

Restigouche Regional Service Commission
Planning Review and Adjustment Committee

Comité consultatif en matière d'urbanisme
Commission de services régionaux Restigouche

Meeting No. 140 / Réunion no 140

January 21, 2026 / 21 janvier 2026

Agenda / L'Ordre du jour

1. OPENING REMARKS / WORDS OF WELCOME
OUVERTURE DE LA RÉUNION / MOT DE BIENVENUE
2. ADOPTION OF THE AGENDA
ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR
3. RECORDING OF ATTENDANCE
PRÉSENCE ET CONSTATATION DU QUORUM
4. CONFLICT OF INTEREST DECLARATIONS
DÉCLARATIONS DE CONFLITS D'INTÉRÊTS
5. ADOPTION OF MINUTES
ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL
6. REFERRAL PRESENTATIONS
PRÉSENTATIONS DE CAS POUR RÉVISION
 - Views/Avis
 - Development Approval/Approbation d'aménagement
7. OTHER MATTERS
AUTRES AFFAIRES
8. ADJOURNMENT
CLÔTURE

Meeting of / Réunion du

January 21, 2026

21 janvier 2026

Item # 01EN	Town of Heron Bay	Views on By-law / Opinion sur Arrêté
Item # 01FR	Ville de Baie-des-Hérons	Views on By-law / Opinion sur Arrêté
Item # 02EN	Village de Balmoral	Street location / tracé de rue
Item # 02FR	Village de Balmoral	Street location / tracé de rue
Item # 03EN	J P Equipment Restoration Inc	Non-conforming use / Usage non-conforme
Item # 03FR	J P Equipment Restoration Inc	Non-conforming use / Usage non-conforme

Meeting of / Réunion du

January 21, 2026

21 janvier 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

140- 01EN

E.M.Diotte

Heron Bay

200 Renfrew St Dalhousie area

Program / Programme : **By-laws / Arrêtés**

Type of Request: **Views on By-law / Opinion sur Arrêté**
Type de demande :

Description : The Heron Bay Council is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on the following proposed amendments to the Dalhousie Municipal Plan and Zoning By-law:

Change the land use designation of the property located at 200 Renfrew Street, having PID 50366921, and an additional parcel of land, having PID 50415322 (formerly an undeveloped portion of Hocquard Street), from "Highway Commercial" and not designated, to "Residential". The purpose of this Municipal Plan amendment is to permit a rezoning of the same lands to "Multiple Residential" to allow an 8-unit, row housing style, apartment building.

Proposal

The property subject to the rezoning is owned by Mathieu Diotte. The developer carrying out the project is E.M. Diotte.

Initially, the developer undertook excavation activities in October 2023, resulting in an order to cease this activity. The proposed use is an apartment building of a "row housing style", similar to other rental housing owned by the developer in the Town of Heron Bay and Village of Bois-Joli. The developer was asked to submit a rezoning application, a building permit application, plans, details, municipal and provincial approvals, as well as geotechnical reports and plans regarding the excavation activities carried out. The development proposal was revised several times in 2023, 2024 and 2025 to meet the regulatory requirements. Also, the developer acquired more land from the municipality, an undeveloped portion of Hocquard Street, which had to be legally closed by Council through the adoption of a by-law. This parcel from Hocquard Street made the subject property larger by increasing its depth, allowing the developer to add a dwelling unit. The final development proposal subject to the rezoning proposes an 8-unit apartment building. See Figure 1 Rezoning application.

The subject property is located approximately 200m from an important intersection (Renfrew and Goderich streets) in the Dalhousie area. Many businesses and services are located within 2 km of the proposed apartment building: grocery stores, a bank, gas stations, restaurants, churches, schools, daycares, social clubs, a fitness center and parks. See Figure 2 Location Map. What is more, municipal services (water, sewer, firefighting, garbage and recycling collection) are available at the project location. The property subject to the rezoning is comprised of two parcels, the 200 Renfrew Street lot (former location of "F & G Fish Market"), having PID 50366921, and the parcel of land from an undeveloped section of Hocquard Street, having PID 50415322. See Figure 3 Property Map with aerial image.

The subject property is situated in a valley. Wellington Brook, at the bottom of the valley, passes over the southern part of the property and under Renfrew Street before continuing east to the Bay of Chaleur. In addition, the subject property has an irregular shape and an area of 1.92 ha,

according to SNB Planet. Some of this land area is within the 30m buffer zone of Wellington Brook and a wetland. What is more, an uncertain amount of this land area may exceed 15% slope. See Figure 4 Topographic Map.

Renfrew Street is a collector road (Route 134) that has higher traffic volumes. In addition, Renfrew Street curves in front of the lot and rises in elevation in both directions as it climbs out of the valley of Wellington Brook. An undeveloped public street right-of-way borders the lot to the south.

Previously, 200 Renfrew Street was developed for commercial purposes (a fish market as per Google Street View image dated July 2013, see Figure 5). This building was demolished at some point, leaving a vacant parcel of land already cleared, with two existing driveway accesses. This vacant land was used to store contractor equipment at one point (as per Google Street View image dated August 2018, see Figure 6). The subject property remains vacant, including the parcel acquired from Hocquard Street. See Figure 7, Google Street View image dated August 2025.

The proposed apartment building will contain 8 dwelling units on one storey. Each apartment will have an attached garage. See Figure 8, Elevations and Floor plans dated September 11, 2025. In contrast to the former commercial building and parking that faced east and had two driveway accesses on Renfrew Street, the new 8-unit apartment building and parking will face south and will have one driveway access on Renfrew Street. See Figure 9, General Site Plan dated September 11, 2025. According to the site plan submitted, the proposed front yard setback at the closest point to Renfrew Street will be over 30m (100ft). The proposed rear yard setback from the rear lot line (taking into account the newly acquired parcel from Hocquard Street) will be 33.2m (109 ft). The proposed side yard setback at the closest point to side lot line to the north will be 9.1m (30ft).

Regarding lateral connections to municipal services, one water line and one sewer line are proposed to connect the building to the municipal systems, and therefore, individual dwelling units will not have independent municipal water and sewer connections. Mr. E.M. Diotte will rent dwelling units to tenants and has not expressed any intention to subdivide the dwelling units into individual lots for sale. Tenants that have secured a rental dwelling unit from Mr. E.M. Diotte are seniors that are selling their homes and downsizing.

Land use

The land use within 60m of the subject property is residential (52%), public infrastructure, i.e., public streets both developed and undeveloped (42%) and commercial (6%). See Figure 10, Land uses surrounding the subject property.

The property to be rezoned is bordered by public street rights-of-way on two sides. Only Renfrew Street, at the front of the lot (to the east), is developed.

The northern portion of the lot, which is sloped, extends behind two single-family dwellings located on the same side of Renfrew Street, to the north-east. Across Renfrew Street in a north-easterly, easterly and south-easterly direction, are residential streets (Vimy, Dillon, Wellington, Birch Grove) and single-family dwellings. To the south and south-west, there are more single-family dwellings on Renfrew Street, located on the other side of the undeveloped street.

At the top of the slope to the north there are various uses, including a vacant commercial lot owned by the owner of the Esso gas station (180 Renfrew Street), a special care home (30 spaces) and Housing NB apartment buildings.

Beyond the parcel acquired from Hocquard Street to the west, is vacant land owned by the municipality and Housing NB, as well as a privately owned lot.

Wellington Brook and a wetland are located on the southern portion of the lot to be rezoned.

See Figure 11, Aerial photo showing the surrounding land uses.

Planning regulations in effect

Land use planning in the Dalhousie area of Heron Bay is governed by the Dalhousie Municipal Plan, adopted in January 2009 (By-law No. 805-08) and the Dalhousie Zoning By-law, adopted in June 2011 (By-law No. 806-11). A land use map is included with the Dalhousie Municipal Plan and a zoning map is included with the Dalhousie Zoning By-law.

According to the land use map (See Figure 12), a portion of the subject property is designated "Highway Commercial". The Highway Commercial Designation "is meant to provide policies for commercial development outside the Town Centre."

This same portion of the subject property is zoned "Highway Commercial" on the zoning map (See Figure 13). Uses permitted in Highway Commercial zones include a variety of commercial retail, service commercial, wholesale, warehousing and institutional uses. Existing single-unit dwellings, listed in an appendix, are also permitted.

In addition to "Highway Commercial", the southern portion of the lot, roughly corresponding to the 30m wetland and watercourse buffer, is designated "Parks and Conservation" and zoned "Conservation". According to the Dalhousie Zoning By-law, subsection 18.1(2): "Existing residential, commercial, industrial or institutional properties are permitted to continue to develop within the 30m (100ft) corridor reserved along all watercourses and shown on the Zoning Map, if permitted by the Watercourse and Wetland Alteration Regulation – Clean Water Act."

Provincial/municipal department consultation

The anticipated impacts of this housing project are very local. What is more, according to provincial mapping data (GeoNB), the lot in question is not at risk of flooding, and there are no wellfields, watersheds or Natural Protected Areas present on the lot. Therefore, the preliminary rezoning report was circulated to relevant provincial departments for comments as required under the *Community Planning Act.*, and to municipal departments. Comments received are presented in Table 1 attached.

Review

1. Municipal Plan policies

An analysis of the proposed development and policy statements regarding housing found in "Section 10.2.2 Residential Designation" of the Dalhousie Municipal Plan is presented in Table 2 attached. Both 7 units and 8 units are analyzed. *The final proposal, 8 units, is indicated with asterisks*. Comments from provincial and municipal departments, presented in Table 1 attached, were considered in the analysis.

The findings of the analysis: The proposed conditional rezoning and the proposed development are consistent with municipal plan policies, provided that rezoning conditions are imposed by the Council and respected by the developer.

Presented below are the main issues regarding the proposed development that will be addressed by rezoning conditions, or that were already addressed by other means.

2. Sight distance of the new driveway access

There are two existing driveway accesses to the lot that were developed and used by the previous commercial use. There is no record of a sight distance inspection report for the lot in question, most likely because the lot appears to be the result of an administrative consolidation of parcels created by deed in the 1960's and 1970's, and not by a subdivision plan. According to

the general site plan (E.M. Diotte Construction) and the site grading plan (GEMTEC), these will be replaced by one access. Renfrew Street curves in front of the lot and rises in elevation in both directions as it climbs out of the valley of Wellington Brook.

For these reasons, the RSC Planner asked the developer to provide a surveyor's sight distance inspection report on the sight distance of the new proposed driveway access. The developer hired Mr. Randy Waye, N.B.S., of T.G. Williston Surveys Ltd. Mr. Waye visited the site twice and later confirmed that due to the curve of Renfrew Street (a collector street) and the speed of 60 km/h, no access point on PID 50366921 will pass the stopping sight distance requirements. However, Mr. Waye informed that reducing the posted speed limit to 50 km/h through this area of Renfrew Street would have a positive effect and allow for a safe sight distance. He suggested relocating the transition from 60 km/h to 50 km/h to a point south of Birch Grove Street. See e-mail correspondence in Appendix 1.

The municipality sent a request to the Department of Transportation and Infrastructure in February 2025, asking to reduce the posted speed limit to 50 km/h as per the surveyor's suggestion. DTI responded in April 2025 that the municipality has jurisdiction on the matter and to have a report done by the municipality's engineering consultants. The municipality engaged their engineering consultants, Boissonnault McGraw (BM). In their report, BM agreed that "relocating the speed limit signs in both north and south directions could indeed assist in reducing traffic speeds." BM also did not foresee any negative impacts with these changes. See the report in Appendix 2. The report includes a sketch showing the approximate placement of the speed limit and speed change ahead signs (see Figure 14). The municipality carried out these signage changes during the summer of 2025 (see Figure 15).

