



## Comité consultatif en matière d'urbanisme d'Edmundston

Procès-verbal de la réunion 2017-01  
du mercredi 18 janvier 2017

### Membres présents :

- Réginald Albert
- Daniel LeBlanc
- Eric McGuire
- Louis Ruest
- Normand Lang
- Marise Levesque
- Mathieu Roussel

### Personnel présent :

- Pascal Hudon, directeur municipal d'urbanisme
- Mélanie Dubé, secrétaire

---

La rencontre se déroule de 19 h à 21 h 30 sous la présidence de Marise Levesque.

#### 1. Adoption de l'ordre du jour

##### CCU-2017-001

Il est proposé par Normand Lang, appuyé de Réginald Albert, que l'ordre du jour soit adopté tel qu'il a été présenté. **ADOPTÉ**

#### 2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente

1. 2016-06 (19 octobre 2016)

##### CCU-2017-002

Il est proposé par Louis Ruest, appuyé d'Eric McGuire, que le procès-verbal de la réunion 2016-06 soit accepté tel qu'il a été présenté. **ADOPTÉ**

#### 3. Affaires découlant du procès-verbal

Aucune

#### 4. Divulcation d'intérêt

Aucune

#### 5. Dérogation

1. Agrandir une résidence unifamiliale dans la cour avant réglementaire  
Lucien Page, 104, boul. de la Capitale  
Edmundston, NB (NID 35286996)

M. Pascal Hudon présente la demande et explique sa recommandation.

## Edmundston Planning Advisory Committee

Minutes of meeting 2017-01  
Wednesday, January 18, 2017

### Members present:

- Réginald Albert
- Daniel LeBlanc
- Eric McGuire
- Louis Ruest
- Normand Lang
- Marise Levesque
- Mathieu Roussel

### Employees present:

- Pascal Hudon, Municipal Planning Director
- Mélanie Dubé, Secretary

---

The meeting takes place from 7:00 to 9:30 p.m. and is chaired by Marise Levesque.

#### 1. Adoption of agenda

##### CCU-2017-001

It is moved by Normand Lang, seconded by Réginald Albert, that the agenda be adopted as presented. **CARRIED**

#### 2. Adoption of previous meeting minutes

1. 2016-06 (October 19, 2016)

##### CCU-2017-002

It is moved by Louis Ruest, seconded by Eric McGuire, that the minutes of meeting 2016-06 be adopted as presented. **CARRIED**

#### 3. Business arising from minutes

None

#### 4. Conflict of interest

None

#### 5. Variance applications

1. Expand a single dwelling house on the minimal front yard prescribed by regulation  
Lucien Page, 104 de la Capitale Blvd.  
Edmundston, NB (NID 35286996)

Mr. Pascal Hudon presents the request and explains his recommendation.

Monsieur Page est présent et apporte des précisions concernant son projet.

Recommandation du directeur municipal d'urbanisme

QUE le Comité consultatif en matière d'urbanisme refuse la demande de dérogation telle qu'elle est présentée, puisqu'elle va à l'encontre des intentions de l'arrêté. Si par contre le Comité approuve la demande de dérogation, il est proposé par le directeur de définir des critères d'acceptation de projet.

Les discussions ont soulevé les différents critères suivants pour évaluer les dérogations similaires :

- Visibilité adéquate
- Recul irrégulier des bâtiments principaux existants
- La présentation de plans d'aménagement précis
- Respect des servitudes
- Prise en compte de l'emplacement des installations électriques et trottoirs
- La dérogation doit être raisonnable et non excessive.

**CCU-2017-003**

**Il est proposé par Eric McGuire, appuyé de Daniel LeBlanc, que la demande de dérogation pour une avancée supplémentaire de 1,3 m sur la cour avant réglementaire soit approuvée, pour permettre deux agrandissements sur le devant de la résidence unifamiliale, en ajoutant un vestibule de 2,4 m (8 pi) x 3 m (10 pi) et 0,6 m (2 pi) à la chambre avant selon les critères énoncés précédemment. **ADOPTÉ****

6. Usage conditionnel, usage compatible, usage non conforme, usage temporaire

Aucun

7. Plan provisoire de lotissement

1. Vente d'une parcelle de terrain d'utilité publique Rue Laboissonnière, Edmundston (NID 35298322)

M. Pascal Hudon présente la demande et explique sa recommandation.

Recommandation du directeur municipal d'urbanisme

Tel qu'exigé par l'article 43(1) de la Loi sur l'urbanisme, QUE le Comité consultatif en matière d'urbanisme permette au conseil municipal de procéder à la vente de la parcelle de terrain, considérant que celle-ci permettra de

Mr. Page is present and gives details about his project.

