

NOTICE OF PUBLIC MEETING AVIS DE RÉUNION PUBLIQUE

PLANNING
ADVISORY
COMMITTEE

COMITÉ
CONSULTATIF
EN MATIÈRE D'URBANISME

BATHURST PLANNING ADVISORY COMMITTEE

Wednesday, April 30, 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 application at its next regular meeting:

330 Munro Street: Mr. Normand Faucher submitted an application to build seven apartment buildings on the vacant property located at 330 Munro Street. The property would be subdivided into 4 lots:

- Lot 1 would contain 48 housing units in 4 two-storey row houses.
- Lot 2 would contain 24 housing units in 2 two-storey row houses.
- Lot 3 would contain an 8-unit residential building.
- No development is proposed at this time for Lot 4 and is not part of this application.

The property in question is zoned "Medium density residential type « 1 » (R3-1)". The proposed use on Lot 1 and Lot 2 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)(c) of the City of Bathurst Zoning By-Law.

4.2.3 A.(1)(c) one or more of the following conditional uses subject to such terms and conditions as the Planning Advisory Committee may be imposed:

- (v) a residential complex subject to subsection 3.28.



COMITÉ CONSULTATIF EN MATIÈRE D'URBANISME

Le mercredi 30 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 la demande suivante :

330, rue Munro : M. Normand Faucher a présenté une demande visant à construire sept immeubles à logements au 330, rue Munro. La propriété serait subdivisée en 4 lots :

- Le lot no 1 comprendrait 48 logements répartis dans 4 maisons en rangée de deux étages.
- Le lot no 2 comprendrait 24 logements dans deux maisons en rangée de deux étages.
- Le lot no 3 comprendrait un immeuble à logement de 8 unités.
- Aucun développement n'est proposé à ce moment pour le lot no 4 et ne fait pas partie de cette demande.

La propriété en question est zonée « Résidentielle de moyenne densité de type « 1 » (R3-1) ». L'usage proposé sur les lots 1 et 2 est permis sous réserve des conditions pouvant être imposées par le comité consultatif en matière d'urbanisme conformément au paragraphe 4.2.3 A.(1)(c) de l'Arrêté de zonage de la City of Bathurst.

4.2.3 A.(1)(c) que l'un des usages conditionnels suivants, sous réserve des conditions imposées par le comité consultatif en matière d'urbanisme :

- (v) un complexe d'habitation sous réserve du sous-article 3.28.

Anyone wishing to make a presentation before the Committee regarding this application 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, Wednesday, April 30, 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.

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

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 mercredi 30 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.

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

RAPPORT D'URBANISME 330 MUNROE

1. Propriétaire, demandeur et agent

<u>Propriétaire(s)</u> Young Projects Inc.	<u>Demandeur(s)</u> Normand Faucher
--	---

2. Introduction et résumé de la demande

Normand Faucher a déposé une demande pour aménager un complexe résidentiel sur la propriété située au 330 Munro pour y aménager un complexe résidentiel comprenant plusieurs habitations à logements multiples en rangée.

3. Description de la propriété touchée par le rezonage

La propriété en question est située au 330 rue Munro et porte le NID 20830253. La propriété couvre une superficie totale de 4.74 hectares ou 11.7128 acres.