3. Watercourse and Wetland Alteration Regulation – Clean Water Act

Wellington Brook, a wetland and a 30m buffer are located on the southern portion of the lot. The developer, Mr. E.M. Diotte, obtained a Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) Permit, ALT 73910'23 (see Figure 16) from the Department of Environment and Local Government (DELG), for the following alteration(s): "This project consists of soil disturbance with the addition of fill material, a layer of topsoil and seeding stopping at the existing large rocks on top of the slope. No vegetation will be removed." This permit is valid from 2024/01/18 to 2025/01/12. The developer is responsible to renew the WAWA permit and to undertake the work in accordance with this permit. A rezoning condition regarding obtention of permits and approvals was included to address this issue.

See Table 1 attached for comments received from the Watercourse and Wetland Alteration and Regional Operations and Compliance (Bathurst), Department of Environment.

4. National Building Code

The plans submitted in September 2025 were circulated to Restigouche RSC building inspection services for review and comments. Given its size, the building requires the seal and approval of a professional. A rezoning condition regarding obtention of permits and approvals was included to address this issue.

5. North slope and stormwater

The developer, Mr. E.M. Diotte, carried out excavation activities in October 2023 in the sloped northern portion of the lot without the services of certified engineers. Restigouche RSC Planning Division staff ("RSC staff") requested a geotechnical report assessing the stability of the north slope.

Mr. E.M. Diotte hired GEMTEC Consulting Engineers, who prepared two geotechnical reports, titled "Slope Stability Assessment" and "Slope Stability Assessment, Revision 1", dated February 5th and March 5th, 2024, respectively (see Appendix 3 and 4 attached). Both reports are signed and sealed by Mr. Marc B. Laforge, P.Eng, Geotechnical Engineer. Please note that Mr. Laforge

provided an email stating: "The slope stability assessment recommendations for the site remain valid for a 7 or 8 (unit) apartment building." (see Appendix 5 attached)

Both reports state on page 1:

"The assessment's primary objective was to evaluate the impact of proposed slope regrading along the north boundary of the property, between PID's 34831298 / 50411834 (Foyer Rose St-Pierre) and the subject property, on global slope stability. Our client plans to construct a new 6-unit apartment building at the base of the slope in question. This development necessitates cutting back the existing natural slope to a maximum ratio of 2H:1V or flatter, as outlined in the proposed site grading plans.

Furthermore, the local planning commission has mandated an assessment of the proposed slope modifications. This requirement aims to address potential risks related to slope failure and consequent property damage to adjacent areas."

(Author's note: the "Foyer Rose St-Pierre" refers to the special care home located at 189 Hocquard Street, on parcels having PID's 50400126 and 50411834. The current owner is Foyer Emma Home Care Inc.)

In the first Slope Stability Assessment Report, the findings of the assessment of the existing slope conditions on page 4 says:

"Consequently, the slope between the Foyer Rose St-Pierre property and the proposed 6-unit apartment building is deemed to have an acceptable factor of safety against global instability for a 2H:1V or flatter slope. To counteract this, it is imperative to safeguard the slope surface from erosion. We strongly recommend the application of a 300mm thick layer of riprap, with particle sizes ranging between 100-200mm (R5), underlaid by geofabric to prevent mixing with the engineered fill soils beneath.

Additionally, drainage control warrants careful consideration. It is essential to ensure that stormwater drainage from the top of the slope is not directed onto the slope itself. Should stormwater management be necessary, it must be implemented in a controlled manner, employing techniques that effectively reduce potential erosion impacts on the slope. Such a comprehensive strategy is vital for maintaining both the structural integrity of the embankment and its long-term stability."

In the revised Slope Stability Assessment Report, in place of one solution offered to protect the slope surface from erosion, three are suggested:

"Consequently, the slope between the Foyer Rose St-Pierre property and the proposed 6-unit apartment building is considered to possess an adequate factor of safety against global instability for slopes designed at 2H:1V or flatter. However, the safety factor against the surface sloughing of the soil is below 1.0. To address this issue, it is crucial to protect the slope surface from erosion, for which three solutions are suggested:

- 1. Applying a 300mm thick layer of riprap, with particle sizes in the range of 100 – 200mm (R5), complemented by a geofabric layer beneath to prevent integration with the native insitu soils.*
- 2. Using a rolled Erosion Control Blanket and hydroseeding, such as "Terrafix Double Net S200" or an approved equivalent.*
- 3. Opting for hydroseeding alone, applicable if the slopes are graded to be flatter than a 2.5H:1V gradient.*

It's important to recognize that, especially for options 2 and 3, some level of surface erosion may occur before the vegetation fully establishes itself. This might necessitate interim repairs to the slope surface until the vegetation has fully matured.

Moreover, drainage control requires meticulous attention. It's imperative to prevent stormwater from flowing directly onto the slope from its top. In cases where stormwater management is needed, it must be executed in a manner that controls the flow and minimizes erosion risk to the slope. Implementing such comprehensive measures is critical for preserving the slope's structural integrity and ensuring its long-term stability."

To confirm the chosen solution and acceptance of the slope requirements, GEMTEC prepared a

site grading plan and cross-sections (see Appendix 6 and 7 for 7 units and Appendix 8 and 9 for 8 units), also signed and sealed by Mr. Laforge, indicating that slopes are to be graded flatter than a 2.5H:1V gradient and that all bare slope surfaces are to be hydroseeded (solution 3).

Regarding stormwater management, the same site grading plan and cross-sections propose drainage swales at the toe of the north slope to direct stormwater from the north slope around and away from the proposed multiple unit dwelling. A rain event occurred in early May 2025. The adjacent residential lot located at 194 Renfrew Street was flooded with stormwater coming from the excavated and modified sections of the 200 Renfrew Street lot. To mitigate risk of flooding due to stormwater, Mr. E.M. Diotte installed a 450 mm culvert through the fill material in accordance with GEMTEC recommendations (see GEMTEC email in Appendix 10). The approximate location of the culvert is shown on the General Site Plan in Figure 9. The culvert intake is approximately 8 or 9 ft (2.4m – 2.7m) from lot line in common with the 194 Renfrew Street property. According to Mr. E.M. Diotte, this culvert will remain permanently at this location, and eventually, will be extended and connected to the drainage swale passing around the right side of the apartment building. To avoid removing the culvert during the construction phase, Mr. E.M. Diotte is proposing to install the water and sanitary sewer lateral lines (connecting the building to municipal water and sanitary sewer mains) between the culvert intake and the common lot line.

In the rezoning conditions, it will be important to permit the proposed development only in accordance with the GEMTEC site grading plan and cross-sections and prohibit stormwater flowing from the property subject to the rezoning onto adjacent properties. The developer must also ask GEMTEC to supply record drawings for all slopes that will be modified (cut or filled by more than one (1) meter) after regrading and stormwater management work is completed. Record drawings must reflect all aspects of the final slope design and the final stormwater management design (must include all new drainage features (culverts, swales, etc.) that are not reflected in the site grading plan and cross sections submitted). What is more, GEMTEC must provide written and sealed attestation that the work meets or exceeds the requirements of the final regrading design and stormwater management design. GEMTEC confirmed via email that E.M. Diotte will hire GEMTEC to verify soil conditions at the site during construction to confirm bearing capacity. In addition, E.M. Diotte will hire GEMTEC to do an inspection of the slope following construction to confirm that their recommendations have been followed. A stamped as built drawing will be issued at that time. What is more, a full report of GEMTEC's observations will be submitted at the end of the project. See email thread in Appendix 11. Rezoning conditions detailing these requirements were included to address these issues.

6. Visual impact – two adjacent single-family dwellings

Two adjacent single-family dwellings located on the same side of Renfrew Street, 190 and 194 Renfrew Street, are the most impacted by the proposed development, which will extend behind these dwellings. However, the adjacent single-family dwelling located at 194 Renfrew Street is the most impacted visually by the proposed development, which will be constructed behind this dwelling.

So far, the existing vegetation was cleared, and some regrading work took place (see Figures 17 and 18).

To implement the project, the north slope will be modified in accordance with a site grading plan certified by an engineer (see Appendix 6 for 7 units and Appendix 8 for 8 units) to allow for the construction of the new building and proposed drainage swales, followed by hydroseeding of slope surfaces.

Directly behind 194 Renfrew Street, Mr. E. Diotte explained that the trees were cut to avoid the risk of them falling onto the 194 Renfrew Street lot, as per guidance from his insurance provider. Regarding landscaping, Mr. E. Diotte intends to carry out final regrading and planting of grass.

The landscaping at his apartment buildings on Bujold Street are a good example (see Figure 19 and 20). A rezoning condition requiring this type of landscaping was included to address this issue.

Proposed amendments

A portion of the lot located at 200 Renfrew Street is designated and zoned "Highway Commercial". A change of the designation and the zoning of this portion of the lot to "Residential" and "Multiple Residential (R2)", respectively, is necessary to permit the proposed 8-unit apartment building. The same designation and zoning is needed for a portion of the parcel that was formerly part of Hocquard Street as well.

The southern portion of the 200 Renfrew Street lot, roughly corresponding to the 30m wetland and watercourse buffer, is designated "Parks and Conservation" and zoned "Conservation". It is proposed to maintain this approach for the 200 Renfrew Street lot, based on the current municipal plan policies and zoning provisions, and to implement the same designation and zoning for the additional parcel from Hocquard Street.

Draft By-law No. 805-26-02 was prepared to carry out the amendment to the Dalhousie Municipal Plan, By-law No. 805-08, while draft By-law No. 806-26-02 was prepared to carry out the amendment to the Dalhousie Zoning By-law, By-law No. 806-11.

What is more, a draft conditional rezoning agreement was also prepared, to permit the Council to impose the following rezoning conditions in accordance with Section 59 of the *Community Planning Act*:

1. That the two parcels of land forming the Property, having PID 50366921 and PID 50415322, be consolidated into one PID to obtain a building permit.
2. The Owner or Developer, as the case may be, is responsible for complying with any applicable regulations and guidelines and for obtaining any required permits and approvals from the authorities having jurisdiction.
3. That the Property be developed generally in accordance with the site plan attached to the satisfaction of the Regional Service Commission (RSC) Development Officer.
4. That the final building design be generally in accordance with the plans attached to the satisfaction of the RSC Development Officer.
5. Servicing, driveway access, grading of the Property and stormwater management are to be provided to the satisfaction of the Public Works Department, Town of Heron Bay.
6. That the Property be developed in accordance with the attached GEMTEC Site Grading Plan C1, dated November 2024 and the attached GEMTEC Cross Sections C2, dated November 2024. Any changes must be approved by the GEMTEC geotechnical engineer and the RSC Development Officer.
7. GEMTEC must supply, to the RSC Development Officer, record drawings for all slopes that will be modified (cut or filled by more than one (1) meter) after regrading and stormwater management work is completed. Record drawings must reflect all aspects of the final slope design and the final stormwater management design. GEMTEC must provide, to the RSC Development Officer, written and sealed attestation that the work meets or exceeds the requirements of the final regrading design and stormwater management design. In addition, GEMTEC must verify soil conditions at the site during construction to confirm bearing capacity. A full report of GEMTEC's observations must be submitted to the RSC Development Officer at the end of the project.
8. It is prohibited for stormwater to flow from the Property subject to the rezoning onto adjacent properties. The GEMTEC record drawings mentioned in condition 7 must include all new drainage features (culverts, swales, etc.) that are not reflected in the attached GEMTEC Site Grading Plan C1 (dated November 2024) and the attached GEMTEC Cross Sections C2 (dated November 2024).
9. The Property must be landscaped around the apartment building and parking areas, post-

construction. At minimum, landscaping must include a final regrading and planting of grass.