Recommendation of the Municipal Planning Director

THAT the Planning Advisory Committee denies the variance request as it is presented, since it does not respect the intentions of the by-law. If, however, the Committee approves the variance request, it is proposed by the Director to define the project's acceptance requirements.

The discussions suggested the following different requirements in order to evaluate similar variance requests:

- Proper visibility
- Irregular setback of existing main buildings
- Presentation of precise development plans
- Respect of easements
- Recognition of electrical service and sidewalk locations
- The request must be reasonable and non-excessive.

**CCU-2017-003**

**It is moved by Eric McGuire, seconded by Daniel LeBlanc, that the variance request for a supplementary expansion of 1.3 m. on the minimal front yard prescribed by regulation, be adopted to permit two expansions at the front of the single dwelling house, by adding a 2.4 m (8') x 3 m (10') entryway and 0.6 m (2') to the front room, according to the herein stated requirements. **CARRIED****

6. Conditional use, ruling of compatibility, non-conforming use and temporary approvals

None

7. Tentative subdivision applications

1. Sale of a Land for public purposes parcel Laboissonnière Street, Edmundston (NID 35298322)

Mr. Pascal Hudon presents the request and explains his recommendation.

Recommendation of the Municipal Planning Director

As prescribed in clause 43(1) of the Community Planning Act, THAT the Planning Advisory Committee allow the Council to proceed with the sale of the parcel, considering that it will bring the accessory building into conformity with

rendre conforme le bâtiment accessoire, selon les considérations suivantes :

- que son transfert n'implique pas de conséquences négatives sur l'essor du quartier;
- que le terrain ne puisse être développé comme espace vert;
- que la fonction de drainage sur le secteur soit conservée.

**CCU-2017-004**

**Il est proposé par Mathieu Roussel, appuyé de Louis Ruest, de permettre au Conseil municipal de procéder à la vente de la parcelle de terrain.**

**ADOPTÉ**

8. Demande de rezonage, modification du plan municipal ou zonage et autres modifications aux arrêtés en matière d'urbanisme

1. Arrêtés 32.19 et 33R13

Modifier la désignation du plan municipal et l'arrêté de zonage

- NID 35313667, rue Hubert, Edmundston

Modification au plan municipal pour modifier la désignation de la propriété de « Résidentielle » à « Conservation » et modification à l'arrêté de zonage de R1 « Uni et bi-familiales » à A1 « Constructibles », afin d'y faire de l'agriculture sans élevage.

M. Pascal Hudon présente la demande et explique le contenu de la modification. Des citoyens sont présents et expriment leurs inquiétudes face au projet. L'usage de pesticides/herbicides (contamination et odeurs), l'entreposage de produits dangereux, la sécurité des citoyens et la propreté des rues empruntées par diverses machineries sont tous des points soulevés par les citoyens présents lors de la réunion.

**CCU-2017-005**

**Il est proposé par Daniel LeBlanc, appuyé de Normand Lang, de ne pas recommander au conseil l'adoption de la modification telle qu'elle est présentée au Comité. Le requérant devra présenter un plan complet de ses intentions et de ses opérations au conseil municipal qui lui, décidera si le projet sera resoumis au Comité. Les informations supplémentaires suggérées sont les suivantes : les aménagements proposés, accès au terrain, déplacements, produits utilisés, types de culture, types d'épandage, d'entreposage et d'équipements, présentation de recherches**

the said considerations:

- that its transfer does not involve negative consequences on the neighborhood's development;
- that the land may not be developed as a green space;
- that the drainage function of the area be preserved.

**CCU-2017-004**

**It is moved by Mathieu Roussel, seconded by Louis Ruest, that the Municipal Council may proceed with the sale of the land parcel.**

**CARRIED**

8. Rezoning applications, municipal plan and zoning by-law amendments, and other by-law amendments

1. By-laws 32.19 and 33R13

Modify the municipal plan designation and the zoning by-law

- NID 35313667, Hubert Street, Edmundston

Modification to the municipal plan to modify the property's designation from "Residential" to "Conservation" and modification to the zoning by-law from R1 "Single and two-family dwellings" to A1 "Constructible" to practice agriculture without breeding.