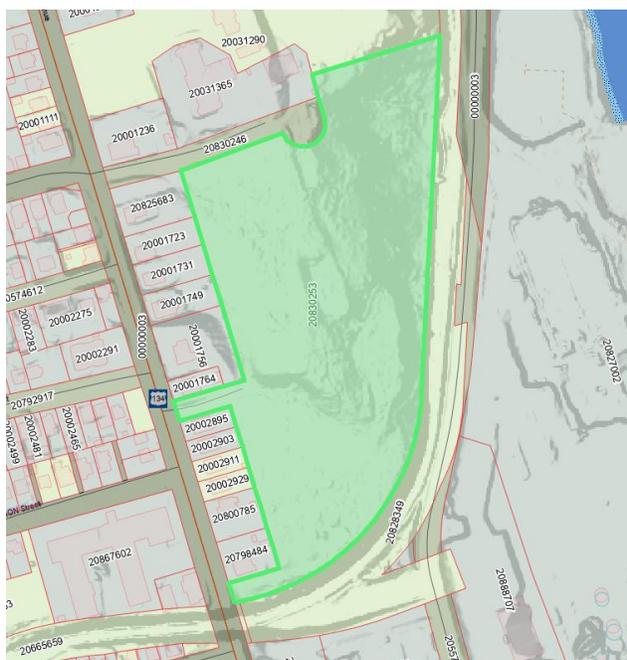


Figure 1: Propriété

La propriété a une façade de ± 78 m donnant sur la rue Munro sans compter l'arc du cul-de-sac. Deux accès de 15.2 mètres et 14.2 mètres respectivement ont également été réservés à partir de la rue Murray. La propriété est décrite sur le plan de lotissement Smurfit-Stone Container Canada Inc approuvé par la ville au mois de mars 2010 et déposé au bureau d'enregistrement le 18 mars 2010 sous le numéro 28496728. Ce plan de lotissement avait pour but de consolider 14 parcelles sur lesquelles des maisons étaient construites auparavant. Il est à noter que la propriété est traversée par une servitude de services municipaux de 6 mètres dans le prolongement de la rue Munro.

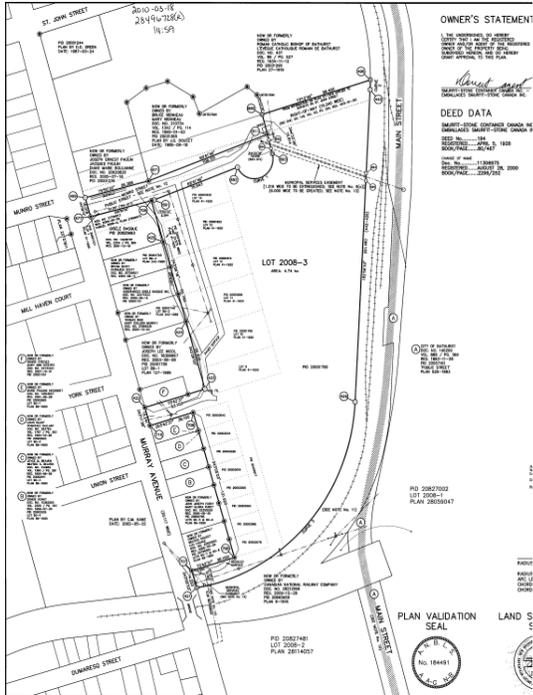


Figure 2: Plan de lotissement

4. Utilisation précédente et actuelle de la propriété

La propriété était auparavant occupée par plusieurs habitations appartenant à l'ancienne papetière et occupées par des employés de la compagnie. Ces résidences étaient raccordées aux réseaux d'aqueduc et d'égouts de la ville.

Selon un rapport de Roy Consultant, on comptait 18 bâtiments sur la propriété en 1944 soit 13 résidences et 5 garages. La propriété est vacante depuis les années 1990. On y retrouve aujourd'hui des vestiges des anciennes rues et des boisés.