Follow-up review:

The RSC planner responsible for this project consulted planning staff on the proposed amendments.

The owner and developer have received a copy of the PRAC report and attachments.

Statements of Public Interest (SPIs)

Since October 1st, 2023, SPIs apply to new land use plans, new by-laws, and new amendments. The proposed amending by-laws are consistent and aligned with the *Statement of Public Interest Regulation*. See below some of the analysis of the project and proposed amending by-laws demonstrating compliance with the *Statement of Public Interest Regulation*.

SP.1 Promote efficient development and land use patterns that are in the best interests of the Province, local governments and residents of the Province in the long-term.

Planner's analysis:

- By-law No. 805-26-02 will change the land use designation of a portion of an existing lot from "Highway Commercial" to "Residential", a land use designation that is compatible with surrounding "Residential" land use designations.

- By-law No. 805-26-02 will change the land use designation of a portion of an existing vacant lot, previously developed for commercial purposes, to permit the development of a new 8-unit, row housing style, apartment building. This proposed amendment to the Dalhousie Municipal Plan allows for infill development and makes efficient use of existing infrastructure and services.

- By-law No. 805-26-02 will maintain the existing "Parks and Conservation" land use designation on the southern portion of the same lot, roughly corresponding to the 30m wetland and watercourse buffer, in accordance with the current municipal plan policies, thereby maintaining a land use designation that is compatible with surrounding "Parks and Conservation" land use designations along Wellington Brook.

SP.2 Promote a range of housing options such as size, type, density and design throughout communities.

Planner's analysis:

- By-law No. 805-26-02 will change the land use designation of a portion of an existing vacant lot, previously developed for commercial purposes, to permit the development of a new 8-unit, row housing style, apartment building, offering more rental housing to the Town of Heron Bay (Dalhousie area). The proposed development will offer rental dwelling units to seniors. Heron Bay has limited options for seniors to downsize their homes.

SP.4 Avoid development and land use patterns that may cause environmental or health and safety issues.

Planner's analysis:

- By-law No. 805-26-02 will allow for the rezoning and infill development of an existing lot within the urban core of the Dalhousie area of the Town of Heron Bay, to permit a new 8-unit, row housing style, apartment building. The existing lot in question is not located in a mapped flood hazard area nor in a coastal area at risk of erosion. What is more, this existing lot is not more nor less at risk of forest fires than any other properties and buildings in the Dalhousie area of the Town of Heron Bay (see FH.1, FH.2, FH.3, FH.4).

SP.5 With respect to development that occurs in a community with existing or planned public infrastructure and services, promote development in locations where the public infrastructure and services are or are planned to be available.

Planner's analysis:

- By-law No. 805-26-02 will allow for the rezoning and infill development of an existing lot within the urban core of the Dalhousie area of the Town of Heron Bay, to permit a new 8-unit, row housing style, apartment building. The subject property is located on an existing collector street,

approximately 200m from an important intersection (Renfrew and Goderich streets) in the Dalhousie area. Municipal services (water, sewer, firefighting, garbage and recycling collection) are available at the project location.

SP.9 Promote development in downtown areas and urban cores through increased density, infill and brownfield development.

Planner's analysis:

- By-law No. 805-26-02 will allow for the rezoning and infill development of an existing lot within the urban core of the Dalhousie area of the Town of Heron Bay, to permit a new 8-unit, row housing style, apartment building. The subject property is located on an existing collector street, approximately 200m from an important intersection (Renfrew and Goderich streets) in the Dalhousie area. Many businesses and services are located within 2 km of the proposed apartment building: grocery stores, a bank, gas stations, restaurants, churches, schools, daycares, social clubs, a fitness center and parks.

Reason/ Raison : The current zoning of 200 Renfrew Street, having PID 50366921, and an additional parcel of land, having PID 50415322, do not allow a multiple family dwelling.

Request / Demande : Council is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on the proposed amendments.

By-law / Arrêté : *Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme* Section # 110(1)(a)

Provisions/ Dispositions : 110(1) Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on
(a) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously

Technical Recommendation: The staff **recommends** that the Committee **recommend** to the Council of the Town of Heron Bay
Recommandation technique : that the proposed amendments to the Dalhousie Municipal Plan and Zoning By-law to allow the change of zoning of a portion of the property located at 200 Renfrew Street, having PID 50366921, and a portion of an additional parcel of land, having PID 50415322 (formerly an undeveloped portion of Hocquard Street), from "Highway Commercial" and not zoned to "Multiple Residential" **be approved** to permit the proposed development, an 8-unit, row housing style, apartment building.

Regarding the southern portion of the 200 Renfrew Street lot, roughly corresponding to the 30m wetland and watercourse buffer, **it is recommended** to maintain the "Conservation Zone", in accordance with the current municipal plan policies and zoning provisions, and to implement the same zoning for the southern portion of the additional parcel from Hocquard Street.

It is recommended that the Council impose the following rezoning conditions in accordance with Section 59 of the *Community Planning Act*:

1. That the two parcels of land forming the Property, having PID 50366921 and PID 50415322, be consolidated into one PID to obtain a building permit.
2. The Owner or Developer, as the case may be, is responsible for complying with any applicable regulations and guidelines and for obtaining any required permits and approvals from the authorities having jurisdiction.
3. That the Property be developed generally in accordance with the site plan attached to the satisfaction of the Regional Service Commission (RSC) Development Officer.

4. That the final building design be generally in accordance with the plans attached to the satisfaction of the RSC Development Officer.
5. Servicing, driveway access, grading of the Property and stormwater management are to be provided to the satisfaction of the Public Works Department, Town of Heron Bay.
6. That the Property be developed in accordance with the attached GEMTEC Site Grading Plan C1, dated November 2024 and the attached GEMTEC Cross Sections C2, dated November 2024. Any changes must be approved by the GEMTEC geotechnical engineer and the RSC Development Officer.
7. GEMTEC must supply, to the RSC Development Officer, record drawings for all slopes that will be modified (cut or filled by more than one (1) meter) after regrading and stormwater management work is completed. Record drawings must reflect all aspects of the final slope design and the final stormwater management design. GEMTEC must provide, to the RSC Development Officer, written and sealed attestation that the work meets or exceeds the requirements of the final regrading design and stormwater management design. In addition, GEMTEC must verify soil conditions at the site during construction to confirm bearing capacity. A full report of GEMTEC's observations must be submitted to the RSC Development Officer at the end of the project.
8. It is prohibited for stormwater to flow from the Property subject to the rezoning onto adjacent properties. The GEMTEC record drawings mentioned in condition 7 must include all new drainage features (culverts, swales, etc.) that are not reflected in the attached GEMTEC Site Grading Plan C1 (dated November 2024) and the attached GEMTEC Cross Sections C2 (dated November 2024).
9. The Property must be landscaped around the apartment building and parking areas, post-construction. At minimum, landscaping must include a final regrading and planting of grass.

Internal Consultation: N/A

Consultation interne :

External Consultation: **Public notice** - In conformance with Restigouche Regional Service Commission Planning Review and Adjustment Committee By-law and Operating Procedures, property owners within 60 meters of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered. A total of 25 letters were sent.

Consultation externe :

A preliminary rezoning report was circulated to provincial departments, the municipal public works department, the municipal fire chief and the RSC building inspection services for review and comments. Please see attached Table 1: "Comments received from provincial/municipal departments" for comments received.

Attachments/ Pièces jointes : - Figures 1 to 20 mentioned in the report description.
- Table 1: "Comments received from provincial/municipal departments"
- Table 2: "Analysis of proposed development and municipal plan policy statements related to housing"
- Appendices 1 to 11 mentioned in the report description.
- Draft By-law No. 805-26-02, draft By-law No. 806-26-02 and draft conditional rezoning agreement with rezoning conditions.

Meeting of / Réunion du

January 21, 2026

21 janvier 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

140- 01FR

E.M.Diotte

Baie-des-Hérons

200, rue Renfrew, secteur Dalhousie

Program / Programme : **By-laws / Arrêtés**

Type of Request: **Views on By-law / Opinion sur Arrêté**
Type de demande :

Description : Le Conseil de la Ville de Baie-des-Hérons demande l'opinion du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche sur les modifications proposées suivantes au Plan municipal et à l'Arrêté de zonage de Dalhousie :

Changer la désignation d'affectation du sol de la propriété situé au 200, rue Renfrew, portant le NID 50366921, et d'une parcelle de terrain supplémentaire, portant le NID 50415322 (anciennement une partie non aménagée de la rue Hocquard), de « Commerciale routière » et non-désignée à « Résidentielle ». L'objectif de cette modification du Plan municipal est de permettre un rezonage des mêmes terrains vers « Résidentielle multifamiliale » pour permettre la construction d'un immeuble d'appartements de 8 logements, de type maison en rangée.

Proposition

La propriété visée par le rezonage appartient à Monsieur Mathieu Diotte. Le promoteur responsable du projet est Monsieur E.M. Diotte.

Initialement, le promoteur a entrepris des travaux d'excavation en octobre 2023, ce qui a entraîné une ordonnance d'arrêt des travaux. L'usage proposé, un immeuble d'appartements de type « maison en rangée », est similaire à d'autres logements locatifs appartenant au promoteur dans la ville de Baie-des-Hérons et le village de Bois-Joli. Le promoteur a été demandé de soumettre une demande de modification de zonage, une demande de permis de construction, des plans, des détails, les approbations municipales et provinciales, ainsi que des rapports et plans géotechniques concernant les travaux d'excavation. La proposition d'aménagement a été révisé à plusieurs reprises en 2023, 2024 et 2025 afin de se conformer aux exigences réglementaires. De plus, le promoteur a acquis auprès de la municipalité une portion non aménagée de la rue Hocquard, qui a dû être fermée légalement par le conseil municipal au moyen d'un arrêté municipal. Cette parcelle de la rue Hocquard a agrandi la propriété visée en augmentant sa profondeur, permettant ainsi au promoteur d'y ajouter un logement. La proposition d'aménagement finale visée par le rezonage propose la construction d'un immeuble d'appartements de 8 logements. Veuillez consulter la Figure 1 : Demande de rezonage.

La propriété visée est située à environ 200m d'une importante intersection (rues Renfrew et Goderich) dans le secteur de Dalhousie. De nombreux commerces et services sont situés à l'intérieur de 2 kilomètres de l'immeuble d'appartements proposé : épicerie, banque, stations-service, restaurants, églises, écoles, garderies, clubs sociaux, centre de conditionnement physique et parcs. Veuillez consulter la Figure 2 : Plan de localisation. De plus, les services municipaux (eau, égouts, lutte contre les incendies, collecte des ordures et du recyclage) sont disponibles à l'emplacement du projet. La propriété visée par le changement de zonage comprend deux parcelles : le terrain situé au 200, rue Renfrew (anciennement le « poissonnerie F & G »), portant le NID 50366921, et une parcelle de terrain provenant d'une section non aménagée de la rue Hocquard, portant le NID 50415322. Veuillez consulter la Figure 3 : Carte de

propriété avec image aérienne.