Mr. Pascal Hudon presents the request and explains his recommendation. Citizens are present and express their annoyance and concerns towards the project. The use of pesticides/herbicides (contamination and odours), the storage of dangerous products, the security of the neighbouring citizens and the cleanliness of the streets used by different machinery are all issues raised by citizens present during the meeting.

**CCU-2017-005**

**It is moved by Daniel LeBlanc, seconded by Normand Lang, not to recommend that the Council adopt the modification, as it is presented to the Committee. The applicant should present a complete plan of his intentions and operations to the City Council, who will then decide if the project may be resubmitted to the Committee. The supplementary information requested are the following: the proposed development, access to the land and handling, type of products, type of cultures, types of spreading, storage and equipment, research reports of similar**

**d'exemples d'implantation comparables ainsi qu'une étude détaillant le type de culture et le type de sol. ADOPTÉ**

2. Arrêtés 32.19 et 33R13  
 Modifier la désignation du plan municipal et l'arrêté de zonage
- NID 35290360, chemin des Lavoie, Saint-Basile

Modification au plan municipal pour modifier la désignation de la propriété de « Résidentielle » à « Commerciale » et modification à l'arrêté de zonage de R1 « Uni et bi-familiales » à C1 « Commerciales mixtes », afin de rendre la désignation conforme aux utilisations envisagées par le propriétaire : galerie d'art et services personnels liés à la santé (optométrie). Les conditions suivantes sont proposées :

- que des exigences en matière de qualité de l'implantation soient respectées;
- que les limitations des usages permis soient restreintes aux services reliés à la santé et à la culture;
- que le bâtiment soit desservi en conformité avec les exigences du Service des travaux publics.

M. Pascal Hudon présente la demande et explique le contenu de la modification proposée.

**CCU-2017-006**  
 Il est proposé par Eric McGuire, appuyé de Louis Ruest, de recommander au conseil municipal d'adopter les modifications aux arrêtés tel que proposées. **ADOPTÉ**

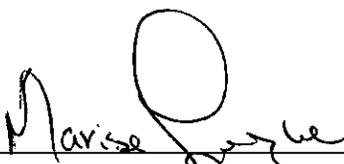
9. Autres affaires

Aménagement du site de l'Édupôle et de l'Amphithéâtre communautaire. Présentation du plan d'aménagement.

Prochaine réunion : mercredi 15 février 2017

10. Levée de la réunion

M. Eric McGuire propose la clôture de la rencontre à 21 h 30.

  
 Marise Levesque  
 Présidente / Chair

**implantation as well as a study detailing the type of soil and culture. CARRIED**

2. By-laws 32.19 and 33R13  
 Modify the municipal plan designation and the zoning by-law
- NID 35290360, des Lavoie Road, Saint-Basile

Changes to the municipal plan to modify the property's designation from "Residential" to "Commercial" and modification to the zoning by-law from R1 "Single and two-family dwellings" to C1 "Commercial mixed", in order to comply with the uses contemplated by the owner: art gallery and personal services connected to health (optometry). The following conditions are proposed:

- that the requirements regarding implantation quality must be respected;
- that the permit use be limited to health and culture services;
- that the building must be provided with services in compliance with the requirements of Public Works.

Mr. Pascal Hudon presents the request and explains his recommendation.

**CCU-2017-006**  
 It is moved by Eric McGuire, seconded by Louis Ruest, to recommend to City Council the adoption of the proposed amendment to the by-laws **CARRIED**

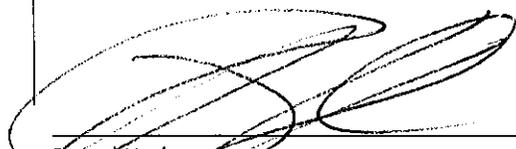
9. Other business

Site planning for the Édupôle and the Community Amphitheatre. Presentation of the concept plan.

Next meeting : Wednesday, February 15, 2017

10. Adjournment

Mr. Eric McGuire moves adjournment at 9:30 p.m.

  
 Pascal Hudon  
 Secrétaire du Comité / Secretary