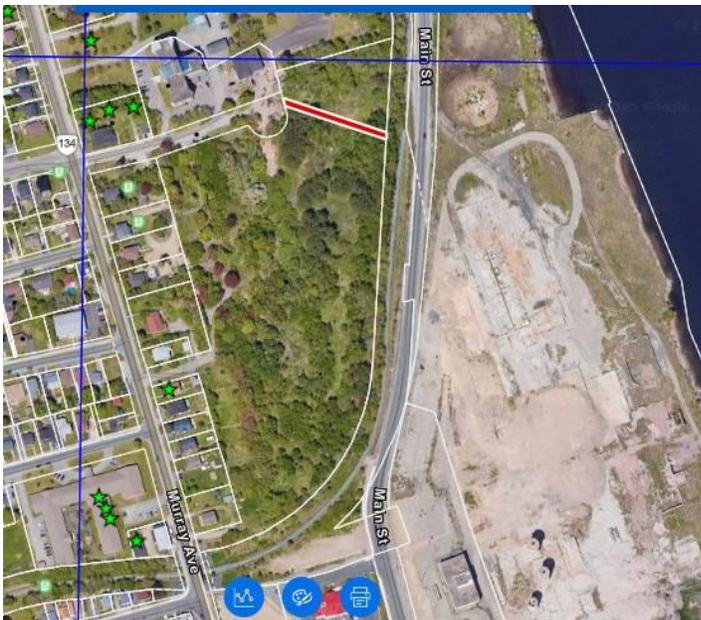


Figure 3: Vue aérienne

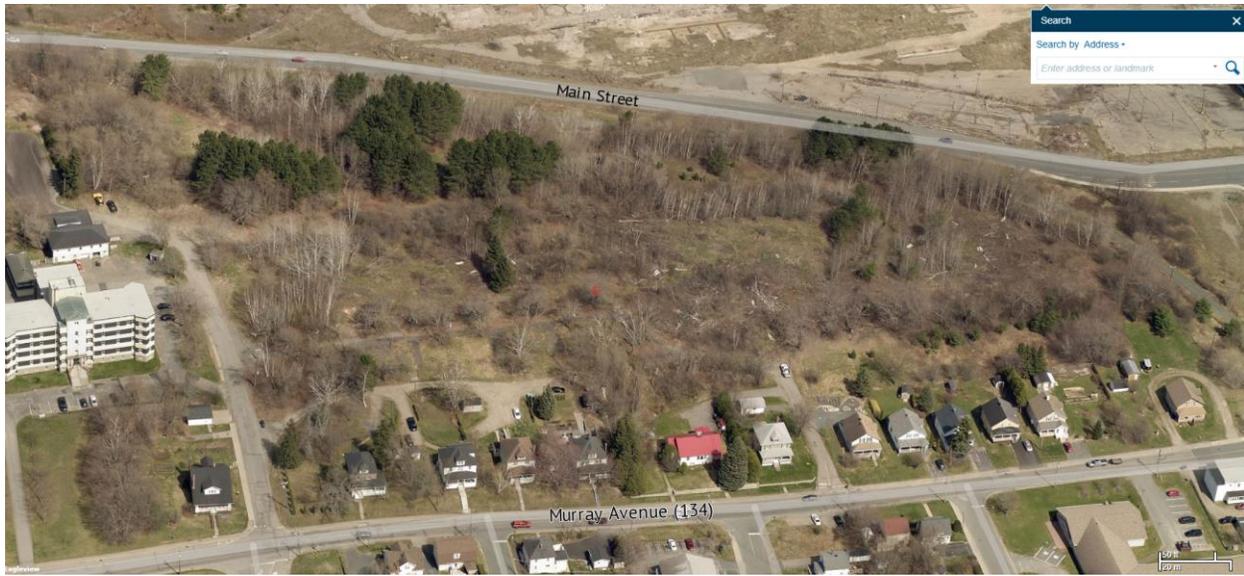


Figure 4: Vue à vol d'oiseau

5. Utilisation du sol des propriétés avoisinantes

Nord	Résidence de l'Évêque Catholique Romain (Évêché) et ancien hôpital de Bathurst converti en habitation à logements multiples
Est	Rue Main bordée par la piste cyclable (ancienne voie ferrée). Anciennes installations industrielles de la papetière présentement en cours de démantèlement et de remise en état du site
Sud	Station-service et édifice à bureau présentement occupé par les employés du fédéral
Ouest	<p>Avenue Murray qui est classifié comme rue artérielle dans le réseau routier de Bathurst. La rue Murray est également désignée comme route provinciale (Route 134).</p> <p>On compte 12 propriétés résidentielles du côté est de la Rue Murray et contiguës à la propriété en question.</p> <p>L'utilisation du sol des propriétés du côté ouest de l'Avenue Murray est plus hétérogène avec un mélange de maisons unifamiliales et multifamiliales, et un foyer de soins (Manoir Brise de l'Oasis).</p>

6. Arrêtés d'urbanisme en vigueur

L'aménagement du territoire à Bathurst est régi par le Plan Municipal 2006-01 adopté en mars 2006 et par l'arrêté de zonage no 2008-01 adopté en mai 2008.

Plan Municipal :

La carte du plan municipal divise la ville en neuf grandes zones d'affectation des sols. Le terrain en question est désigné « Résidentiel ».



Figure 5: Extrait de la carte du plan municipal

Le plan municipal contient un certain nombre de déclarations de principes relatives à cette affectation « Résidentielle ». Aux fins du présent rapport, nous avons retenu les suivantes :

6.2 Principes

Le conseil entend :

- 1) *encourager l'aménagement intercalaire, la consolidation et le développement de lotissements dans les zones où des investissements dans les infrastructures et les équipements collectifs ont déjà été faits;*
- 2) *encourager la diversification des types et des prix des habitations dans la municipalité;*
- 3) *prévoir des emplacements acceptables pour une densité de logements plus élevée;*
- 4) *encourager la construction d'une quantité suffisante de logements à prix abordable pour les résidents à faible et moyen revenu;*

La désignation « résidentiel » sur le plan général des utilisations futures des sols vise à reconnaître les secteurs où l'usage résidentiel est prédominant et y permettre divers types et densités d'habitations ainsi que des usages complémentaires qui desservent le quartier résidentiel de base. Certains de ces usages pourraient être permis de plein droit, certains seraient secondaires à l'usage résidentiel principal tandis que d'autres seraient soumis à certaines conditions. Les zones particulières, l'énumération des usages permis, accessoires ou conditionnels, et les prescriptions visant chacun de ces usages seront exposées en détail dans l'Arrêté de zonage.