La propriété visée est située dans une vallée. Le ruisseau Wellington, au fond de la vallée, longe la partie sud de la propriété et passe sous la rue Renfrew avant de poursuivre son cours vers l'est jusqu'à la baie des Chaleurs. De plus, la propriété visée possède une forme irrégulière et une superficie de 1,92 hectare, selon SNB Planet. Une partie de cette superficie de terrain se trouve dans la zone tampon de 30m du ruisseau Wellington et d'une zone humide. Par ailleurs, une portion incertaine de cette superficie peut dépasser 15% de pente. Veuillez consulter la Figure 4 : Carte topographique.

La rue Renfrew est une route collectrice (Rte 134) qui connaît un volume de circulation plus élevé. De plus, la rue Renfrew s'incurve devant le terrain et s'élève dans les deux sens en sortant de la vallée du ruisseau Wellington. Une emprise de rue publique non aménagée borde le terrain au sud.

Auparavant, le 200, rue Renfrew était aménagé à des fins commerciales (une poissonnerie d'après une image de « Google Street View » de juillet 2013 - veuillez consulter la Figure 5). Ce bâtiment a été démoli à un moment donné, laissant une parcelle de terrain vacante déjà défrichée, avec deux voies d'accès existantes. Ce terrain vacant a été utilisé pour entreposer d'équipement lourd à un moment donné (d'après une image de « Google Street View » d'août 2018 - veuillez consulter la Figure 6). La propriété en question reste vacante, y compris la parcelle acquise de la rue Hocquard. Veuillez consulter la Figure 7, Plan d'élévation et plan de plancher d'août 2025.

L'immeuble comprendra 8 logements sur un étage. Chaque appartement aura un garage attenant. Veuillez consulter la Figure 8, Plan d'élévation et plan d'étage, datés du 11 septembre 2025. Contrairement à l'ancien bâtiment commercial et au stationnement qui étaient orientés à l'est et avaient deux voies d'accès sur la rue Renfrew, le nouvel immeuble d'appartements de 8 logements et le stationnement seront orientés vers le sud et auront une voie d'accès sur la rue Renfrew. Veuillez consulter la Figure 9, Plan général du site, daté du 11 septembre 2025. Selon le plan d'emplacement soumis, la cour avant proposée, au point le plus proche de la rue Renfrew, sera de plus de 30m (100pi). La cour arrière proposée par rapport à la limite de lot arrière (en tenant compte de la parcelle nouvellement acquise de la rue Hocquard) sera de 33,2m (109pi). La cour latérale proposée, au point le plus proche d'une limite de lot latérale au nord, sera de 9,1m (30pi).

Concernant les branchements latéraux aux services municipaux, une conduite d'eau et une conduite d'égout sont proposées pour relier le bâtiment aux réseaux municipaux. Par conséquent, les logements individuels ne disposeront pas de branchements d'eau et d'égout municipaux indépendants. Monsieur E.M. Diotte louera des logements à des locataires et n'a pas exprimé l'intention de les subdiviser en terrains individuels destinés à la vente. Les locataires ayant obtenu un logement locatif auprès de Monsieur E.M. Diotte sont des personnes âgées qui vendent leur logement et déménagent dans un logement plus petit.

L'utilisation du sol

L'utilisation du sol dans un rayon de 60m de la propriété en question est résidentielle (52%), infrastructure publique, c.-à-d. rues publiques aménagées et non aménagées (42%) et commerciale (6%). Veuillez consulter la Figure 10, Utilisations du sol à proximité de la propriété en question.

La propriété à rezoner est entouré d'emprises de rues publiques sur deux côtés. La rue Renfrew à l'avant du lot (à l'est) est la seule rue qui est développée.

La partie nord du terrain, en pente, s'étend derrière deux habitations unifamiliales situées du même côté de la rue Renfrew, au nord-est. De l'autre côté de la rue Renfrew, en direction nord-

est, est et sud-est, se trouvent des rues résidentielles (Vimy, Dillon, Wellington, Birch Grove) et des habitations unifamiliales. Au sud et au sud-ouest, on trouve davantage d'habitations unifamiliales sur la rue Renfrew, situées de l'autre côté de la rue non aménagée.

Au sommet de la pente au nord se trouvent diverses utilisations, notamment un terrain commercial vacant appartenant au propriétaire de la station-service Esso (180, rue Renfrew), un foyer de soins spéciaux (30 lits) et des immeubles d'appartements d'Habitation NB.

Au-delà de la parcelle acquise à partir de la rue Hocquard, à l'ouest, se trouvent des terrains vacants appartenant à la municipalité et à Habitation NB, ainsi qu'un terrain privé.

Le ruisseau Wellington et une terre humide sont situés sur la partie sud du terrain à rezoner.

Veuillez consulter la Figure 11, Photo aérienne montrant les utilisations du sol à proximité.

Arrêtés d'urbanisme en vigueur

L'aménagement du territoire dans le secteur Dalhousie à Baie-des-Hérons est régi par le Plan Municipal de Dalhousie, adopté en janvier 2009 (Arrêté No. 805-08) et par l'Arrêté de zonage de Dalhousie adopté en juin 2011 (Arrêté No. 806-11). Une carte d'affectation du sol accompagne le Plan municipal de Dalhousie alors qu'une carte de zonage accompagne l'Arrêté de zonage de Dalhousie.

Selon la carte d'affectation du sol (veuillez consulter la Figure 12), une partie de la propriété en question est désignée « Commerciale routière ». La désignation Commerciale routière « vise à fournir des déclarations de principes pour assurer l'aménagement commercial à l'extérieur du Centre-ville. »

Cette même partie de la propriété en question est zonée « Commerciale routière » sur la carte de zonage (veuillez consulter la Figure 13). Les usages permis dans les zones commerciales routières incluent une variété d'usages de commerce de détail, de services et de gros, d'entreposage et de services collectifs. Les habitations uni-familiales existantes, énumérées en annexe, sont également autorisées.

En plus de « Commerciale routière », la partie sud du terrain, correspondant approximativement à la zone tampon de 30m de la terre humide et du cours d'eau, est désignée « Parcs et Zone de Conservation » et zonée « Conservation ». Selon l'arrêté de zonage de Dalhousie, paragraphe 18.1(2) : « L'aménagement des propriétés résidentielles, commerciales, industrielles ou institutionnelles existantes peut se poursuivre dans le couloir de 30 mètres (100 pi) réservé en bordure de tous les cours d'eau et indiqué sur la carte de zonage, si le *Règlement sur la modification des cours d'eau et des terres humides – Loi sur l'assainissement de l'eau* le permet. ».

Consultation auprès des ministères provinciaux et des services municipaux

Les impacts anticipés de ce projet de logement sont très locaux. De plus, selon les données cartographiques provinciales (GéoNB), le terrain en question n'est pas à risque d'inondation et ne comporte ni champ de captage, ni bassin hydrographique, ni zone naturelle protégée. Par conséquent, le rapport préliminaire de rezonage a été distribué aux ministères provinciaux concernés pour commentaires, conformément à la *Loi sur l'urbanisme*, ainsi qu'aux services municipaux. Les commentaires reçus sont présentés dans le Tableau 1 ci-joint.

Examen

1. Principes du plan municipal :

Le Tableau 2 ci-joint présente une analyse du projet d'aménagement et des énoncés de principe en matière de logement figurant à la « Section 10.2.2 Désignation résidentielle » du Plan municipal de Dalhousie. Les projets de 7 et 8 logements sont analysés. *La proposition finale,

soit 8 logements, est indiqué par des astérisques.* Les commentaires des ministères provinciaux et des services municipaux, présentés dans le Tableau 1 ci-joint, ont été pris en compte dans le cadre de l'analyse.

Les conclusions de l'analyse : Le rezonage conditionnel proposé et le projet d'aménagement sont conformes aux principes du plan municipal, pourvu que les conditions de rezonage soient imposées par le Conseil et respectées par le promoteur.

Vous trouverez ci-dessous les principales questions concernant le projet d'aménagement qui seront abordés par l'entremise de conditions de rezonage, ou qui ont déjà été traités par d'autres moyens.

2. Distance de visibilité de la nouvelle voie d'accès

Il existe deux voies d'accès au terrain, aménagés et utilisés par l'ancien usage commercial. Il n'existe aucune trace d'un rapport d'inspection de la distance de visibilité pour le terrain en question, probablement parce que le terrain semble être le résultat d'un regroupement administratif de parcelles créées par acte de transfert dans les années 1960 et 1970, et non par un plan de lotissement. Selon le plan général du site (E.M. Diotte Construction) et le plan de nivellement du site (GEMTEC), ces deux accès seront remplacés par un seul. La rue Renfrew s'incurve devant le terrain et s'élève dans les deux sens en sortant de la vallée du ruisseau Wellington.

Pour ces raisons, l'urbaniste de la CSR a demandé au promoteur de fournir un rapport d'inspection de la distance de visibilité de la nouvelle voie d'accès proposée. Le promoteur a retenu les services de Monsieur Randy Waye, AGNB, de T.G. Williston Surveys Ltd. Monsieur Waye a visité le site à deux reprises et a confirmé par la suite qu'en raison de la courbe de la rue Renfrew (une rue collectrice) et de la vitesse de 60 km/h, aucun point d'accès sur le NID 50366921 ne respecterait les exigences de distance de visibilité d'arrêt. Cependant, Monsieur Waye a indiqué qu'une réduction de la limite de vitesse affichée à 50 km/h dans ce secteur de la rue Renfrew aurait un effet positif et permettrait une distance de visibilité sécuritaire. Il a suggéré de déplacer la transition de 60 km/h à 50 km/h au sud de la rue Birch Grove. Consultez la correspondance par courriel à l'annexe 1.

La municipalité a envoyé une demande au ministère des Transports et de l'Infrastructure en février 2025, demandant de réduire la limite de vitesse affichée à 50 km/h selon la suggestion de l'arpenteur. Le MTI a répondu en avril 2025 que la municipalité était l'autorité ayant juridiction sur la question et qu'un rapport devait être rédigé par ses ingénieurs-conseils. La municipalité a donc retenu les services de leurs ingénieurs-conseils, Boissonnault McGraw (BM). Dans son rapport (voir annexe 2), BM a convenu que (traduction de l'auteur) « le déplacement des panneaux de limitation de vitesse dans les directions nord et sud pourrait contribuer à réduire la vitesse de la circulation ». BM n'a pas non plus prévu d'impacts négatifs liés à ces modifications. Le rapport inclut un croquis indiquant l'emplacement approximatif des panneaux de limitation de vitesse et de changement de vitesse (voir Figure 14). La municipalité a procédé à ces modifications de signalisation au cours de l'été 2025 (voir Figure 15).

3. Règlement sur la modification des cours d'eau et des terres humides – Loi sur l'assainissement de l'eau

Le ruisseau Wellington, une terre humide et une zone tampon de 30m sont situés sur la partie sud du lot. Le promoteur, Monsieur E.M. Diotte, a obtenu un permis de modification de cours d'eau et de zone humide (MCETH), ALT 73910'23 (veuillez consulter la Figure 16) du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux (MEGL), pour la ou les modifications suivantes : « Ce projet consiste à perturber le sol avec l'ajout de matériaux de remblai, une couche de terre végétale et un ensemencement jusqu'aux gros rochers existants au sommet de la pente. Aucune végétation ne sera enlevée » (traduction de l'auteur). Ce permis est valide du 18 janvier 2024 au 12 janvier 2025. Le promoteur est responsable de le renouveler le permis

MCETH et d'entreprendre les travaux conformément à ce permis. Une condition de rezonage relative à l'obtention des permis et autorisations a été incluse pour régler cette question.

