

Comité consultatif en matière d'urbanisme d'Edmundston

Procès-verbal de la réunion 2021-04
Lundi 16 août 2021, 19h30
Hôtel de ville, salle Saint-Jean

Membres présents :

Mathieu Roussel
Daniel LeBlanc
Normand Lang
Louis Ruest
Aldéo Nadeau
Sylvie St-Onge-Morneault

Membres absents :

Christian Michaud

Personnel présent :

Pascal Hudon, directeur de la planification

La rencontre se déroule de 19h33 à 21h20, 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.

Un mot de bienvenue pour la nouvelle membre, Mme Sylvie St-Onge-Morneault.

1. Adoption de l'ordre du jour

CCU-2021-10

Il est proposé par Sylvie St-Onge-Morneault, appuyée de Louis Ruest, que l'ordre du jour soit adopté tel que modifié.

ADOPTÉ

2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente 2021-03 (2 juin 2021)

CCU-2021-11

Il est proposé par Normand Lang, appuyé de Aldéo Nadeau, que le procès-verbal de la réunion 2021-03 soit accepté tel qu'il a été présenté.

ADOPTÉ

3. Affaires découlant du procès-verbal

Pascal Hudon fait état de l'implantation du projet de M. Marc Albert.

4. Divulgence d'intérêt

M. Louis Ruest déclare son intérêt dans le dossier de M. Marcel Lizotte.

5. Dérogations

Edmundston Planning Advisory Committee

Minutes of meeting 2021-04
Monday, August 16, 2021, 7:30 p.m.
City Hall, Saint-Jean room

Members present:

Mathieu Roussel
Daniel LeBlanc
Normand Lang
Louis Ruest
Aldéo Nadeau
Sylvie St-Onge-Morneault

Absent members:

Christian Michaud

Employee present:

Pascal Hudon, Planning Director

The meeting takes place from 7:33 to 9:20 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.

The committee welcomes Sylvie St-Onge-Morneault has a new member.

1. Adoption of agenda

CCU-2021-10

It is moved by Sylvie St-Onge-Morneault, seconded by Louis Ruest that the agenda be adopted as modified.

CARRIED

2. Adoption of previous meeting minutes 2021-03 (June 2, 2021)

CCU-2021-11

It is moved by Normand Lang, seconded by Aldéo Nadeau that the minutes of meeting 2021-03 be adopted as presented.

CARRIED

3. Business arising from minutes

Pascal Hudon reports about Marc Albert's project.

4. Conflict of interest

Louis Ruest declares a conflict of interest about the Marcel Lizotte project.

5. Variance applications

None

aucun

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

aucun

7. Plan provisoire de lotissement

Louis Ruest quitte l'assemblée.

1. Marcel Lizotte
Boul. Isidore-Boucher, NID 35257211

Requête
Approbation pour un plan d'ensemble, pour le transfert d'une rue et de terrains d'utilités publiques. Selon l'article 88 (4) de la Loi sur l'urbanisme, le conseil demande au comité consultatif sa recommandation quant à l'emplacement des terrains d'utilité publique et des rues.

Reconnaître les dérogations éventuelles sur la façade minimale des lots.

Évaluation
Le propriétaire propose un projet résidentiel de 8 terrains desservis par l'eau municipale, mais avec des systèmes septiques privés. Une rue publique est proposée pour desservir le terrain et se brancher au boul. Isidore-Boucher. Un terrain d'utilité publique est proposé pour servir de zone tampon avec le sentier du Petit Témis. Les lots présentent des façades minimales à la rue publique, mais possèdent suffisamment de superficies pour envisager des services réglementaires.

M. Lizotte est invité à réagir et répondre aux questions des membres.

CCU-2021-12

Attendu que :

- Le plan proposé présente un concept qui permet de rentabiliser le développement du terrain.
- Bien que son tracé semble pouvoir être amélioré, la rue proposée est conforme.
- Bien que restreintes, les devantures de lots n'empêcheront pas l'implantation des systèmes septiques.
- La zone tampon renforcera le rôle du sentier du Petit Témis.
- La superficie du développement et la longueur de la rue proposée justifient un échange de terrains d'utilité publique moindre que les 10 %.
- Le terrain présente des qualités de site intéressantes;

Il est proposé par Aldéo Nadeau que le CCU accepte les dérogations aux façades minimales de lots et qu'il recommande au conseil municipal d'accepter le plan d'ensemble, d'acquiescer la rue publique, d'acquiescer le terrain d'utilité publique tel que proposé, conditionnellement au dépôt des plans de lotissement et les devis de construction nécessaires.

