



City of/Ville de Bathurst
Planning Advisory Committee/Comité consultatif en matière d'urbanisme
 Tuesday August 25, 2026 / Le mardi 25 août 2026
 COUNCIL CHAMBERS/SALLE DU CONSEIL

Tuesday, August 25, 2026

Present:

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

Amy Babin, Recording Secretary
 Marc Bouffard, Senior Planner
 Nicola Landriau, Planning Director

Absent:

Donald McLaughlin, Development Officer

Mardi 25 août 2026

Présents :

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

Amy Babin, secrétaire de séance
 Marc Bouffard, urbaniste senior
 Nicola Landriau, directeur d'urbanisme

Absent :

Donald McLaughlin, agent d'aménagement

1) CALL TO ORDER/WELCOME

Marc Willett called the meeting to order at 5:19 p.m.

(1) OUVERTURE/BIENVENUE

Marc Willett déclare la réunion ouverte à 17 h 19.

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: Penny Anderson
 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 : Penny Anderson
 Appuyée par : Marc Richard

Que l'ordre du jour soit approuvé comme présenté.

OUI – 6
 NON – 0

MOTION ADOPTÉE

4) CONFLICTS OF INTEREST No conflicts of interest were declared.	(4) CONFLITS D'INTÉRÊTS Aucun conflit d'intérêts n'est déclaré.
5) DELEGATIONS/PRESENTATIONS Application 2026-M030 - Natalie Reid, Provincial Consultant, Housing New Brunswick – Dumaresq - Zoom call - Brandon McKay, Assistant Director Infrastructure Division, Housing New Brunswick – Dumaresq - Zoom call	(5) DÉLÉGATIONS/PRÉSENTATIONS Demande 2026-M030 - Natalie Reid, consultante provinciale, Société d'habitation du Nouveau-Brunswick – Dumaresq – appel Zoom - Brandon McKay, directeur adjoint, division des infrastructures, Société d'habitation du Nouveau-Brunswick – Dumaresq – appel Zoom
6) APPROVAL OF MINUTES <u>Minutes of July 28, 2026</u> Moved by: John Luce Seconded by: Reg Boucher That the minutes of the July 28, 2026, meeting be approved as circulated. WHEREAS A member of the Planning Advisory Committee did question the end time of the last meeting; and WHEREAS the chairman as well as other members did clarify that the time was correct. YEA – 6 NAY – 0 MOTION CARRIED	(6) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL <u>Procès-verbal du 28 juillet 2026</u> Sur une motion de : John Luce Appuyée par : Reg Boucher Que le procès-verbal du 28 juillet 2026 soit approuvé comme présenté. ATTENDU QU' un membre du comité consultatif en matière d'urbanisme a remis en question l'heure de fin de la dernière réunion; et ATTENDU QUE le président et d'autres membres ont indiqué que l'heure est exacte. OUI – 6 NON – 0 MOTION ADOPTÉE
(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
N/A	S. O.