Veillez consulter le Tableau 1 ci-joint pour les commentaires reçus de la Direction de la Modification de cours d'eau et de terres humides et au Direction des Opérations régionales et de la conformité (Bathurst) du ministère de l'Environnement.

4. Code national du bâtiment

Les plans soumis en septembre 2025 ont été transmis aux services d'inspection des bâtiments de la CSR Restigouche pour examen et commentaires. Compte tenu de sa taille, le bâtiment nécessite le sceau et l'approbation d'un professionnel. Une condition de rezonage relative à l'obtention des permis et autorisations a été incluse pour régler cette question.

5. Versant nord et eaux pluviales

Le promoteur, Monsieur E.M. Diotte, a réalisé des travaux d'excavation en octobre 2023 dans la partie nord en pente du terrain sans les services d'ingénieurs certifiés. Le personnel de la Division d'urbanisme de la CSR Restigouche (le « personnel de la CSR ») a demandé un rapport géotechnique évaluant la stabilité du versant nord.

Monsieur E.M. Diotte a embauché GEMTEC Ingénieurs-conseils, qui ont préparé deux rapports géotechniques, intitulés « Évaluation de la stabilité des pentes » et « Évaluation de la stabilité des pentes, Révision 1 », datés respectivement du 5 février et du 5 mars 2024 (traduction de l'auteur) (voir annexes 3 et 4). Les deux rapports sont signés et scellés par Monsieur Marc B. Laforge, ing., ingénieur géotechnique. Veuillez noter que Monsieur Laforge a fourni un courriel indiquant : « Les recommandations relatives à l'évaluation de la stabilité des pentes pour le site demeurent valables pour un immeuble de 7 ou 8 appartements. » (traduction de l'auteur) (voir annexe 5)

Les deux rapports indiquent à la page 1 (traduction de l'auteur) :

« L'objectif principal de l'évaluation était d'évaluer l'impact du projet de nivellement de la pente le long de la limite nord de la propriété, entre le NID 34831298 / 50411834 (Foyer Rose St-Pierre) et la propriété en question, sur la stabilité globale de la pente. Notre client prévoit construire un nouvel immeuble de six logements au pied de la pente en question. Ce projet nécessite de réduire la pente naturelle existante à un rapport maximal de 2H:1V ou moins, comme indiqué dans les plans de nivellement du site proposés.

De plus, la commission d'urbanisme locale a exigé une évaluation des modifications de pente proposées. Cette exigence vise à gérer les risques potentiels liés à l'effondrement de la pente et aux dommages matériels qui en résulteraient pour les secteurs adjacents. »

(Note de l'auteur : le « Foyer Rose St-Pierre » désigne le foyer de soins spéciaux situé au 189, rue Hocquard, sur les parcelles portant les NID 50400126 et 50411834. Le propriétaire actuel est Foyer Emma Home Care Inc.)

Dans le premier rapport d'évaluation de la stabilité des pentes, les conclusions de l'évaluation des conditions de pente existantes à la page 4 indiquent (traduction de l'auteur) :

« Par conséquent, la pente entre la propriété du Foyer Rose St-Pierre et l'immeuble de 6 logements proposé est jugée avoir un facteur de sécurité acceptable contre l'instabilité globale pour une pente de 2H:1V ou plus plate. Pour contrer cela, il est impératif de protéger la surface de la pente de l'érosion. Nous recommandons fortement l'application d'une couche d'enrochement de 300mm d'épaisseur, avec des particules de granulométrie comprise entre 100 et 200mm (R5), sous-tendue par un géotextile afin d'éviter tout mélange avec les sols de remplissage techniques en dessous.

De plus, le contrôle du drainage mérite une attention particulière. Il est essentiel de s'assurer que le drainage des eaux pluviales du sommet de la pente ne soit pas dirigé vers la pente elle-même. Si une gestion des eaux pluviales s'avère nécessaire, elle doit être mise en œuvre de manière

contrôlée, en utilisant des techniques qui réduisent efficacement les impacts potentiels de l'érosion sur la pente. Une telle stratégie globale est essentielle au maintien de l'intégrité structurelle du remblai et de sa stabilité à long terme. »

Dans le rapport révisé d'évaluation de la stabilité des pentes, au lieu d'une solution proposée pour protéger la surface de la pente de l'érosion, trois sont suggérées (traduction de l'auteur) :

« Par conséquent, la pente entre le Foyer Rose St-Pierre et l'immeuble de 6 logements proposé est considérée comme présentant un facteur de sécurité adéquat contre l'instabilité globale pour des pentes conçues à 2H:1V ou plus plate. Cependant, le facteur de sécurité contre l'effritement de la surface du sol est inférieur à 1,0. Pour répondre à cette problématique, il est crucial de protéger la surface de la pente de l'érosion, pour laquelle trois solutions sont suggérées :

1. Application d'une couche de 300mm d'épaisseur d'enrochement, avec des particules de granulométrie comprise entre 100 et 200mm (R5), complétée par une couche de géotextile en dessous pour empêcher l'intégration avec les sols in situ natifs.

2. Utilisation d'une couverture anti-érosion enroulée et d'un ensemencement hydraulique, comme « Terrafix Double Net S200 » ou un équivalent approuvé.

3. Opter pour l'hydroensemencement seul, applicable si les pentes sont nivelées pour être plus plates qu'un gradient de 2,5H:1V.

Il est important de reconnaître que, notamment pour les options 2 et 3, une certaine érosion de surface peut survenir avant que la végétation ne soit complètement établie. Cela pourrait nécessiter des réparations provisoires de la surface de la pente jusqu'à ce que la végétation soit pleinement mature.

De plus, le contrôle du drainage exige une attention méticuleuse. Il est impératif d'empêcher les eaux pluviales de s'écouler directement sur le versant depuis son sommet. Si une gestion des eaux pluviales est nécessaire, elle doit être réalisée de manière à contrôler l'écoulement et à minimiser le risque d'érosion de la pente. La mise en œuvre de mesures aussi complètes est essentielle pour préserver l'intégrité structurelle de la pente et assurer sa stabilité à long terme. »

Pour confirmer la solution choisie et l'acceptation des exigences de pente, GEMTEC a préparé un plan de nivellement du site et des coupes transversales (pour 7 logements, voir les annexes 6 et 7; pour 8 logements, voir les annexes 8 et 9), également signés et scellés par Monsieur Laforge, indiquant que les pentes doivent être nivelées à une pente plus plate qu'un gradient de 2,5H:1V et que toutes les surfaces de pente nues doivent être ensemencées hydrauliquement (solution 3).

Concernant la gestion des eaux pluviales, le même plan de nivellement et les mêmes coupes transversales proposent des fossés de drainage au pied du versant nord afin de diriger les eaux pluviales du versant nord autour et loin de l'habitation multifamiliale proposée. Un épisode de pluie s'est produit au début du mois de mai 2025. Le terrain résidentiel adjacent, situé au 194, rue Renfrew, a été inondé par les eaux pluviales provenant des parties excavées et modifiées du terrain du 200, rue Renfrew. Afin d'atténuer les risques d'inondations causés par les eaux pluviales, Monsieur E. Diotte a installé un ponceau de 450 mm à travers le matériau de remblai conformément aux recommandations de GEMTEC (veuillez consulter le courriel de GEMTEC à l'annexe 10). L'emplacement approximatif du ponceau est indiqué sur le plan général du site à la Figure 9. La prise d'eau du ponceau se trouve à environ 8 ou 9 pieds (2,4 m à 2,7 m) de la limite de lot commune avec la propriété du 194, rue Renfrew. Selon Monsieur E. Diotte, ce ponceau restera en permanence à cet endroit et sera éventuellement prolongé et raccordé au fossé de drainage passant autour du côté droit de l'immeuble. Afin d'éviter d'enlever le ponceau durant la phase de construction, Monsieur E. Diotte propose d'installer les conduites latérales d'eau et d'égout sanitaire (reliant le bâtiment aux conduites d'eau et d'égout sanitaire municipales) entre la prise d'eau du ponceau et la limite de lot commune.

Dans les conditions de rezonage, il sera important de permettre le projet d'aménagement

uniquement en conformité avec le plan de nivellement du site et aux coupes transversales de GEMTEC et d'interdire l'écoulement des eaux pluviales de la propriété visée par le rezonage vers les propriétés adjacentes. Le promoteur doit également demander à GEMTEC de fournir des dessins d'archives pour toutes les pentes qui seront modifiées (excavées ou remblayées de plus d'un (1) mètre) après la fin des travaux de nivellement et de gestion des eaux pluviales. Les dessins d'archives doivent refléter tous les aspects de la conception finale des pentes et de la conception finale de la gestion des eaux pluviales (doivent inclure tous les nouveaux éléments de drainage (ponceaux, fossés, etc.) qui ne sont pas reflétés dans le plan de nivellement du site et les coupes transversales soumis). De plus, GEMTEC doit fournir une attestation écrite et scellée attestant que les travaux respectent ou dépassent les exigences de la conception finale de nivellement et de la gestion des eaux pluviales. GEMTEC a confirmé par courriel qu'E.M. Diotte embauchera GEMTEC pour vérifier les conditions du sol sur le site pendant la construction afin de confirmer la capacité portante. De plus, E.M. Diotte embauchera GEMTEC pour faire une inspection de la pente suite aux travaux afin de confirmer que leurs recommandations ont été suivies. Un plan « tel que construit » scellé sera émis à ce moment-là. De plus, un rapport complet des observations de GEMTEC sera soumis à la fin du projet. Consultez le fil de discussion par courriel à l'annexe 11. Des conditions de rezonage détaillant ces exigences ont été incluses pour répondre à ces questions.

6. Impacts visuels - deux habitations unifamiliales adjacentes

Deux habitations unifamiliales adjacentes situées du même côté de la rue Renfrew, les 190 et 194, rue Renfrew, sont les plus touchées par le projet d'aménagement, qui s'étendra derrière elles. Cependant, l'habitation unifamiliale située au 194 rue Renfrew sera celle qui sera la plus affectée visuellement par le projet de construction, qui sera réalisé à l'arrière de cette propriété.

Jusqu'à présent, la végétation existante a été dégagée et des travaux de nivellement ont été effectués (voir Figures 17 et 18).

Pour réaliser le projet, le versant nord sera modifié conformément à un plan de nivellement du site certifié par un ingénieur (pour 7 logements, consultez l'annexe 6, pour 8 logements, consultez l'annexe 8) afin de permettre la construction du nouveau bâtiment et des fossés de drainage proposés, suivis de l'ensemencement hydraulique des surfaces de pente.

Derrière le 194, rue Renfrew, Monsieur E. Diotte a expliqué que les arbres avaient été coupés afin d'éviter le risque qu'ils ne tombent sur la propriété au 194, rue Renfrew, conformément aux recommandations de son assureur. Concernant l'aménagement paysager, Monsieur E. Diotte prévoit procéder au nivellement final du terrain et à la plantation de gazon. L'aménagement paysager de ses immeubles d'appartements sur la rue Bujold constitue un bon exemple (voir figures 19 et 20). Une condition de rezonage qui exige ce type d'aménagement paysager a été incluse pour régler cette question.

Modifications proposées

Une partie du terrain situé au 200, rue Renfrew est attribué la désignation et le zonage « Commerciale routière ». Pour permettre l'immeuble d'appartements proposé de 8 logements, il est nécessaire de modifier la désignation et le zonage de cette partie du terrain vers « Résidentielle » et « Résidentielle multifamiliale (R2) », respectivement. La même désignation et le même zonage sont également requis pour une partie de la parcelle qui faisait autrefois partie de la rue Hocquard.

