



Comité consultatif en matière d'urbanisme
d'Edmundston

Procès-verbal de la réunion 2017-04
du mercredi 19 avril 2017

Membres présents :

- Eric McGuire
- Réginald Albert
- Louis Ruest • Mathieu Roussel

- Absents :
- Normand Lang
- Daniel LeBlanc
- Marise Levesque

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

La rencontre se déroule de 19 h à 19 h 57 sous la présidence d'Eric McGuire, en remplacement de Marise Lévesque.

CCU-2017-015

Il est proposé par Mathieu Roussel, appuyé de Louis Ruest, que la présidence de la réunion soit assurée par Eric McGuire. ADOPTÉ

1. Adoption de l'ordre du jour

CCU-2017-016

Il est proposé par Mathieu Roussel, 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. 2017-03 (15 mars 2017)

CCU-2017-017

Il est proposé par Louis Ruest, appuyé de Mathieu Roussel, que le procès-verbal de la réunion 2017-03 soit accepté tel qu'il a été présenté. ADOPTÉ

3. Affaires découlant du procès-verbal

Aucune

4. Divulgateion d'intérêt

Aucune

Edmundston
Planning Advisory Committee

Minutes of meeting 2017-04
Wednesday, April 19, 2017

Members present:

- Eric McGuire
- Réginald Albert
- Louis Ruest • Mathieu Roussel

- Regrets:
- Normand Lang
- Daniel LeBlanc
- Marise Levesque

- Employees present:
- Pascal Hudon, Municipal Planning Director
- Mélanie Dubé, Secretary

The meeting takes place from 7:00 to 7:57 p.m. and is chaired by Eric McGuire, in lieu of Marise Lévesque.

CCU-2017-015

It is moved by Mathieu Roussel, seconded by Louis Ruest, that the presidency of the meeting be carried out by Eric McGuire. CARRIED

1. Adoption of agenda

CCU-2017-016

It is moved by Mathieu Roussel, seconded by Réginald Albert, that the agenda be adopted as presented. CARRIED

2. Adoption of previous meeting minutes
 1. 2017-03 (March 15, 2017)

CCU-2017-017

It is moved by Louis Ruest, seconded by Mathieu Roussel, that the minutes of meeting 2017-03 be adopted as presented. CARRIED

3. Business arising from minutes

None

4. Conflict of interest

None

5. Dérogation

1. Construction d'une nouvelle résidence unifamiliale à deux (2) mètres de l'alignement, dans la cour avant réglementaire, alors que la norme est de 7,5 m.

Annie Morin-Levesque et Éric Levesque
14, rue Beaulieu, Saint-Basile, NID: 35349109

M. Pascal Hudon présente la demande et explique sa recommandation. Des commentaires et objections ont été reçus du voisinage. La configuration de la rue, l'éventuel stationnement des véhicules, le déblaiement ainsi que l'utilisation de voies d'accès résidentielles sont toutes des préoccupations soulevées.

Un voisin, Monsieur Violette est présent et partage ses inquiétudes concernant le projet. Comme il y a déjà un problème actuel avec la configuration restreinte du rond-point, M. Violette s'inquiète que certaines personnes utilisent sa cour avant comme alternative pour se retourner et que cette pratique pourrait augmenter si la nouvelle maison est construite tout près du chemin. La profondeur de la cour avant de la nouvelle maison sera restreinte donc les propriétaires devront se stationner tout près de la courbe du rond-point, limitant encore plus les déplacements dans ladite courbe.

Recommandation du directeur municipal d'urbanisme

QUE le Comité consultatif en matière d'urbanisme approuve la dérogation conditionnellement à ce que :

- la servitude d'utilité publique soit annulée ou redessinée;
- les marches à l'avant de la résidence soient installées sur le côté.