(9) ADVISORY ROLE TO THE COUNCIL NB Housing Corporation PID 20002259 and 20404646 - Dumaresq Street WHEREAS the NB Housing Corporation submitted an application to rezone the property bearing PIDs 20002259 and 20404646, located at the end of Dumaresq Street, to permit the development of two new apartment buildings; and WHEREAS the proposed development consists of two apartment buildings containing 32 units each, for a total of 64 new dwelling units, to be developed in two phases; and WHEREAS the senior planner introduced the application to the Committee and the Planning Department provided information, pictures, a PowerPoint presentation, and documents to the Committee; and WHEREAS the properties currently contain two multi-unit residential buildings and the proposed development would form part of a larger residential complex consisting of four multi-family dwellings; and WHEREAS the two parcels have a combined area of approximately 17,328 square meters (4.28 acres), with approximately 91.1 meters of frontage along the southern portion of Dumaresq Street, as identified in the Dumaresq Street subdivision plan approved and registered in 1976; and WHEREAS the Planning Department has taken the elevation of the land into consideration as part of its review of the application, with the elevation varying from approximately 7 to 9 meters above sea level; and WHEREAS the portion of the property proposed for development is currently designated “Recreation” under the Municipal Plan and zoned PK- Park/Sports field, while the existing residential portion of the property is designated “Residential and Zoned R4-1-High Density residential Type 1”; and	(9) RÔLE CONSULTATIF AUPRÈS DU CONSEIL Société d’habitation du Nouveau-Brunswick, NID 20002259 et 20404646 – rue Dumaresq ATTENDU QUE la Société d’habitation du Nouveau-Brunswick a présenté une demande visant à rezoner la propriété portant les NID 20002259 et 20404646, située au bout de la rue Dumaresq, afin de permettre l’aménagement de deux nouveaux immeubles d’habitation; et ATTENDU QUE l’aménagement proposé consiste en deux immeubles d’habitation de 32 logements chacun, pour un total de 64 nouveaux logements, qui seront construits en deux phases; et ATTENDU QUE l’urbaniste senior a présenté la demande au comité et que le Service d’urbanisme a fourni au comité des renseignements, des photos, une présentation PowerPoint et des documents; et ATTENDU QUE les propriétés comprennent actuellement deux immeubles résidentiels à unités multiples et que l’aménagement proposé ferait partie d’un complexe résidentiel plus vaste composé de quatre habitations multifamiliales; et ATTENDU QUE les deux parcelles ont une superficie totale d’environ 17 328 mètres carrés (4,28 acres), avec environ 91,1 mètres de façade le long de la portion sud de la rue Dumaresq, comme indiqué dans le plan de lotissement de la rue Dumaresq approuvé et enregistré en 1976; et ATTENDU QUE le Service d’urbanisme a pris en considération l’altitude du terrain dans le cadre de son examen de la demande, celle-ci variant d’environ 7 à 9 mètres au-dessus du niveau de la mer; et ATTENDU QUE la partie de la propriété visée par l’aménagement proposé est actuellement désignée « Récréation » en vertu du Plan municipal et est zonée PS – Parc/Terrain de sport, tandis que la partie résidentielle existante de la propriété est désignée « Résidentielle » et zonée R4-1 – Résidentielle haute densité, type 1; et

WHEREAS the proposed development would require the land – use designation to be changed to “integrated development” for the municipal plan and the property to be rezoned to an “Integrated Development - ID Zone” for the zoning by-law; and

WHEREAS a new driveway from Dumaresq Street is proposed to provide access to the new apartment building and parking; and

WHEREAS the existing apartment complex has 34 parking spaces, with phase one, the project will be adding 36 spaces and a total of 70 spaces anticipated upon completion, resulting in a shortfall of about 20 parking spaces based on the requirement of one parking space per dwelling; and

WHEREAS the Planning Department has reviewed the application and recommends that the property be rezoned through a conditional rezoning in compliance with Section 59 of the *Community Planning Act*, with the terms and conditions addressing the following:

- **Access:** Any new access point between the property and an adjoining street must be approved by the Public Works Department, which reserves the right to require any professional or technical reports it deems necessary.
- **Watercourse and Wetland Alteration:** The owner must contact the Surface Water Management Branch of the Department of Environment and Local Government to determine whether a watercourse and wetland alteration permit, if required.
- **Zoning Order:** All provisions contained in the zoning order shall continue to apply to the property.
- **Final Development Plan:** The final development plan selected by the owner must be consistent with the provisional plans submitted to the Planning Department. Should the final development plan differ substantially from the options presented with the application, the Planning Department may refer the plan back to the Planning Advisory Committee for review, adjustment, and approval; and

ATTENDU QUE l’aménagement proposé nécessiterait que la désignation d’utilisation du sol soit modifiée pour « Développement intégré » dans le Plan municipal et que la propriété soit rezonée dans une « Zone de développement intégré – zone DI » en vertu de l’Arrêté de zonage; et