- 1) *Le conseil propose de permettre les usages qui suivent dans les secteurs portant la désignation « résidentiel » sur le plan général des utilisations futures des sols, sous réserve des dispositions pertinentes du présent plan et de l'Arrêté de zonage.*
 - a) *Des usages résidentiels de faible densité tels des habitations unifamiliales et bifamiliales d'une densité maximale de 14 logements par hectare.*
 - b) *Des usages résidentiels de densité moyenne tels des habitations trifamiliales et quadrifamiliales, des maisons en rangée et des immeubles d'habitation sans ascenseurs (maximum de 3,5 étages) d'une densité maximale de 50 logements par hectare, sous réserve des exigences de la proposition 6.3.2.*

c) *Des usages résidentiels de densité élevée tels de grands immeubles d'habitation ou autres concentrations de logements d'une densité supérieure à 50 logements par hectare, mais inférieure à 83 logements par hectare, sous réserve de la proposition 6.3.2.*

6.3.2 Usages résidentiels de densité moyenne et élevée

Proposition :

1) *Dans le but d'offrir des habitations de types et de prix variés pour mieux répondre aux besoins des personnes âgées, des parents « esseulés », des jeunes couples et des jeunes travailleurs, le conseil propose d'encourager les promoteurs à offrir des solutions de remplacement aux lotissements traditionnels de maisons unifamiliales, y compris divers genres d'habitations de densité moyenne et élevée.*

2) *Pour les secteurs portant la désignation « résidentiel » sur le plan général des utilisations futures des sols dans lesquelles les usages de densité moyenne ou élevée ne sont pas permis, le conseil propose que tout nouvel usage de densité plus élevée (3 logements ou plus), qu'il s'agisse de nouveaux logements ou de la transformation d'habitations unifamiliales ou bifamiliales existantes, soit seulement permis par une modification à l'Arrêté de zonage et sous réserve des lignes directrices suivantes :*

- a) *que le lotissement (sic) l'aménagement soit situé sur une artère ou une rue collectrice désignée ou à proximité de celles-ci, afin que la plus grande circulation générée par ce lotissement n'ait pas à passer par les zones résidentielles de plus faible densité;*
- b) *que les dimensions des lots, les exigences relatives aux cours, la hauteur des bâtiments, le nombre de logements, les dispositions régissant l'aménagement paysager et les exigences relatives au stationnement soient soumis aux conditions énoncées dans l'Arrêté de zonage;*
- c) *que les aménagements se fassent à des endroits où tous les réseaux d'eau et d'égouts, les parcs, les services de loisirs, les écoles et autres installations collectives et services de protection nécessaires peuvent être fournis facilement et d'une manière adéquate;*
- d) *que la conception du site du lotissement (sic) de l'aménagement prévoie des mesures suffisantes à l'égard des caractéristiques suivantes : accès sécuritaire, zones-tampons, aménagement paysager, nivellement et évacuation des eaux pluviales et esthétique appropriée;*
- e) *que la demande de modification prévoie la présentation d'un plan de situation et de vues en perspective ou en élévation des constructions;*
- f) *que, dans un immeuble d'habitation de densité élevée, des usages commerciaux de quartier soient permis à la condition que ces usages soient situés au rez-de-chaussée ou dans le sous-sol du bâtiment;*
- g) *que les lotissements (sic) aménagements résidentiels de densité élevée soient permis dans les zones adjacentes à la zone commerciale centrale ou à l'intérieur de la zone commerciale centrale, qu'ils soient séparés des activités commerciales ou intégrés à celles-ci.*

L'Avenue Murray est désignée comme « artère » dans le plan municipal. Il est mentionné que

“La fonction principale des artères urbaines est d'écouler de gros débits de circulation de transit, mais à des vitesses allant de moyennes à élevées. Le nombre d'intersections le long des artères principales est maintenu au minimum et les voies d'accès pour automobiles sont réduites au strict minimum. La largeur minimale de l'emprise des artères est de 35 m dans les nouveaux lotissements et partout où cela est possible.”