CCU-2017-018

Il est proposé par Mathieu Roussel, appuyé de Réginald Albert, que la demande de dérogation sur la cour avant réglementaire soit approuvée, conditionnellement à :

- l'annulation ou la reconfiguration de la servitude;
- le déplacement de la descente des marches vers le côté plutôt qu'à l'avant;
- une voie d'accès minimale de six (6) mètres (20 pi) pour les espaces de stationnement.

Le comité suggère aussi les points suivants :

- la reconfiguration du rond-point de manière à sécuriser les déplacements;
- placer le garage sur le côté gauche du

5. Variance applications

1. To build a new single dwelling house two (2) metres from the front lot line, while the standard is 7.5 m.

Annie Morin-Levesque et Éric Levesque
14 Beaulieu St., Saint-Basile, PID: 35349109

Mr. Pascal Hudon presents the request and explains his recommendation. Comments and objections were received from the neighborhood. The street's layout, the possibility of vehicles parked on the circle, snow plowing and the use of residential driveways are all concerns brought up.

A neighbour, Mr. Violette, is present and talks about his concerns about the project. As there is already a problem with the roundabout's restrained configuration, Mr. Violette is concerned that some people use his driveway as an alternative to turn around and he fears that more people will do it if the new house is to be that close to the road. The front yard's depth of the new house will be narrow so the owners will need to park close to the curb of the roundabout, making the movements even more difficult in the said curb.

Recommendation of the Municipal Planning Director

THAT the Planning Advisory Committee approve the variance, conditionally that:

- the public utility easement be cancelled or redesigned;
- the stairs in front of the house be installed to the side instead of to the front.

CCU-2017-018

It is moved by Mathieu Roussel, seconded by Réginald Albert, that the variance request for the front yard prescribed by regulation, be adopted, with the following conditions:

- the public utility easement be cancelled or redesigned;
- the stairs in front of the house be installed to the side instead of to the front;
- An access of a minimum of six (6) metres (20 ft) for the parking.

The committee also suggests the following elements:

- Reconfigure the roundabout;
- the garage should be placed on the left

bâtiment, laissant ainsi plus d'espace pour la voie d'accès.

ADOPTÉ

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

Aucun

7. Plan provisoire de lotissement
 1- Marc Daigle, Riviera Park, Edmundston, NID: 35313667. Recommandation pour le transfert de terrains d'utilités publiques.

Recommandation du directeur municipal d'urbanisme

QUE le Comité consultatif en matière d'urbanisme recommande au conseil municipal d'accepter une entente financière avec le propriétaire, représentant 8 % de la valeur totale de son terrain, afin de combler les transferts pour toutes éventuelles transactions ou tout développement considérant que :

- Une approche globale doit être privilégiée;
- Une valeur au déficit est difficile à fixer;
- Transférer des espaces non utilisables n'est pas plus utile;
- Le montant pourra servir à financer un nouvel équipement/aménagement pour le parc de voisinage.

CCU-2017-019

Il est proposé par Mathieu Roussel, appuyé de Louis Ruest, que le comité consultatif recommande au conseil municipal d'accepter une entente financière équivalente à 8 % de la valeur du terrain au complet afin de combler les transferts pour toutes éventuelles transactions ou tout développement.

ADOPTÉ

- 2- RPB Construction Ltée, secteur Olivier-Boucher. Recommandation pour le transfert de terrains d'utilités publiques et d'un plan d'ensemble révisé.

Recommandation du directeur municipal d'urbanisme

QUE le Comité consultatif recommande au conseil municipal d'accepter le plan d'ensemble mis à jour et pour les T.U.P.:

- De poursuivre la zone tampon parallèle à la rue Réal;
- De transférer le ruisseau John-McRae jusqu'à la ligne de terre originale;
- De reconnaître le sentier du Prospecteur comme transférable

side of the house, leaving more space for the driveway;

CARRIED

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

None

7. Tentative subdivision applications
 1- Marc Daigle, Riviera Park, Edmundston, PID: 35313667. Recommendation for the transfer of Land for public purposes.

