



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

Procès-verbal de la réunion 2020-05  
Mercredi 7 octobre 2020, 19h30  
Salle Saint-Jean de l'hôtel de ville

### Membres présents :

- Mathieu Roussel
- Aldéo Nadeau
- Lise Ouellette
- Daniel LeBlanc
- Louis Ruest
- Normand Lang
- Christian Michaud

### Membres absents :

aucun

### Personnel présent :

- Pascal Hudon, directeur de la planification

La rencontre se déroule de 19h32 à 21h05, sous la présidence de Daniel LeBlanc. Il souhaite la bienvenue à tous les membres et déclare la réunion ouverte. Il explique le déroulement de la réunion au public présent.

1. Adoption de l'ordre du jour

#### **CCU-2020-17**

**Il est proposé par Normand Lang, appuyé de Mathieu Roussel, que l'ordre du jour soit adopté tel que modifié.**

**ADOPTÉ**

2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente 2020-04 (16 septembre 2020)

#### **CCU-2020-18**

**Il est proposé par Lise Ouellette, appuyée de Aldéo Nadeau, que le procès-verbal de la réunion 2020-04 soit accepté tel qu'il a été présenté.**

**ADOPTÉ**

3. Affaires découlant du procès-verbal

Pascal Hudon fait état de l'avancement des travaux pour *Joe Rebolledo* (rue Fort), qui a été ralenti par la connexion aux services municipaux.

4. Divulgarion d'intérêt

Mathieu Roussel déclare son intérêt dans le dossier de M. Daniel Desjardins.

## Edmundston Planning Advisory Committee

Minutes of meeting 2020-05  
Wednesday, October 7, 2020, 7:30 p.m.  
Room St-Jean, City Hall

### Members present:

- Mathieu Roussel
- Aldéo Nadeau
- Lise Ouellette
- Daniel LeBlanc
- Louis Ruest
- Normand Lang
- Christian Michaud

### Absent members:

none

### Employee present:

- Pascal Hudon, Planning Director

The meeting takes place from 7:30 to 9:05 p.m. and is chaired by Daniel LeBlanc. He greets all members and declares the meeting open. He explains the meeting to the people present.

1. Adoption of agenda

#### **CCU-2020-17**

**It is moved by Normand Lang, seconded by Mathieu Roussel that the agenda be adopted as modified.**

**CARRIED**

2. Adoption of previous meeting minutes 2020-04 (September 16, 2020)

#### **CCU-2020-18**

**It is moved by Lise Ouellette, seconded by Aldéo Nadeau that the minutes of meeting 2020-04 be adopted as presented.**

**CARRIED**

3. Business arising from minutes

Pascal Hudon describes the development on *the Jose Rebolledo* project (Fort Street), that is slowed down by the issue of service connections.

4. Conflict of interest

Mathieu Roussel states his interest in the request from Mr. Daniel Desjardins.

## 5. Dérogations

1. *Paul et Lise Couturier*  
76, 47<sup>e</sup> Avenue, Edmundston (NID : 35139914)  
Agrandir le bâtiment principal dans la cour avant réglementaire.

Requête :  
Construire un agrandissement de 10 pi x 16 pi à une distance de 5,33 mètres de l'alignement.

Pascal Hudon présente les détails du projet d'agrandissement des requérants. Il fait état de la proposition, des normes en place, des justifications derrière ces dernières et les tendances à considérer dans des contextes semblables.

**CCU-2020-19****Attendu que :**

- Le projet n'entraîne aucune nuisance sur les propriétés voisines;**
- Le projet représente une plus-value importante pour la propriété et le secteur;**
- La construction est encadrée par un professionnel architecte et serait en conformité avec les exigences du Code national du bâtiment;**
- Le terrain restreint implique des solutions différentes pour répondre aux besoins d'une population vieillissante;**

Il est proposé par Aldéo Nadeau que le CCU accepte la dérogation comme demandé, conditionnellement au dépôt de plans d'architecte.