Arrêté de zonage :

La propriété, tout comme la majeure partie des terrains situés au sud de la zone commerciale sont zonés «Résidentielle de moyenne densité de type 1 - R3-1. (en jaune).



Figure 6: Extrait de la carte de zonage

Les usages principaux, secondaires et conditionnels permis dans la Zone R3-1 sont les suivants

Zones Résidentielles de moyenne densité de type 1 (Zone R3-1)	
<p><u>Usages principaux permis</u></p> <p>(i) un quadruplex.</p> <p>(ii) une habitation en rangée comprenant un minimum de 4 et un maximum de douze unités de logement,</p> <p>(iii) un immeuble d'habitation comprenant un minimum de 4 et un maximum de 24 unités de logement,</p> <p>(iv) un parc, un terrain de jeux ou un espace de jeux pour enfants;</p> <p><u>Usages secondaires permis :</u></p> <p>(i) sous réserve du sous-article 3.6, un maximum d'une activité professionnelle à domicile par unité de logement,</p> <p>(ii) le rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation comprenant au moins douze logements peut être utilisé pour les usages secondaires suivants :</p> <p>A. Espaces de bureaux pour les professionnels,</p> <p>B. Cliniques médicales ou dentaires,</p> <p>C. Dépanneur,</p> <p>D. Café;</p>	<p><u>Usages conditionnels permis sous réserve des conditions imposées par le comité consultatif en matière d'urbanisme :</u></p> <p>(i) une garderie commerciale sous réserve du sous-article 3.8,</p> <p>(ii) un foyer de groupe sous réserve du sous-article 3.8,</p> <p>(iii) un foyer de soins,</p> <p>(iv) un centre communautaire ou de ressources</p> <p>(v) un complexe d'habitation sous réserve du sous-article 3.28.</p>

7. Demande

Le requérant propose de lotir la propriété en 4 lots afin de pouvoir y aménager un ensemble de complexes d'habitation composés d'habitations en rangée.

Si les habitations en rangée de 12 unités de logement et les immeubles d'habitation de 24 unités de logements sont des usages principaux permis de droit sur des lots individuels, les

complexes d'habitation sont des usages assujettis à une révisions de la part du comité consultatif en matière d'urbanisme et aux conditions qui peuvent être imposées par celui-ci.

Par définition, un « *complexe d'habitation désigne tout terrain comportant un mélange d'habitations renfermant chacune un minimum de quatre unités de logements, et partageant un certain nombre de facilités en commun tel que le stationnement, les rues internes et les aires récréatives. Les quadruplex, les habitations en rangées et les immeubles d'habitation comprenant chacun quatre unités de logement et plus, de même que les foyers de soins et les foyers de groupe, sont permis dans les complexes d'habitation sous réserves des normes d'aménagement fixées dans le présent arrêté.* »

Les complexes d'habitation sont également assujettis aux dispositions prévues à l'article 3.28 de l'arrêté de zonage.

3.28 Complexe d'habitation

- (1) *Aux fins du présent arrêté, un complexe d'habitation désigne une propriété sur laquelle un ensemble de quadruplex, habitations en rangée ou immeubles d'habitation sont aménagés.*
- (2) *Aucun complexe d'habitation ne peut être aménagé à moins de se conformer à l'ensemble des normes, des termes et des conditions qui suivent :*
 - (a) *Le terrain doit être desservi par les réseaux publics d'aqueduc et d'égout et toutes les habitations doivent y être raccordé.*
 - (b) *Les normes de dimensions des terrains relatives aux zones doivent s'appliquer mutatis mutandis en multipliant les superficies minimales requises par le nombre d'unités de logement selon le type d'habitation.*
 - (c) *Un plan d'implantation détaillé doit être soumis par le requérant, examiné par tous les services compétents de la ville et approuvé par le service d'urbanisme,*
 - (d) *Aucune habitation faisant partie d'un complexe d'habitation ne peut contenir :*
 - (i) *moins de 4 unités de logement, et*
 - (ii) *plus de 12 unités de logement.*
 - (e) *Aucun complexe d'habitation ne peut contenir plus de 4 habitations ou plus de 48 unités de logements à moins d'un changement de zonage.*
 - (f) *Tous les bâtiments principaux faisant partie du complexe d'habitation devront être intégrés les uns les autres aux niveaux de l'architecture, des couleurs, des matériaux de recouvrement extérieur et de l'aménagement paysager*
 - (g) *Les unités de logements ne peuvent être que louées et non vendues.*
 - (h) *Le ou les propriétaires du complexe d'habitation sont responsables de fournir à leurs frais les services d'entretien des espaces et des infrastructures en commun tels que les aires de stationnements, les voies de circulation interne, les infrastructures d'aqueduc et d'égout, l'enlèvement des ordures, etc.*
 - (i) *Les habitations contenues dans un complexe d'habitation ne peuvent être subdivisées à moins de satisfaire à l'ensemble des dispositions contenues dans le présent arrêté et dans l'Arrêté de Lotissement.*
 - (j) *Le raccordement du complexe d'habitation aux infrastructures municipales doit se faire en conformité avec l'arrêté réglementant les services et les redevances d'eau et d'égout de la Ville de Bathurst.*

