maple et non par la rue Murray; et

ATTENDU QUE Madame Pitre a répondu que les clients auraient accès aux installations sur le site à tout moment, bien qu'un couvre-feu soit en vigueur. Le site sera supervisé 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Elle a précisé que la question de l'accès par la rue Maple plutôt que par la rue Murray devrait être traitée par le Service d'ingénierie; et

ATTENDU QUE Monsieur Marc Bouffard a expliqué que le coût était le facteur déterminant pour que l'accès au site se fasse par la rue Maple. La création d'un deuxième accès

WHEREAS Ms. Jennifer Pitre replied that they are open to all suggestions. If the engineering department determines the entrance on Murray Avenue/Bridge Street is feasible, they would follow all suggestions; and

WHEREAS Mr. Maurice Comeau inquired about the opening date of this project; and

WHEREAS Ms. Jennifer Pitre explained they would proceed as soon as possible. They are waiting for pricing for the pods, the site would have to be cleaned, prepared and services installed. It would be 2026 before clients are sleeping onsite. The location suggestion of the Academy Assomption school was discussed, this location was refused by the province and the Fire Marshall; and

WHEREAS notices were distributed in the neighborhood; and

WHEREAS the Planning Department did not receive any objections regarding this application however several residents of Maple Street attended the meeting and voiced their concerns with this project; and

WHEREAS the Planning Department reviewed this application and recommends the application from the Chaleur Regional Service Commission, NB Housing and the Department of Social Development for a temporary permit in accordance with the *Community Planning Act* to develop a cluster of modular dwellings (mobile trailers) to offer bridge housing to a maximum of 40 homeless people.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Penny Anderson
Seconded by: Donald Chiasson

To approve the application from from the Chaleur Regional Service Commission, NB Housing and the Department of Social Development for a temporary permit in accordance with the *Community Planning Act* to develop a cluster of modular dwellings (mobile trailers) to offer bridge housing to a maximum of 40 homeless people with the following term and condition:

- The engineering department consider Murray Avenue/Bridge Street as an alternative to Maple Street as an entrance to the site.

depuis la rue Bridge ou la rue Murray serait beaucoup plus coûteuse; et

ATTENDU QUE Madame Lynn Mainville du 222, rue Maple a exprimé ses préoccupations au comité par rapport à ce projet :

- Soutient ce projet, mais estime qu'il devrait être mieux planifié.
- Préoccupation concernant la présence de jeunes enfants dans le secteur; la sécurité doit être un facteur important.
- Se demande si ce projet pourrait entraîner une augmentation du taux de criminalité.
- Craint que la valeur des propriétés diminue.
- Demande d'examiner d'autres emplacements pour ce projet.
- S'interroge sur la possibilité d'accéder au site par la rue Murray plutôt que par la rue Maple, et sur la construction d'une clôture ou d'un mur en haut de la rue Maple.
- Souligne que le coût est un facteur. Mainville Trucking serait prêt à aider pour le gravier; et

ATTENDU QUE Monsieur David Savoie, du 223, rue Maple, a fait part de ses préoccupations par rapport à ce projet :

- Il réside sur la rue Maple depuis plus de 30 ans.
- La circulation augmentera avec ce projet.
- Il existe un besoin important pour un développement comme celui-ci.
- Demande que l'accès se fasse par la rue Bridge plutôt que par la rue Maple; et

ATTENDU QUE Monsieur Marc Richard a demandé si les services d'eau et d'égouts pouvaient être raccordés par la rue Maple, tout en prévoyant l'accès au site depuis l'avenue Murray ou la rue Bridge; et

ATTENDU QUE Madame Jennifer Pitre a répondu qu'ils sont ouverts à toutes les suggestions. Si le Service d'ingénierie détermine qu'un accès par l'avenue Murray ou la rue Bridge est possible, toutes les suggestions seraient mises en œuvre; et

ATTENDU QUE Monsieur Maurice Comeau a demandé quelle était la date prévue pour l'ouverture du projet; et

YEA – 6

NAY – 0

MOTION CARRIED

ATTENDU QUE Madame Jennifer Pitre a expliqué que le projet avancerait dès que possible. Ils attendent actuellement le prix des modules, et le site devra être nettoyé, préparé et équipé des services nécessaires. Les clients devraient pouvoir dormir sur place en 2026. L'emplacement proposé à l'école Académie Assomption a également été discuté, mais il a été refusé par la province et le commissaire aux incendies; et

ATTENDU QUE des avis ont été distribués dans le voisinage; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme n'a reçu aucune objection par rapport à cette demande, mais plusieurs résidents de la rue Maple ont pris part à la réunion et on fait part de leurs préoccupations face à ce projet; et

ATTENDU QUE le Service d'urbanisme a étudié cette demande de la Commission des services régionaux Chaleur, d'Habitation NB et du ministère du Développement social visant à obtenir un permis temporaire en vertu de la Loi sur l'urbanisme dans le but de développer un ensemble d'habitations modulaires (roulottes mobiles) et offrir un hébergement transitoire à un maximum de 40 personnes en situation d'itinérance.

QU'IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Penny Anderson

Appuyée par : Donald Chiasson

La demande de la Commission des services régionaux Chaleur, d'Habitation NB et du ministère du Développement social visant à obtenir un permis temporaire en vertu de la Loi sur l'urbanisme dans le but de développer un ensemble d'habitations modulaires (roulottes mobiles) et offrir un hébergement transitoire à un maximum de 40 personnes en situation d'itinérance soit approuvée avec les modalités et conditions suivantes :

- Le Service d'ingénierie doit considérer l'avenue Murray ou la rue Bridge plutôt que la rue Maple comme accès au site.

OUI – 6

NON – 0

MOTION ADOPTÉE

(9) ADVISORY ROLE TO THE COUNCIL	(9) RÔLE CONSULTATIF AUPRÈS DU CONSEIL
(10) NEW BUSINESS	(10) AFFAIRES NOUVELLES
(11) ADJOURNMENT The meeting adjourned at 6:50 P.M.	(11) LEVÉE DE LA SÉANCE La séance est levée à 18 h 50.
<hr/> PRESIDENT <hr/> SECRETARY	<hr/> PRÉSIDENT <hr/> SECRÉTAIRE