La partie sud du terrain situé au 200, rue Renfrew, correspondant approximativement à la zone tampon de 30m de terre humide et de cours d'eau, est désignée « Parcs et Zone de Conservation » et zonée « Conservation ». Il est proposé de maintenir cette approche pour le terrain situé au 200, rue Renfrew, conformément aux principes du plan municipal et aux dispositions de zonage en vigueur, et d'appliquer la même désignation et le même zonage à la parcelle supplémentaire provenant de la rue Hocquard.

Le projet d'Arrêté n°805-26-02 a été préparé pour apporter la modification au Plan municipal de Dalhousie, l'Arrêté n°805-08, tandis que le projet d'Arrêté n°806-26-02 a été préparé pour apporter la modification au l'Arrêté de zonage de Dalhousie, l'Arrêté n°805-08.

De plus, un projet d'entente de rezonage conditionnel a également été préparé, afin de permettre au Conseil d'imposer les conditions de rezonage suivantes, conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* :

1. Que les deux parcelles de terrain constituant la Propriété, portant le NID 50366921 et NID 50415322, soient consolidées en un seul NID pour obtenir un permis de construction.
2. Il incombe au Propriétaire ou au Promoteur, selon le cas, de se conformer à tous les règlements et toutes les directives applicables et d'obtenir tous les permis requis et approbations requises auprès des autorités ayant juridiction.
3. Que la Propriété soit généralement aménagée conformément au plan du site joint, à la satisfaction de l'agent d'aménagement de la Commission de services régionaux (CSR).
4. Que la conception finale du bâtiment soit généralement conforme aux plans joints, à la satisfaction de l'agent d'aménagement de la CSR.
5. Les services, le voie d'accès, le nivellement de la Propriété et la gestion des eaux pluviales doivent être assurés conformément aux exigences du service des travaux publics de la ville de Baie-des-Hérons.
6. Que la Propriété soit aménagée conformément au plan de nivellement du site C1 de GEMTEC, daté de novembre 2024, et aux coupes transversales C2 de GEMTEC, datées de novembre 2024, ci-joints. Toute modification doit être approuvée par l'ingénieur géotechnique de GEMTEC et l'agent d'aménagement de la CSR.
7. GEMTEC doit fournir à l'agent d'aménagement de la CSR des dessins d'archives pour toutes les pentes qui seront modifiées (excavées ou remblayées de plus d'un (1) mètre) après la fin des travaux de nivellement et de gestion des eaux pluviales. Les dessins d'archives doivent refléter tous les aspects de la conception finale des pentes et de la conception finale de la gestion des eaux pluviales. GEMTEC doit fournir à l'agent d'aménagement de la CSR une attestation écrite et scellée attestant que les travaux respectent ou dépassent les exigences de la conception finale de nivellement et de la gestion des eaux pluviales. De plus, GEMTEC doit vérifier les conditions du sol sur le site pendant la construction afin de confirmer la capacité portante. Un rapport complet des observations de GEMTEC doit être soumis à l'agent d'aménagement de la CSR à la fin du projet.
8. Il est interdit aux eaux pluviales de s'écouler de la Propriété visée par le rezonage vers les propriétés adjacentes. Les dessins d'archives de GEMTEC mentionnés à la condition 7 doivent inclure tous les éléments de drainage (ponceaux, fossés, etc.) qui ne figurent pas sur le plan de nivellement du site C1 de GEMTEC (daté de novembre 2024) ni sur les coupes transversales C2 de GEMTEC (datées de novembre 2024).
9. Après la construction, l'aménagement paysager de la Propriété devra être effectué autour de l'immeuble d'appartement et des aires de stationnement. Cet aménagement paysager devra comprendre, au minimum, un nivellement final du terrain et une plantation de gazon.

Examen de suivi

L'urbaniste responsable de ce projet a consulté le personnel de la planification sur les modifications proposées.

Le propriétaire et le promoteur ont reçus une copie du rapport du CCMU et des pièces jointes.

Déclarations d'intérêt public (DIP)

Depuis le 1er octobre 2023, les DIP s'appliquent aux nouveaux plans d'aménagement du territoire, aux nouveaux arrêtés et aux nouvelles modifications. Les arrêtés modificatifs proposés sont cohérents et alignés au *Règlement sur les déclarations d'intérêt public*. Vous trouverez ci-dessous une partie de l'analyse du projet et des arrêtés modificatifs proposés qui démontre leur conformité au *Règlement sur les déclarations d'intérêt public*.

MP.1 Favoriser l'aménagement efficace et les modes d'utilisation des terres qui sont dans l'intérêt supérieur à long terme de la province, de ses gouvernements locaux et de ses résidents.

Analyse de l'urbaniste :

- L'Arrêté n° 805-26-02 modifiera l'affectation du sol d'une partie d'un terrain existant de « Commerciale routière » à « Résidentielle », une affectation du sol compatible avec les affectations du sol « Résidentielle » à proximité.

- L'Arrêté n° 805-26-02 modifiera l'affectation du sol d'une partie d'un terrain vacant existant, auparavant aménagé à des fins commerciales, pour permettre un immeuble d'appartements de 8 logements, de type maison en rangée. Cette modification proposée au plan municipal de Dalhousie favorise l'aménagement intercalaire et l'utilisation efficace des infrastructures et des services existants.

- L'Arrêté n° 805-26-02 maintiendra l'affectation du sol « Parcs et Zone de Conservation » existante sur la partie sud du même terrain, correspondant approximativement à la zone tampon de 30m de terre humide et de cours d'eau, conformément aux principes du plan municipal en vigueur, maintenant ainsi une affectation du sol compatible avec les affectations du sol « Parcs et Zone de Conservation » le long du ruisseau Wellington.

MP.2 Favoriser l'utilisation d'une gamme d'options relatives aux logements, notamment en ce qui a trait à la taille, au type, à la densité et à la conception de ceux-ci dans l'ensemble des communautés.

Analyse de l'urbaniste :

- L'Arrêté n° 805-26-02 modifiera l'affectation du sol d'une partie d'un terrain vacant existant, auparavant aménagé à des fins commerciales, pour permettre un immeuble d'appartements de 8 logements, de type maison en rangée, offrant ainsi davantage de logements locatifs à la ville de Baie-des-Hérons (secteur Dalhousie). Le projet d'aménagement offrira des logements locatifs aux aînés. Baie-des-Hérons offre peu d'options aux aînés souhaitant réduire la taille de leur logement.

MP.4 Éviter les modes d'aménagement et d'utilisation des terres qui peuvent causer des problèmes environnementaux ou de santé et de sécurité.

Analyse de l'urbaniste :

- L'Arrêté n° 805-26-02 permettra le rezonage et l'aménagement intercalaire d'un terrain existant situé au noyau urbain du secteur Dalhousie de la ville de Baie-des-Hérons, pour permettre un immeuble d'appartements de 8 logements, de type maison en rangée. Le terrain existant en question n'est situé ni dans une zone à risque d'inondation cartographiée, ni dans une zone côtière à risque d'érosion. De plus, ce terrain existant n'est ni plus ni moins à risque d'incendies de forêt que les autres propriétés et bâtiments du secteur de Dalhousie de la ville de Baie-des-Hérons (veuillez consulter ZR.1, ZR.2, ZR.3, ZR.4).

MP.5 S'agissant de l'aménagement qui a lieu dans une communauté disposant d'infrastructures et de services publics ou dans laquelle de tels services et infrastructures sont prévus, favoriser l'aménagement dans des endroits où ces infrastructures et services sont disponibles ou prévus

Analyse de l'urbaniste :

- L'Arrêté n° 805-26-02 permettra le rezonage et l'aménagement intercalaire d'un terrain existant situé au noyau urbain du secteur Dalhousie de la ville de Baie-des-Hérons, pour permettre un immeuble d'appartements de 8 logements, de type maison en rangée. La propriété visée est située sur une rue collectrice existante, à environ 200m d'une importante intersection (rues Renfrew et Goderich) dans le secteur de Dalhousie. Les services municipaux (eau, égouts, lutte contre les incendies, collecte des ordures et du recyclage) sont disponibles à l'emplacement du projet.

MP.9 Favoriser l'aménagement des centres-villes et des noyaux urbains par l'augmentation de la densité urbaine, l'aménagement de terrains intercalaires et la ré-habilitation de friches industrielles.

Analyse de l'urbaniste :

- L'Arrêté n° 805-26-02 permettra le rezonage et l'aménagement intercalaire d'un terrain existant situé au noyau urbain du secteur de Dalhousie de la ville de Baie-des-Hérons, pour permettre un immeuble d'appartements de 8 logements, de type maison en rangée. La propriété visée est située sur une rue collectrice existante, à environ 200m d'une importante intersection (rues Renfrew et Goderich) dans le secteur de Dalhousie. De nombreux commerces et services sont situés à l'intérieur de 2 kilomètres de l'immeuble d'appartements proposé : épicerie, banque, stations-service, restaurants, églises, écoles, garderies, clubs sociaux, centre de conditionnement physique et parcs.

Reason/ Raison : Le zonage actuel du 200, rue Renfrew, portant le NID 50366921, et d'une parcelle de terrain supplémentaire, portant le NID 50415322, ne permettent pas une habitation multifamiliale.

Request / Demande : Le Conseil demande l'avis du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche concernant les modifications proposées.

By-law / Arrêté : **Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme** **Section #** **110 (1)(a)**

Provisions/ Dispositions : 110(1) Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit (a) sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;

Technical Recommendation: Le personnel **recommande** que le Comité **recommande** au Conseil de la ville de Baie-des-Hérons que les modifications proposées au Plan municipal et à l'Arrêté de zonage de Dalhousie, visant à modifier le zonage d'une partie de la propriété située au 200, rue Renfrew, portant le NID 50366921, et d'une partie d'une parcelle de terrain supplémentaire, portant le NID 50415322 (anciennement une partie non aménagée de la rue Hocquard), de «Commerciale routière» et non zoné vers « Résidentielle multifamiliale (R2) » **soient approuvées** pour permettre le projet d'aménagement, un immeuble d'appartements de 8 logements, de type maison en rangée.

Recommandation technique :

Concernant la partie sud du terrain situé au 200, rue Renfrew, correspondant approximativement à la zone tampon de 30m de terre humide et de cours d'eau, **il est recommandé** de maintenir la «zone de Conservation», conformément aux principes du plan municipal et aux dispositions de zonage en vigueur, et d'appliquer le même zonage pour la partie sud de la parcelle supplémentaire provenant de la rue Hocquard.

Il est recommandé au Conseil d'imposer les conditions de rezonage suivantes conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* :

1. Que les deux parcelles de terrain constituant la Propriété, portant le NID 50366921 et NID 50415322, soient consolidées en un seul NID pour obtenir un permis de construction.
2. Il incombe au Propriétaire ou au Promoteur, selon le cas, de se conformer à tous les règlements et toutes les directives applicables et d'obtenir tous les permis requis et approbations requises auprès des autorités ayant juridiction.
3. Que la Propriété soit généralement aménagée conformément au plan du site joint, à la satisfaction de l'agent d'aménagement de la Commission de services régionaux (CSR).
4. Que la conception finale du bâtiment soit généralement conforme aux plans joints, à la satisfaction de l'agent d'aménagement de la CSR.
5. Les services, le voie d'accès, le nivellement de la Propriété et la gestion des eaux pluviales doivent être assurés conformément aux exigences du service des travaux publics de la ville de Baie-des-Hérons.
6. Que la Propriété soit aménagée conformément au plan de nivellement du site C1 de GEMTEC,

daté de novembre 2024, et aux coupes transversales C2 de GEMTEC, datées de novembre 2024, ci-joints. Toute modification doit être approuvée par l'ingénieur géotechnique de GEMTEC et l'agent d'aménagement de la CSR.