Le requérant propose donc de subdiviser cette grande propriété de 11.7 acres en 4 lots distincts afin d'y construire un ensemble de complexes d'habitation et d'habitation à logements multiples.



Figure 7: Plan d'implantation et configuration de lotissement

Les bâtiments proposés sont tous de la même architecture soit des habitations en rangées avec des unités de logements réparties sur deux étages.

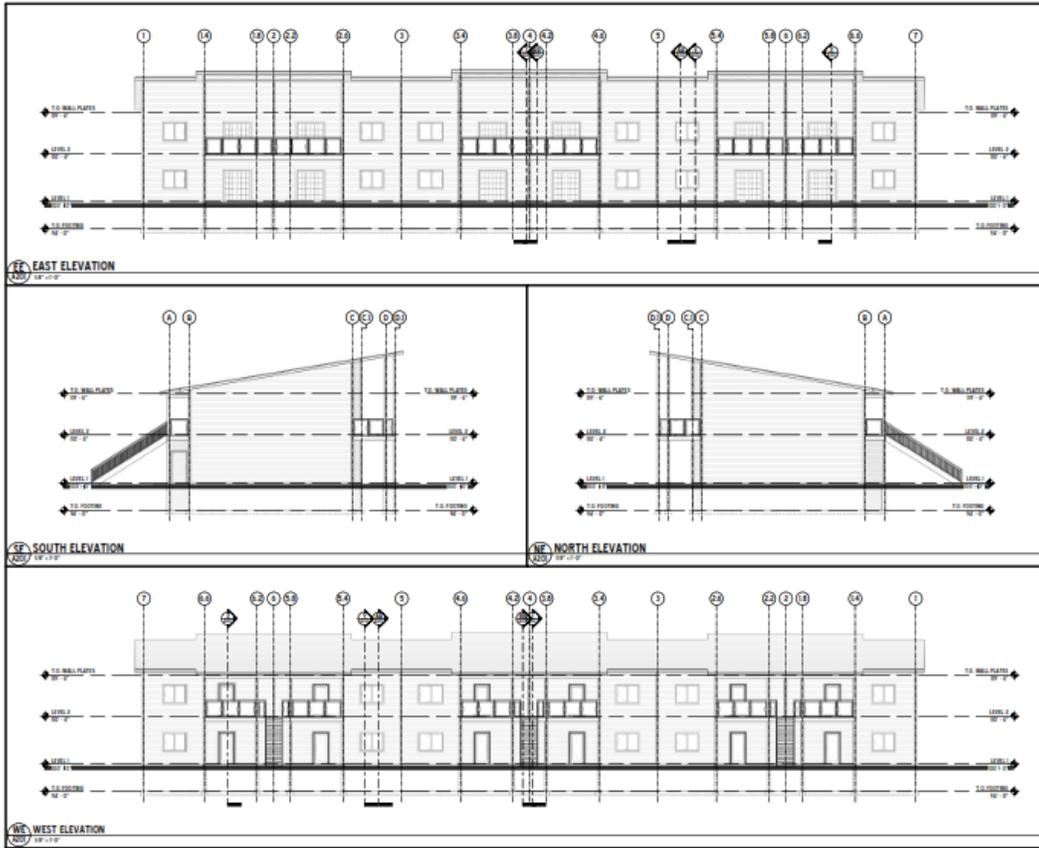


Figure 8: Plans d'architecte

Chaque lot proposé est évalué séparément.