Le conseil et le promoteur devront considérer des mesures visant à protéger les attraits naturels du site, quant aux aménagements paysagers, à la végétation et aux bâtiments. Un affichage adéquat devra être

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

None

7. Tentative subdivision applications

1- Marcel Lizotte
Isidore-Boucher, blvd, PID : 35257211

Request:
Approval of a Development Scheme, to transfer a new public road, land for public purposes and right of ways. According to section 88 (4) of the Community Planning Act, council asks the advisory committee for its recommendation on the location of public utility land and streets.

Recognize variances to the minimum lots width.

Evaluation
The owner is proposing a residential project of 8 lots serviced by municipal water, but with private septic systems. A public street is proposed to access the land and connect to blvd. Isidore-Boucher. Land for Public Purpose is proposed as a buffer zone to the Petit Témis trail. The lots have minimal regulatory services.

Mr. Lizotte is invited to react and answer questions from members.

CCU-2021-12

Whereas:

- The proposed plan presents a concept that makes the development of the land profitable.
- Although its layout seems to be able to be improved, the proposed street is compliant.
- Although restricted, the lot frontage will not prevent the installation of septic systems.
- The buffer zone will strengthen the role of the Petit Témis trail.
- The area of the development and the length of the proposed street justify an exchange of Land for Public Purpose less than 10%.
- The land presents interesting site qualities;

It is moved by Aldéo Nadeau that the PAC accepts the variances to the minimum lots width and that it recommends that the municipal council accept the overall plan, acquire the public street, acquire the Land for Public Purpose as proposed, conditionally to submitting the required Subdivision Plans and infrastructure plans.

The council and the promoter will have to consider measures to protect the natural attractions of the site, in terms of landscaping, vegetation and buildings. Adequate signage must be installed to ensure the safety of users of the cycle path. The layout of the street and the roundabout will have to be arranged in such a way as to meet the optimal scenario for the city, for the buyers and for the developer.

Seconded by Sylvie St-Onge-Morneault.

Vote
Adopted

implanté pour assurer la sécurité des utilisateurs de la piste cyclable. Le tracé de la rue et le rond-point devront être aménagés de manière à répondre au scénario optimal pour la ville, pour les acheteurs et pour le développeur.

Secondé par Sylvie St-Onge-Morneault.

**Vote
Adopté**

Louis Ruest revient autour de la table

2. Action Plus

Rue des Mélèzes, NID : 35358100

Requête

Approbation pour la modification d'un plan d'ensemble existant, pour le transfert d'une rue publique et de servitudes de services. Selon l'article 88 (4) de la Loi sur l'urbanisme, le conseil demande au comité consultatif sa recommandation quant à l'emplacement des terrains d'utilité publique et des rues.

Évaluation

Le propriétaire propose un projet résidentiel de 44 terrains desservis par l'eau et égout municipaux. Selon le plan d'ensemble précédent, la rue des Mélèzes devait déboucher, mais elle devient un rond-point. Le transfert des espaces verts est déjà complété pour le secteur.

Les élévations créent un enjeu important à l'égard de la pression de l'eau et que le design actuel ne permet pas d'adresser. Des travaux de remblai/déblais se sont réalisés sans tests de sol. Une infrastructure d'eau potable majeure doit être sécurisée.

CCU-2021-13

Attendu que :

- **Le plan proposé de la rue des Mélèzes est rendu nécessaire suite au développement du secteur;**
- **La rue proposée et son rond-point sont conformes;**
- **Les informations actuelles ne permettent pas de soutenir un scénario de développement pour la nouvelle rue et des évaluations additionnelles doivent être faites avant d'en faire une recommandation.**

Il est proposé par Mathieu Roussel que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter le plan d'ensemble modifié pour la rue des Mélèzes seulement et le plan provisoire tel que soumis pour la rue et d'acquiescer la rue publique. Le reste du développement devra être réévalué en fonction des informations requises.

Secondé par Normand Lang.

**Vote
Adopté**

3. Le Montagnard no.22

Rue de la Falaise, NID : 35319326

Requête

Approbation pour le transfert d'une rue future et de servitudes de services. Selon l'article 88 (4) de la Loi sur l'urbanisme, le conseil demande au comité consultatif sa recommandation quant à l'emplacement des terrains d'utilité publique et des rues.