ATTENDU QU’une nouvelle entrée privée à partir de la rue Dumaresq est proposée afin de donner accès au nouvel immeuble d’habitation et à l’aire de stationnement; et

ATTENDU QUE le complexe d’habitation existant compte 34 places de stationnement et que la première phase du projet ajoutera 36 places, pour un total prévu de 70 places à l’achèvement du projet, ce qui entraînera un déficit d’environ 20 places de stationnement selon l’exigence d’une place de stationnement par logement; et

ATTENDU QUE le Service d’urbanisme a examiné la demande et recommande que la propriété fasse l’objet d’un rezonage conditionnel conformément à l’article 59 de la *Loi sur l’urbanisme*, les modalités et conditions devant porter sur les éléments suivants :

- **Accès :** Tout nouveau point d’accès entre la propriété et une rue adjacente doit être approuvé par le Service des travaux publics, qui se réserve le droit d’exiger tout rapport professionnel ou technique qu’il juge nécessaire.
- **Modification d’un cours d’eau et d’une terre humide :** Le propriétaire doit communiquer avec la Direction de la gestion des eaux de surface du ministère de l’Environnement et des Gouvernements locaux afin de déterminer si un permis de modification d’un cours d’eau et d’une terre humide est requis.
- **Ordonnance de zonage :** Toutes les dispositions prévues dans l’ordonnance de zonage continuent de s’appliquer à la propriété.
- **Plan d’aménagement final :** Le plan d’aménagement final choisi par le propriétaire doit être conforme aux plans préliminaires soumis au Service d’urbanisme. Si le plan d’aménagement final diffère considérablement des options présentées dans le cadre de la demande, le Service d’urbanisme peut renvoyer le plan au comité consultatif en matière

WHEREAS the senior planning officer completed his presentation with the following timeline was presented regarding the next steps in the rezoning process:

- **August 4, 2026**
 - Public presentation.
 - Resolution under **Section 111** to establish the date of the public hearing.
- **August 25, 2026**
 - Planning Advisory Committee (PAC) meeting.
- **September 8, 2026**
 - Deadline to receive written objections.
- **September 21, 2026**
 - Public hearing.
 - First and second readings.
- **October 5, 2026**
 - Adoption of the conditions attached to the rezoning.
 - Third reading and adoption; and

WHEREAS a member from the Planning Advisory Committee requested clarification regarding the number of units that were noted, as documentation provided to the committee indicated 30 units per dwelling and the presentation from the senior planning director stated 32 units per building; and

WHEREAS the Senior Planning Officer clarified that the initial documentation provided by Housing New Brunswick indicated 30 units per building; however, approximately one month prior, the Planning Department received revised plans showing 32 units per building, and the rezoning documentation had not yet been amended to reflect the revised plans; and

WHEREAS initially, the building was proposed to be either two or three stories; however, it has now been indicated that the dwelling will consist of two stories, with 16 units on each floor; and

d'urbanisme pour examen, modification et approbation; et

ATTENDU QUE l'urbaniste senior a terminé sa présentation en présentant l'échéancier suivant concernant les prochaines étapes du processus de rezonage :

- **4 août 2026**
 - Présentation publique
 - Résolution en vertu de l'**Article 111** pour établir la date de l'audience publique
- **25 août 2026**
 - Réunion du comité consultatif en matière d'urbanisme
- **8 septembre 2026**
 - Date limite pour recevoir les objections écrites
- **21 septembre 2026**
 - Audience publique
 - Première et deuxième lectures
- **5 octobre 2026**
 - Adoption des conditions liées au rezonage
 - Troisième lecture et adoption; et