Lot 2 :

24 unités de logements réparties dans 2 habitations en rangée de deux étages chacun sont proposées sur ce terrain. Ce complexe est conforme aux normes prescrites dans l'arrêté de zonage. L'accès principal de ce complexe se ferait à partir de la rue Munro.

	Requis		Proposé
Superficie du terrain (m ²)	3,240	minimum	11,200
Coefficient d'occupation au sol	45%	maximum	10.0%
Nombre d'unités permis par bâtiment	12	maximum	12
Nombre d'unités permises par complexe	48	maximum	24
Marge de retrait avant (m)	6	minimum	ok
Marges de retrait latérales (m)	3	minimum	ok
Marges de retrait arrières (m)	6	minimum	ok
Hauteur maximales	2 étages	maximum	2 étages
Espaces de stationnement	24	minimum	36
Densité unités par hectares	50	maximum	21.4



Figure 9: Vue rapprochée du lot 2

Lot 1:

48 unités de logements réparties dans 4 habitations en rangée de deux étages chacun sont proposées sur ce terrain. Ce complexe est conforme aux normes prescrites dans l'arrêté de zonage. L'accès principal de ce complexe se ferait à partir de l'Avenue Murray.

	Requis		Proposé
Superficie du terrain (m ²)	6,480	minimum	18,700
Coefficient d'occupation au sol	45%	maximum	12.0%
Nombre d'unités permis par bâtiment	12	maximum	12
Nombre d'unités permises par terrain	48	maximum	48
Marge de retrait avant (m)	6	minimum	ok
Marges de retrait latérales (m)	3	minimum	ok
Marges de retrait arrières (m)	6	minimum	ok
Hauteur maximales	2 étages	maximum	2 étages
Espaces de stationnement	48	minimum	72
Densité par hectare	50	maximum	25.7