7. GEMTEC doit fournir à l'agent d'aménagement de la CSR des dessins d'archives pour toutes les pentes qui seront modifiées (excavées ou remblayées de plus d'un (1) mètre) après la fin des travaux de nivellement et de gestion des eaux pluviales. Les dessins d'archives doivent refléter tous les aspects de la conception finale des pentes et de la conception finale de la gestion des eaux pluviales. GEMTEC doit fournir à l'agent d'aménagement de la CSR une attestation écrite et scellée attestant que les travaux respectent ou dépassent les exigences de la conception finale de nivellement et de la gestion des eaux pluviales. De plus, GEMTEC doit vérifier les conditions du sol sur le site pendant la construction afin de confirmer la capacité portante. Un rapport complet des observations de GEMTEC doit être soumis à l'agent d'aménagement de la CSR à la fin du projet.

8. Il est interdit aux eaux pluviales de s'écouler de la Propriété visée par le rezonage vers les propriétés adjacentes. Les dessins d'archives de GEMTEC mentionnés à la condition 7 doivent inclure tous les éléments de drainage (ponceaux, fossés, etc.) qui ne figurent pas sur le plan de nivellement du site C1 de GEMTEC (daté de novembre 2024) ni sur les coupes transversales C2 de GEMTEC (datées de novembre 2024).

9. Après la construction, l'aménagement paysager de la Propriété devra être effectué autour de l'immeuble d'appartement et des aires de stationnement. Cet aménagement paysager devra comprendre, au minimum, un nivellement final du terrain et une plantation de gazon.

Internal Consultation: S. O.

Consultation interne :

External Consultation:

Consultation externe :

Avis public - En conformité avec les règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de biens-fonds situés à moins de 60 mètres de la propriété furent avisés, par la poste, de l'heure, de la date et du lieu de la réunion, ainsi que de la nature de la demande à l'étude. Au total, 25 lettres ont été envoyées.

Un rapport préliminaire de rezonage ont été distribués aux ministères provinciaux, aux travaux publics municipaux, au chef des pompiers municipaux et aux services d'inspection des bâtiments de la CSR pour examen et commentaires. Consultez le Tableau 1 ci-joint : «Commentaires reçus des ministères provinciaux/services municipaux » pour les commentaires reçus.

Attachments/ Pièces jointes :

- Les figures 1 à 20 mentionnées dans la description du rapport.
- Tableau 1 : «Commentaires reçus des ministères provinciaux/services municipaux»
- Tableau 2 : «Analyse du projet d'aménagement et des énoncés de principe du plan municipal en matière de logement »
- Les Annexes 1 à 11 mentionnées dans la description du rapport.
- Projet d'Arrêté n°805-26-02, projet d'Arrêté n°806-26-02 et projet d'entente de rezonage conditionnelle avec conditions de rezonage.

Meeting of / Réunion du

January 21, 2026

21 janvier 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

140- 02EN

East Coast Surveys

Balmoral

1447 Av. des Pionniers

Program / Programme : **Subdivisions / Lotissements**

Type of Request: **Street location / tracé de rue**
Type de demande :

Description : A tentative plan has been submitted by East Coast Surveys on behalf of the Village of Bois-Joli. The intent of the plan is to provide access from Arsenault street to the properties located on the proposed Yves Drapeau street in Balmoral, NB. • The land subject to the proposed subdivision is presently used as an informal roadway. The subdivision will result in the creation of a formally recognized street in Balmoral. The property, which is subject to the Balmoral rural plan, is located in the Collective Service (CS) zone, and contains a frontage width of 120 feet (36.58 meters), a depth of 570 feet (173.74 meters), a rear width of 340 feet (103.63 meters), and an area of 1.5 Hectares (3.71 acres).

Balmoral Subdivision By-law

Streets

3 (4) When making a decision regarding a recommendation with respect to the location of streets within a proposed subdivision, the Commission shall:

- (a) take into account the topography of the land to be subdivided,
- (b) ensure the creation of lots that can be used for their intended purpose,
- (c) ensure that street intersections are perpendicular to the extent possible,
- (d) take the necessary measures to ensure practical access to the proposed subdivision and the lots it comprises,
- (e) take the necessary measures to facilitate the subsequent subdivision of the land targeted by the subdivision project or adjacent land.

André Boissonault confirmed that all criteria had been met.

Reason/ Raison : The Subdivision By-law requires that the Restigouche RSC Planning Review and Advisory Committee give their recommendations regarding the location of new streets for the tentative subdivision plan.

Request / Demande : The Restigouche RSC Planning Review and Advisory Committee is requested to give their recommendation regarding the location of the new street "rue Yves Drapeau Street" proposed for the subdivision plan "Proposed rue Yves Drapeau Street", and consent to the name of the street – "Yves Drapeau Street"

Provisions/ Dispositions : Community Planning Act

Section 88(1) If a subdivision plan of land in a municipality provides for the laying out of public or future streets or the setting aside of land for public purposes, approval of the plan by the development officer shall not be given until the plan has been assented to by the council.

88(4) An assent under this section shall not be given until (a) subject to subsection (8), the advisory committee or regional service commission has recommended the location of the streets referred to in subsection (1) or (2)...

Legal Authority 2

Balmoral subdivision plan

(5) The names of the streets located within the subdivision remain subject to the approval of the Commission. (Yves Drapeau Street)

Technical Recommendation: The staff recommends that the Commission recommend to Council that the location of the street
Recommandation technique : "Yves Drapeau" proposed for the "Proposed rue Yves Drapeau Street" subdivision plan BE APPROVED as presented.

Staff also recommends that the street be named "Yves Drapeau Street".

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: In conformance with the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and
Consultation externe : Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 60 m of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location, and nature of the application that is being considered. (10 notices sent)

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

January 21, 2026

21 janvier 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

140- 02FR

East Coast Surveys

Balmoral

1447 Av. des Pionniers

Program / Programme : **Subdivisions / Lotissements**

Type of Request: **Street location / tracé de rue**
Type de demande :

Description : Un Plan provisoire de lotissement fut soumis de la part de East Coast Surveys de la part du village de Bois-Joli. L'intention du plan est d'assurer l'accès depuis la rue Arsenault aux propriétés situées sur le tracé proposé de la rue Yves Drapeau à Balmoral, NB. Le terrain visé par le lotissement proposé est actuellement utilisé comme voie de circulation informelle. Le lotissement entraînera la création d'une rue officiellement reconnue à Balmoral. La propriété, qui est sujet au plan rural de Balmoral, est situé dans la zone Service Collectif (SC), et contient une largeur avant de 120 pieds (36,58 mètres), une profondeur de 570 pieds (173,74 mètres), une largeur arrière de 340 pieds (103,63 mètres) et une superficie de 1,5 Hectares (3,71 acres).

Arrêté de lotissement de Balmoral

Rues

3 (4) *Lorsqu'elle prend une décision concernant une recommandation à l'égard de l'emplacement des rues à l'intérieur d'un lotissement projeté, la Commission doit:*

- a) tenir compte de la topographie du terrain à lotir,*
- b) veiller à la création de lots qui puissent servir à l'affectation qui leur est attribuée,*
- c) s'assurer que les intersections de rues sont perpendiculaires dans la mesure du possible,*
- d) prendre des mesures nécessaires pour assurer un accès pratique au lotissement proposé et aux lots qu'il comporte,*
- e) prendre les mesures nécessaires pour rendre pratique le lotissement ultérieur du terrain visé par le projet de lotissement ou des terrains attenants.*

André Boissonault a confirmé que tous les critères avaient été respectés.

Reason/ Raison : L'arrêté de lotissement exige que le Comité consultatif en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche statue une recommandation relative à l'emplacement des rues pour le plan de lotissement provisoire.

Request / Demande : Le Comité consultatif en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche est demandé de statuer une recommandation relative à l'emplacement d'une nouvelle rue "rue Yves Drapeau Street" pour le plan de lotissement «Proposed rue Yves Drapeau Street », et consentir au nom de la rue - « rue Yves Drapeau »

Provisions/ Dispositions : *Loi sur l'urbanisme*

88(1) Si le plan de lotissement d'un terrain situé dans une municipalité prévoit le tracé de rues publiques ou futures ou la mise de côté de terrains à des fins d'utilité publique, son approbation émanant de l'agent d'aménagement ne peut être accordée tant que le plan n'a pas reçu l'assentiment du conseil.

88(4) L'assentiment que prévoit le présent article ne peut être donné tant que n'ont pas été remplies les conditions suivantes:

a) sous réserve du paragraphe (8), le comité consultatif ou la commission de services régionaux a recommandé l'emplacement ou bien des rues tel que le mentionne le paragraphe (1) ou (2)...

Autorité légale 2

Arrêté de lotissement de Balmoral

(5) Les noms des rues situées à l'intérieur du lotissement demeurent sujets à l'approbation de la Commission. (Rue Yves Drapeau)

Technical Recommendation: Le personnel recommande que la Commission recommande au conseil du village de Bois-Joli que l'emplacement de la rue "Yves Drapeau" dans le plan de lotissement provisoire « Proposed rue Yves Drapeau Street» SOIT APPROUVÉ tel que présenté.

Le personnel recommande également que la rue soit nommée "rue Yves Drapeau".

Internal Consultation: S. O.

Consultation interne :

External Consultation: En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de bien-fonds situés à moins de 60 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, de la date, et du lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude. (10 avis envoyés)

Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : S. O.

Meeting of / Réunion du

January 21, 2026

21 janvier 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

140- 03EN

J P Equipment Restoration Inc

Dalhousie

50392604

Program / Programme : **Development Approval/ Approbation d'aménagement**

Type of Request: **Non-conforming use / Usage non-conforme**
Type de demande :

Description : The proponent, Jean Paul, has submitted development permit application to request the installation of a container in the backyard of an existing truck repair shop located at 531 Darlington Drive, in Dalhousie. PID 50392604. This property was formerly used by John Drapeau Diesel as the location of a heavy equipment repair shop. The shop was purchased by J.P. Equipment and the use was continued on the property. The use was the continuity of a legal non-conforming use under section 40 of the Community Planning Act (now section 60 of the CPA). Because the use was in place before the adoption of the current By-Law, the use consists of a non-confirming use under the Community Planning Act (CPA). The development of the property is therefore subject to the criteria of section 60 of the CPA. The property, which is subject to the Dalhousie Zoning By-Law, is located in the Highway Commercial (HC) Zone, and contains a frontage width of 200 feet (60.96 meters), a depth of 365 feet (111.25 meters), a rear width of 316 feet (96.32m) and an area of 1.03 Hectares (2.55 acres).