Secondé par Lise Ouellette.

Vote

**ADOPTÉ**

*Mathieu Roussel quitte l'audience.*

2. *608128 N.B. Inc. / Daniel Desjardins (requérant)*  
153, rue Carrier, Edmundston (NID : 35362649)  
Construire un bâtiment multilogements à l'intérieur de la cour avant réglementaire.

Requête :  
Construire à une distance de 3 mètres de l'alignement.

Pascal Hudon présente les détails du projet de construction d'un édifice de 8 logements, dont la construction doit se faire par un empiètement dans la cour avant réglementaire. Il fait état de la proposition, des normes en place, des justifications derrière ces dernières et aussi les tendances à considérer dans des contextes semblables.

Le requérant souligne l'implication dès le départ du Service de développement afin d'identifier la meilleure alternative pour réaliser le projet.

**CCU-2020-20****Attendu que :**

- Le projet n'entraîne aucune nuisance sur les propriétés voisines;**

## 5. Variance applications

1. *Paul and Lise Couturier*  
76, 47<sup>th</sup> Avenue, Edmundston (PID : 35139914)  
Extend the main building on the required front yard.

Request:  
To extend the main building by 10 ft x 16 ft at 5,33 m from the front lot line.

Pascal Hudon presented the details of the applicants' expansion project. It states the proposal, the standards in place, the justifications behind them and the trends to be considered in similar contexts.

**CCU-2020-19****Whereas:**

- The project causes no nuisance on neighbouring properties;**
  - The project represents a significant added value for the property and the sector;**
  - The construction is supervised by a professional architect and would comply with the requirements of the National Building Code;**
  - The limited land implies different solutions to meet the needs of an aging population;**
- It is moved by Aldéo Nadeau that the PAC accept the variance as requested, conditional on the filing of architectural plans.

Seconded by Lise Ouellette.

Vote

**ADOPTED**

*Mathieu Roussel leaves the room.*

2. *608128 N.B. Inc. / Daniel Desjardins (applicant)*  
153, Carrier St., Edmundston (PID: 35362649)  
To build a multi-unit residential building inside the required front yard.

Request:  
To build at a 3 meters distance to the front lot line.

Pascal Hudon presented the details of the applicants' project of a new 8 units residential building that would encroach on the front yard lot. It states the proposal, the standards in place, the justifications behind them and the trends to be considered in similar contexts. The applicant emphasizes the involvement from the outset of the Development Department in order to identify the best alternative to carry out the project.

**CCU-2020-20****Whereas:**

- The project causes no nuisance on neighbouring properties;**
- The project represents a significant added value for the property and the sector;**

Le projet représente une plus-value importante pour la propriété et le secteur;  
 La construction est encadrée par un professionnel architecte et serait en conformité avec les exigences du Code national du bâtiment;  
 Les pentes naturelles impliquent des solutions différentes pour rentabiliser les constructions;  
 Il est proposé par Louis Ruest que le CCU accepte la dérogation comme demandée.

Secondé par Normand Lang.  
 Vote

ADOPTÉ

*Mathieu Roussel revient à l'audience*

3. *Yvette Deschênes*  
 40, des Gouverneurs, Edmundston, N.-B.  
 (NID :35279819)  
 Dérogation à la cour arrière

Requête :  
 Construire un mur à l'abri d'auto existant à une distance minimale de 1,2 mètre de la limite de terrain arrière.

Pascal Hudon présente les détails du projet de conversion d'un abri auto par la construction d'un mur permanent face à la limite arrière du terrain. Il explique le contexte de développement du terrain, l'état actuel de la situation, un aperçu des efforts de médiations entre les parties et propose des questions aux membres pour décider si la municipalité devrait considérer ou non ce projet.