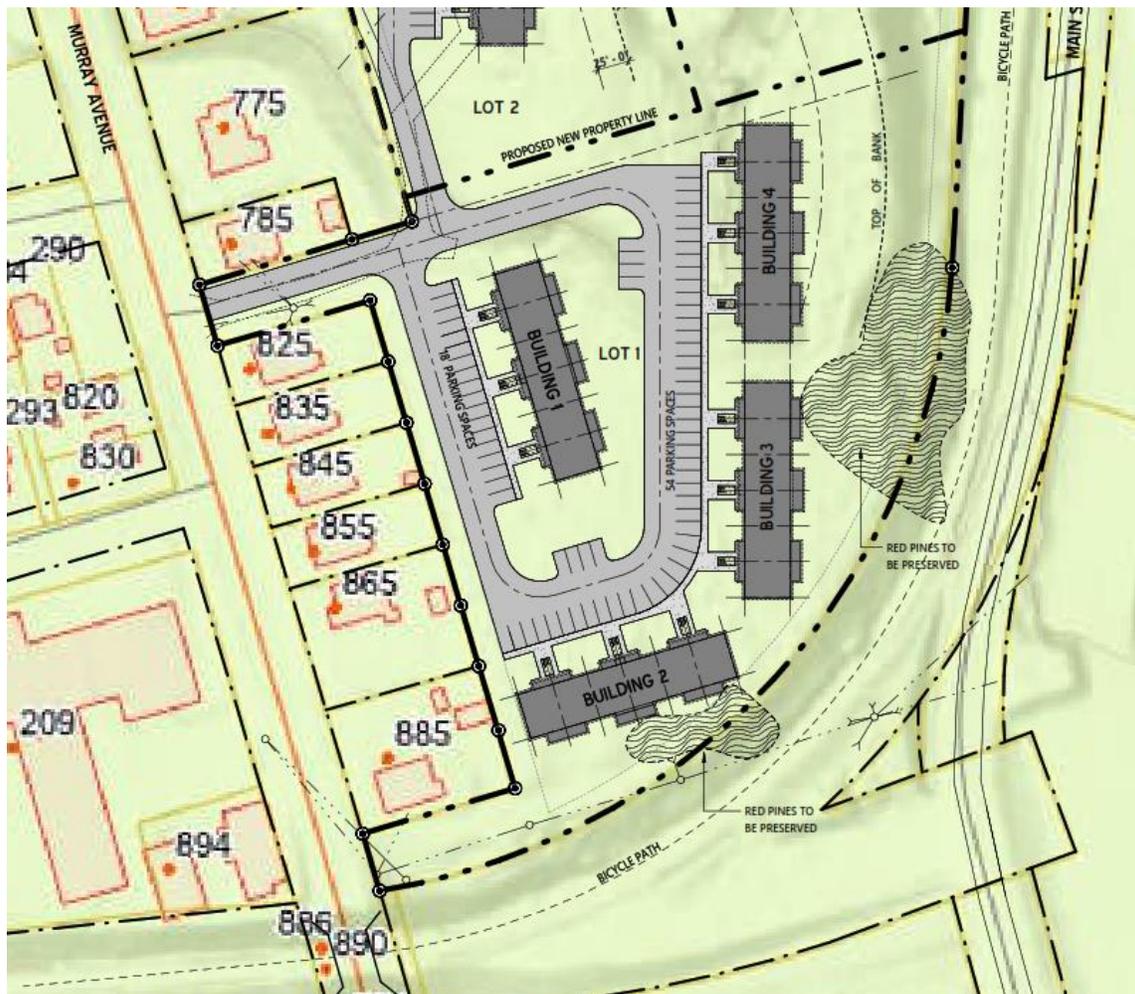


Figure 10: Vue rapprochée du lot 1

Lots 3 et 4

Un bâtiment de 8 unités de logement est proposé sur le lot 3 donnant sur la rue Main. Cet aménagement ne constitue pas un complexe d'habitation car un seul bâtiment est proposé. A moins de variance requise, cet aménagement est permis de droit en vertu des dispositions de zonage. Aucun aménagement n'est proposé pour l'instant sur le lot 4 et ne fait pas partie de la présente demande. Tout aménagement proposé sur ce terrain sera évalué dans son propre contexte lorsqu'un projet sera présenté par le propriétaire.



Figure 11: Lots 3 et 4

8. Aspects à considérer

8.1 Impacts visuels

Les bâtiments proposés sont tous du même gabarit soit des habitations en rangées avec des unités de logements réparties sur deux étages. Ces bâtiments sont conformes aux dispositions de zonage qui stipulent que « *Tous les bâtiments principaux faisant partie du complexe d'habitation devront être intégrés les uns les autres aux niveaux de l'architecture, des couleurs, des matériaux de recouvrement extérieur et de l'aménagement paysager.* »

8.2 Circulation routière, stationnement, aires de chargement et accès au terrain

La propriété est accessible via l'Avenue Murray qui est une des principales artères de la ville en plus d'être désignée comme route provinciale.

L'arrêt de zonage exige un espace de stationnement par unité de logement. Le nombre d'espaces de stationnement proposé est plus que suffisant.

8.3 Contraintes environnementales

La propriété n'est pas située dans une zone inondable.

Le propriétaire a commandé et obtenu un rapport d'évaluation environnementale de phase 1 de la part d'un consultant. Le requérant est le seul titulaire des conclusions et recommandations de ce rapport.

Les plans d'architecte fournis par le requérant indiquent l'emplacement des bâtiments par rapport au haut des falaises qui bornent la propriété. A moins d'en être exempté par les autorités compétentes de la ville, aucun permis de construction ne pourra être délivré sans l'obtention d'une étude géotechnique produite par un expert dans le domaine. Il est de la responsabilité du propriétaire des terrains de s'assurer qu'aucun aménagement à l'intérieur ou à proximité des berges n'a pour effet de réduire la stabilité des pentes.



Figure 12: Plan d'implantation et LIDAR



Figure 13: Carte topographique

9. Recommandations

Le service d'urbanisme est d'avis que le projet d'aménagement tel que présenté est conforme aux dispositions prévues dans l'arrêté de zonage relatives aux complexes d'habitations et aux politiques municipales en matière d'habitation visant à augmenter l'offre de logement dans la ville. Le service d'urbanisme recommande l'approbation des complexes d'habitation proposés sur les lots 1 et 2 sous réserve des conditions suivantes :

1. Tout nouveau point d'accès entre la propriété et les rues attenantes doit être approuvé par le service des travaux public qui se réserve le droit de demander les rapports d'experts qu'il juge nécessaire.
2. L'ensemble des dispositions contenues dans l'arrêté de zonage continuent de s'appliquer.
3. Sauf disposition contraire de la ville, le propriétaire devra fournir une étude géotechnique pour chaque bâtiment proposé avant la délivrance d'un permis de construction.