Évaluation

Le plan provisoire prévoit la création d'un lot résidentiel et de

Louis Ruest joins the meeting

2. Action Plus

Des Mélèzes St PID 35358100

Request

Approval of a Modified Development Scheme, to transfer a public road, land for public purposes and right of ways. According to section 88 (4) of the Community Planning Act, council asks the advisory committee for its recommendation on the location of public utility land and streets.

Evaluation

The owner is proposing a residential project of 44 lots served by municipal water and sewers. According to the previous Development scheme, des Mélèzes St was to continue, but now it becomes a roundabout. The transfer of green spaces has already been completed for the sector.

The existing elevations create an important issue with regard to water pressure that the current design does not address. Backfill / cuttings were carried out without soil tests. A major drinking water infrastructure must be secured.

CCU-2021-13

Whereas:

- **The proposed plan of des Mélèzes St is made necessary following the development of the sector;**
- **The proposed street and its roundabout are compliant;**
- **Current information does not support a development scenario for the new street and additional assessments must be made before making a recommendation.**

It is moved by Mathieu Roussel that the PAC recommend to the municipal council to accept the modified Development Scheme for des Mélèzes St. only and the provisional plan as submitted and to acquire the public street. The rest of the development will need to be reassessed based on the information required.

Seconded by Normand Lang.

**Vote
Adopted**

3. Le Montagnard no.22

De la Falaise St PID : 35319326

Request

Approval to transfer a future street and right of ways. According to section 88 (4) of the Community Planning Act, council asks the advisory committee for its recommendation on the location of public utility land and streets.

Evaluation

The provisional plan provides for the creation of a residential lot and two parcels to be added to the properties along du

deux parcelles à être additionnées aux propriétés de long de la rue du Montagnard. Le tracé proposé de la rue future est conforme au plan d'ensemble applicable. Les espaces verts ont été complètement transférés. Le transfert de la rue future vise à sécuriser le bien-fonds du développement ultérieur du secteur.

CCU-2021-14

Attendu que :

- la rue proposée est conforme au plan d'ensemble applicable.

Il est proposé par Louis Ruest que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter le plan provisoire tel que soumis et d'acquérir la rue future, conditionnellement à la signature d'une entente de développement de la rue future avec le développeur.

Secondé par Mathieu Roussel.

**Vote
4 Pour et 1 contre
Adopté**

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

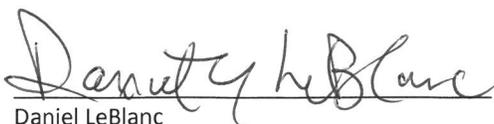
Aucune.

9. Autres affaires

- Rôles et responsabilités / mise à jour
Pascal Hudon informe les membres que l'Administration étudie de nouvelles fonctions à donner au comité. Il est en plan de présenter des projets d'aménagements et d'implantations auprès des membres avant de les soumettre au public. Plus de détails à venir.
- Révision des arrêtés / mise à jour
Pascal Hudon met à jour le processus de consultation et d'élaboration des arrêtés qui a été suspendu en avril dernier. Le comité souligne l'importance de la révision des arrêtés et la quantité de travail réalisé pour leur élaboration. Une nouvelle démarche devrait être entamée à partir de septembre.
- Prochaine réunion
Une réunion est à prévoir au mois de septembre, mais la date reste à déterminer.

10. Levée de la réunion

Normand Lang propose la clôture de la rencontre à 21h20.



Daniel LeBlanc
président/President

Montagnard St. The proposed route of the future street conforms to the applicable Development Scheme. The green spaces have been completely transferred. The transfer of the future street aims to secure the property for the further development of the sector.

CCU-2021-14

Whereas:

- The proposed street conforms to the applicable master plan.

It is moved by Louis Ruest that the PAC recommends that city council accept the provisional plan as submitted and acquire the future street, conditional on signing a future street development agreement with the developer.

Seconded by Mathieu Roussel.

**Vote
4 For and 1 against
Adopted**

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

None.

9. Other businesses

- Roles and responsibilities / update
Pascal Hudon informed the members that the Administration was studying new functions to be given to the committee. It is in the plan to present development and implantation projects to members before submitting them to the public. More details to come.
- By-law Reviews / update
Pascal Hudon informs members about the renewal process for the by-laws concerning the zoning by-laws and the new calendar of consultation and adoption.
- Next meeting
A meeting is scheduled for the month of September, but the exact date is to be determined.

10. Adjournment

Normand Lang moves adjournment at 9:20 p.m.



Pascal Hudon
Secrétaire du comité/Secretary