La requérante (Mme Deschênes) ajoute que la toile qui était en place auparavant a été abîmée par la neige et que c'est la raison pour laquelle elle a décidé de la remplacer par un mur fixe.  
 Les échanges entre les membres et les représentants de la requérante (Mme Deschênes et M. Don Martin) cherchent à démontrer que de transformer un mur ouvert en mur fermé entraîne une difficulté grandissante à faire les travaux qui seront nécessaires pour régler la situation du mur de soutènement.  
 Le président clarifie que le rôle du Comité est de statuer sur la demande de dérogation et non sur le devenir du mur de soutènement, bien que ce dernier fasse partie du contexte dans lequel se situe la demande.

#### CCU-2020-21

Attendu que :

En se référant aux définitions de l'arrêté de zonage, la construction d'un mur change la nature de la construction;  
 de par sa proximité avec la ligne de terrain, le bâtiment principal est susceptible d'être endommagé;  
 le risque pour la municipalité et pour le comité justifie sa réserve quant à permettre une nouvelle construction si près d'un ouvrage qui menace de s'écrouler;  
 la requérante est mieux d'assurer l'accès aux murs

The construction is supervised by a professional architect and would comply with the requirements of the National Building Code;  
 The natural slopes imply different solutions to make the constructions profitable;  
 It was moved by Louis Ouellette that the PAC accept the variance as requested.

Seconded by Normand Lang.  
 Vote

ADOPTED

*Mathieu Roussel comes back to the room.*

3. *Yvette Deschênes*  
 40, des Gouverneurs, Edmundston, N.-B.  
 (PID :35279819)  
 Variance to the minimal rear yard

Request:  
 To build a wall at 1,2 meters of distance to the rear lot line.

Pascal Hudon presents the details of the carport conversion project by building a permanent wall facing the rear line of the land. He explains the development context of the land, the current situation, an overview of the mediation efforts between the parties and offers questions to the members to decide whether or not the municipality should consider or not this project.

The applicant (Ms. Deschênes) adds that the canvas that was in place previously was damaged by snow and that is why she decided to replace it with a fixed wall.  
 The discussions between the members and the representatives of the applicants (Ms. Deschênes and Mr. Don Martin) seek to demonstrate that transforming an open wall into a closed wall leads to growing difficulty in carrying out the work that will be necessary to resolve the situation of the retaining wall.  
 The president clarified that the role of the Committee is to rule on the variance request and not on the fate of the retaining wall, although the latter is part of the context in which the request is situated.

#### CCU-2020-21

Whereas:

By referring to the definitions in the Zoning By-law, the construction of a wall changes the nature of the construction;  
 due to its proximity to the rear lot line, the main building is susceptible to damage;  
 the risk to the municipality and to the committee justifies its reservations about allowing new construction so close to a structure that threatens to collapse;  
 the applicant is better to provide access to the retaining walls for the protection of their property, even if they are located on the neighbouring property and;

de soutènement pour la protection de sa propriété, même s'il est aménagé sur la propriété voisine et;  
qu'une construction principale non amovible n'est pas souhaitable à proximité des limites de terrains arrières et donc la structure devrait rester ouverte.

Il est proposé par Aldéo Nadeau que le CCU refuse la dérogation comme demandé.

Secondé par Louis Ruest  
Vote

**ADOPTÉ**

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

Aucune.

7. Plan provisoire de lotissement

Aucune.

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

Aucune.

9. Autres affaires

Prochaine réunion : à venir.

10. Levée de la réunion

Christian Michaud propose la clôture de la rencontre à 21h05.

that a non-removable main construction is not desirable near the rear lot lines and therefore the structure should be left open.

It is moved by Aldéo Nadeau that the PAC refuse the variance as requested.

Seconded by Louis Ruest  
Vote

**ADOPTED**

6. Conditional use, ruling of compatibility, nonconforming use and temporary approval

None.

7. Tentative subdivision applications

None.

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

None.

9. Other businesses

Next meeting: To be determine

10. Adjournment

Christian Michaud moves adjournment at 8:05 p.m.

Daniel LeBlanc  
Président/President

Pascal Hudon  
Secrétaire du comité/Secretary