Recommendation of the Municipal Planning Director

THAT the Planning Advisory Committee recommend to Council to accept a monetary agreement with the owner for 8 % of the value of land in the subdivision in lieu of setting aside land, in order to meet the by-law's requirement for all the undeveloped land considering that:

- A global approach must be favoured;
- A value to the existing deficit is hard to fix;
- The transfer of non-usable spaces is no more useful;
- The amount may be used to finance new equipment / development for the neighborhood park.

CCU-2017-019

It is moved by Mathieu Roussel, seconded by Louis Ruest, that the Planning Advisory Committee recommend to Council the acceptance of 8 % of the value of land in the subdivision in lieu of setting aside land, in order to meet the by-law's requirement for all the undeveloped land.

CARRIED

- 2- RPB Construction Ltée, Boucher-Office, Edmundston. Recommendation on a new Development Scheme and the transfer of Land for Public purposes.

Recommendation of the Municipal Planning Director

THAT the Planning Advisory Committee recommends to Council to accept the new Development Scheme and the proposed transfer for Land for public purposes:

- To extend the buffer zone parallel to Réal Street;
- To transfer the remaining of John-McRae brook up to the original land lot line;

lorsque le lotissement y sera rendu afin de combler tout déficit restant pour le développement RPB.

CCU-2017-020

Il est proposé par Louis Ruest, appuyé de Réginald Albert, que le comité consultatif recommande au conseil municipal d'accepter le plan d'ensemble modifié et le transfert des terrains d'utilités publiques proposé et de reconnaître le sentier du Prospecteur comme transférable lorsque le lotissement y sera rendu afin de combler tout déficit restant pour le développement RPB.

ADOPTÉ

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

Arrêté municipal 33R15

Modification à l'arrêté de zonage 33R :

Ajouter des exigences en matière de remblai et de déblai à l'arrêté. Des travaux récents sur des propriétés ont démontré l'importance d'établir des normes afin de contrôler les contraintes négatives (sécurité, glissement, etc.) de travaux sans exigences minimales.

La modification ajoute des règles concernant l'aménagement de talus, la végétalisation des pentes, les murs de soutènement et les pratiques de remblai/déblai.

CCU-2017-021

Il est proposé par Mathieu Roussel, appuyé de Réginald Albert, que le comité recommande au conseil d'adopter la modification à l'arrêté de zonage telle que présentée.

ADOPTÉ

9. Autres affaires

Prochaine réunion : mercredi 17 mai 2017

10. Levée de la réunion

M. Louis Ruest propose la clôture de la rencontre à 19h57.


Marisé Levesque
Présidente / Chair

- To recognize the Prospector's Trails as Land to be transferred to meet all the remaining requirements when development will join the trails.

CCU-2017-020

It is moved by Louis Ruest, seconded by Réginald Albert, that the Planning Advisory Committee recommend to Council to accept the new Development Scheme and the proposed transfer of Land for public purpose and to recognize the Prospector's Trails as the remainder of the land to be transferred when development will meet with the trails.

CARRIED

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

Municipal by-law no.33R15

Amendment to zoning by-law no.33R

To adopt new norms for cut and fill. Recently noticed work on private land demonstrated the need to set new requirement in order to control any negative constraints (safety, landslide, etc.) without any minimal requirements.

The amendment sets new rules about berms, planning of slopes, retaining walls and cut and fill practices.

CCU-2017-021

It is moved by Mathieu Roussel, seconded by Réginald Albert that the Planning Advisory Committee recommend to Council to adopt the proposed amendment as presented.

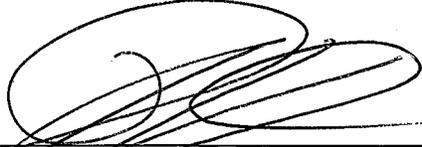
CARRIED

9. Other business

Next meeting: Wednesday, May 17, 2017

10. Adjournment

Mr. Louis Ruest moves adjournment at 8:57 p.m.


Pascal Hudon
Secrétaire du Comité / Secretary