Dalhousie Zoning By-Law

Highway Commercial zone

Any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose,

(a) one or more of the following uses:

- i. an automotive sales agency or automobile rental establishment,*
- ii. a service station and/or a car wash,*
- iii. a restaurant and/or drive-in/take-out restaurant,*
- iv. a veterinary clinic/hospital, and/or animal shelter*
- v. a shopping centre,*
- vi. a retail store or service shop,*
- vii. a commercial greenhouse, tree nursery or florist,*
- viii. a hotel or motel,*
- ix. a bus or other public transportation terminal,*
- x. an automobile repair garage and/or automobile body repair workshop,*
- xi. a bottle exchange establishment,*
- xii. a warehouse or a wholesaling establishment,*
- xiii. a trailer, camping or marine supply sales store,*
- xiv. an electrical, plumbing or home renovation establishment,*
- xv. a retail building materials establishment,*
- xvi. an establishment for rental small tools and equipment,*
- xvii. a convenience store,*
- xviii. a farmer's market,*
- xix. a reception hall,*
- xx. a jail or similar correctional facility, or*

xxi. an existing single unit dwelling (see Appendix C), and

(b) subject to Section 3.10 Accessory Buildings, any accessory building, structure or use incidental to the main use of the land, building or structure if such main use is permitted by this Subsection.

BUILDING, ACCESSORY means a detached subordinate building, not used for human habitation, located on the same lot as the main building, structure or use to which it is accessory, the use of which is naturally or customarily incidental and complementary to the main use of the land, building or structure. A bunkhouse is not considered an accessory building. (bâtiment accessoire).

Following receipt of the application, the municipality of Heron Bay was consulted to determine whether any additional requirement should apply to ensure compliance with the Dalhousie Zoning By-Law. The municipality reviewed the request and determined that it is reasonable and that no further action is necessary. However, the property owner has committed to painting the container in the spring of 2026.

Community Planning Act

Section 60

(1) The making of a zoning by-law or a regulation that amends or repeals an existing zoning by-law or regulation or the making of zoning provisions in a rural plan that amend or repeal existing zoning provisions

a) may cause uses then existing to become non-conforming...

(2) A non-conforming use may continue despite the zoning by-law or regulation or rural plan but (a) if the use is discontinued for a period of ten consecutive months, or a further period as the advisory committee or regional service commission, as the case may be, considers fit, it shall not be recommenced and any further use of the land, building or structure shall conform with the zoning by-law or regulation or rural plan, and (b) if a building or structure so used has, in the opinion of the advisory committee or regional service commission, as the case may be, been damaged to the extent of at least half of the whole building or structure, exclusive of the foundation, the building or structure shall not be repaired or restored or used except in conformity with the zoning by-law or regulation or rural plan, unless the advisory committee or regional service commission agrees otherwise, and, in the case of a by-law, the council may purchase or otherwise acquire the parcel of land on which such building or structure is situated.

(3) A non-conforming use of a part of a building may be extended throughout the building, except that, if a portion of the building was constructed after the date the use became non-conforming, the use shall not be extended into that portion without the consent of the advisory committee or regional service commission.

(4) With the consent of the advisory committee or regional service commission, as the case may be, a non-conforming use may be changed to a similar non-conforming use.

(5) Except as required by an Act or regulation or a by-law, no person shall enlarge, add to or structurally alter a building containing a non-conforming use.

Reason/ Raison : The proposed use "heavy equipment repair shop " is not a permitted main use of part 11 of the Dalhousie Zoning By-law.

Request / Demande : The Committee is requested to **APPROVE THE USE "heavy equipment repair shop "** as

being a similar non-conforming use to the use “heavy equipment repair shop with accessory building” and impose such terms and conditions as considered fit.

By-law / Arrêté : *Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme* Section # 60(4)

Provisions/ Dispositions : Section 60 (4) of the community planning act
(4) With the consent of the advisory committee or regional service commission, as the case may be, a non-conforming use may be changed to a similar non-conforming use.

Technical Recommendation: The change in this case is considered minor and will not have an impact on the surrounding area.
Recommandation technique : For this reason staff recommends that the request **BE APPROVED with conditions.**

Internal Consultation: N/A
Consultation interne :

External Consultation: In conformance with the Restigouche Regional Service Commission Planning Review and
Consultation externe : Adjustment Committee By-Law and Operating Procedures, property owners within 60 m of the property have been notified by mail of the meeting time, date, location and nature of the application that is being considered (10 notices sent).

Attachments/ Pièces jointes : N/A

Meeting of / Réunion du

January 21, 2026

21 janvier 2026

Presentation of Decision Matters / Présentations de sujets des décisions

140- 03FR

J P Equipment Restoration Inc

Dalhousie

531 Darlington Drive

Program / Programme : **By-laws / Arrêtés**

Type of Request: **Non-conforming use / Usage non-conforme**
Type de demande :

Description : Le requérant, Jean Paul, a soumis une demande de permis d'aménagement pour l'installation d'un conteneur dans la cour arrière de l'atelier de réparation de camions existante situé au 531 Darlington Drive, à Dalhousie. PID 50392604. Cette propriété était auparavant utilisée par John Drapeau Diesel comme atelier de réparation d'équipement lourd. L'Atelier a été acheté par J.P. Equipment, et l'usage a été maintenu sur la propriété. Cet usage constituait la continuation d'un usage légal non conforme en vertu de l'article 40 de la Loi sur l'urbanisme (maintenant l'article 60 de LSU). Étant donné que l'usage était en place avant l'adoption de l'Arrêté de zonage, il constitue d'un usage non-conforme sous la Loi sur l'urbanisme (LSU). L'aménagement de la propriété est donc sujet aux dispositions de l'article 60 de la LSU. La propriété, qui est sujet à l'Arrêté de zonage de Dalhousie, est situé dans la zone Commerce Routier (CR), et contient une largeur avant de 200 pieds (60,96 mètres), une profondeur de 365 pieds (111,25 mètres), une largeur arrière de 316 pieds (96,32 mètres) et une superficie de 1,03 Hectares (2,55 acres).

Dalhousie Zoning By-Law

Zone commerce routier

Les terrains, les bâtiments ou les constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins :
a) d'un ou plusieurs des usages principaux suivants:

- i. une agence de vente d'automobiles ou un établissement de location d'automobiles,*
- ii. une station-service et un lave auto,*
- iii. un restaurant, un restaurvolant et un comptoir de commandes à emporter,*
- iv. une clinique ou un hôpital vétérinaire et un refuge pour animaux,*
- v. un centre commercial,*
- vi. un magasin de détail ou un atelier de services,*
- vii. une serre commerciale, une pépinière ou un fleuriste,*
- viii. un hôtel ou un motel,*
- ix. une gare d'autobus ou d'un autre moyen de transport public,*
- x. un garage de réparation d'automobiles et un atelier de débosselage d'automobiles,*
- xi. un établissement de recyclage de bouteilles*
- xii. un entrepôt ou un établissement de vente en gros,*
- xiii. un établissement de vente d'accessoires pour roulottes, d'articles de camping ou d'accessoires marins,*
- xiv. une entreprise d'électricité, de plomberie ou de rénovation domiciliaire,*
- xv. un établissement de vente au détail de matériaux de construction,*
- xvi. un établissement de location de petits outils et de petites pièces d'équipement,*
- xvii. un dépanneur,*
- xviii. un marché des fermiers,*

- xix. une salle de réception,
- xx. une prison ou autre établissement correctionnel semblable,
- xxi. une habitation unifamiliale existante (voir l'appendice C);

(b) sous réserve de l'article 3.10 Bâtiments accessoires, des bâtiments, des constructions ou des usages accessoires liés à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal.

« bâtiment accessoire » Bâtiment annexe indépendant ne servant pas à l'habitation humaine, situé sur le même lot que le bâtiment, la construction ou l'usage principal auquel il est accessoire, et affecté à un usage naturellement ou habituellement connexe et complémentaire à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction. N'y sont pas assimilés les pavillons dortoirs. (building, accessory)

Après avoir reçu la demande, la municipalité de Baie-des-Hérons a été consultée afin de déterminer si des exigences supplémentaires devaient s'appliquer pour assurer la conformité au règlement de zonage de Dalhousie. La municipalité a examiné la demande et a conclu qu'elle est raisonnable et qu'aucune mesure additionnelle n'est nécessaire. Toutefois, le propriétaire de la propriété s'est engagé à peindre le conteneur au printemps 2026.

Loi sur L'urbanisme

Article 60

(1) La prise d'un arrêté de zonage ou d'un règlement de zonage qui modifie ou abroge un arrêté de zonage ou un règlement de zonage existants ou encore l'adoption dans un plan rural de dispositions concernant le zonage qui modifient ou abrogent des dispositions existantes concernant le zonage

a) peut rendre les usages existants non conformes;

(2) Tout usage non conforme peut être maintenu malgré ce que prévoit l'arrêté de zonage, le règlement de zonage ou le plan rural, toutefois:

a) s'il n'est pas maintenu pendant une période consécutive de dix mois ou la période plus longue que le comité consultatif ou la commission de services régionaux, selon le cas, estime convenir, il ne peut être remis en vigueur et tout nouvel usage du terrain, du bâtiment ou de la construction doit alors être conforme aux dispositions de cet arrêté, de ce règlement ou de ce plan;

b) si un bâtiment ou une construction ainsi utilisé a subi, de l'avis du comité consultatif ou de la commission de services régionaux, selon le cas, des dommages atteignant au moins la moitié de l'ensemble, à l'exclusion des fondations, ce bâtiment ou cette construction ne doit être réparé, restauré ou utilisé qu'en conformité avec l'arrêté de zonage, le règlement de zonage ou le plan rural, à moins que le comité consultatif ou la commission de services régionaux n'y consente et, dans le cas d'un arrêté, le conseil peut acheter ou acquérir de toute autre façon la parcelle de terrain où se trouve ce bâtiment ou cette construction.

(3) L'usage non conforme d'une partie d'un bâtiment peut s'étendre au bâtiment entier, toutefois, lorsqu'une partie de celui-ci a été construite postérieurement à la date à laquelle l'usage est devenu non conforme, l'extension à cette partie du bâtiment se trouve subordonnée au consentement du comité consultatif ou de la commission de services régionaux.

(4) Avec le consentement du comité consultatif ou de la commission de services régionaux, selon le cas, l'usage non conforme peut être remplacé par un usage non conforme similaire.

(5) Sauf dans les cas où une loi, un arrêté ou un règlement l'y oblige, nul ne peut agrandir un bâtiment dont est fait un usage non conforme, ni y opérer des adjonctions, ni en modifier la structure.

permis par partie 11 de l'Arrêté de zonage de Dalhousie.

Request / Demande : On demande au Comité de **PERMETTRE L'USAGE « atelier de réparation d'équipement lourd » comme étant un usage similaire non-conforme à l'usage « atelier de réparation d'équipement lourd avec bâtiment accessoire.»** et d'imposer les modalités et conditions qu'il juge appropriées.

By-law / Arrêté : *Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme* **Section #** **60(4)**

Provisions/ Dispositions : Article 60 (4) de la loi sur l'urbanisme
(4) Avec le consentement du comité consultatif ou de la commission de services régionaux, selon le cas, l'usage non conforme peut être remplacé par un usage non conforme similaire.

Technical Recommendation: La modification en question est considérée comme mineure et n'aura pas d'impact sur les propriétés adjacentes. Pour cette raison le personnel recommande que la demande **SOIT APPROUVÉE avec conditions.**
Recommandation technique :

Internal Consultation: S. O.
Consultation interne :

External Consultation: En conformité avec les Règlements administratifs du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Restigouche, les propriétaires de bien-fonds situés à moins de 60 m de la propriété furent avisés par la poste, de l'heure, la date et lieu de la réunion, ainsi que la nature de la demande à l'étude (10 avis envoyés).
Consultation externe :

Attachments/ Pièces jointes : S. O.