ATTENDU QU'un membre du comité consultatif en matière d'urbanisme a demandé des précisions concernant le nombre de logements indiqué, puisque les documents fournis au comité faisaient état de 30 logements par habitation, tandis que la présentation de l'urbaniste senior indiquait 32 logements par immeuble; et

ATTENDU QUE l'urbaniste senior a précisé que les documents initiaux fournis par la Division du logement du Nouveau-Brunswick indiquaient 30 logements par immeuble; toutefois, environ un mois auparavant, le Service d'urbanisme avait reçu des plans révisés indiquant 32 logements par immeuble, et les documents relatifs au rezonage n'avaient pas encore été modifiés pour tenir compte des plans révisés; et

ATTENDU QU'initialement, il était proposé que l'immeuble compte deux ou trois étages; toutefois, il est maintenant indiqué que l'immeuble comptera deux étages, avec 16 logements à chaque étage; et

WHEREAS Natalie Reid Provincial Consultant Housing New Brunswick discussed that the project is intended to provide affordable housing with individuals contributing a percentage of their income towards housing costs; and

WHEREAS Brandon McKay, Assistant Director of the Infrastructure Division Housing New- Brunswick, elaborated that the initiative was started in 2023 and has resulted in approximately 200 housing units across the province, with another project anticipated for next year; and

WHEREAS the proposed project would consist of two phases to be undertaken within the same year; and

WHEREAS the first phase would focus on balancing housing allocation according to a priority or wait list, with areas demonstrating the highest need being considered first; and

WHEREAS the senior planning officer clarified external consultation did take place in 2023 and was sent to various stakeholders identified by the province and which must be consulted and no major comments were made; and

WHEREAS the Planning Department did not receive any objections regarding this application.

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED

On a motion by: Marc Richard
Second by: Donald Chiasson

That the Planning Advisory Committee approve the recommendation to Council for **Application 2026-M030**, being a rezoning request, subject to the conditions outlined above.

YEA – 6
NAY – 0

MOTION CARRIED

ATTENDU QUE Natalie Reid, consultante provinciale auprès de Société d’habitation du Nouveau-Brunswick, a expliqué que le projet vise à fournir des logements abordables, les personnes participantes devant consacrer un pourcentage de leur revenu aux coûts du logement; et

ATTENDU QUE Brandon McKay, directeur adjoint de la Division des infrastructures de la Société de l’habitation du Nouveau-Brunswick, a expliqué que l’initiative a été lancée en 2023 et a permis de créer environ 200 logements dans l’ensemble de la province, et qu’un autre projet est prévu pour l’année prochaine; et

ATTENDU QUE l’aménagement proposé serait réalisé en deux phases au cours de la même année; et

ATTENDU QUE la première phase viserait à équilibrer l’attribution des logements en fonction d’une liste de priorité ou d’une liste d’attente, les secteurs où les besoins sont les plus importants étant pris en considération en premier; et

ATTENDU QUE l’urbaniste senior a précisé qu’une consultation externe avait bien eu lieu en 2023 et que les documents avaient été transmis aux diverses parties prenantes désignées par la province et devant être consultées, et qu’aucun commentaire important n’avait été formulé; et

ATTENDU QUE le Service d’urbanisme n’a reçu aucune objection par rapport à cette demande.

QU’IL SOIT DONC AINSI RÉSOLU QUE

Sur une motion de : Marc Richard
Appuyée par : Donald Chiasson

Le comité consultatif en matière d’urbanisme approuve la recommandation au Conseil municipal concernant la **Demande 2026-M030**, soit une demande de rezonage, sous réserve des conditions énoncées ci-dessus.

OUI – 6
NON – 0

MOTION ADOPTÉE

(10) NEW BUSINESS	(9) AFFAIRES NOUVELLES
(11) ADJOURNMENT The meeting adjourned at 5h49.	(11) LEVÉE DE LA SÉANCE La séance est levée à 17 h 49.
PRESIDENT	PRÉSIDENT
SECRETARY	SECRÉTAIRE