



Comité consultatif en matière d'urbanisme

Procès-verbal de la réunion 2022-01
Mercredi 23 février 2022, 19 h 30
Hôtel de ville, salle Saint-Jean

Membres présents :

Mathieu Roussel (en ligne)
Daniel LeBlanc
Normand Lang
Louis Ruest
Aldéo Nadeau
Sylvie St-Onge-Morneault
Christian Michaud

Membres absents :

Personnel présent :

Pascal Hudon, directeur de la planification

La rencontre se déroule de 19 h 39 à 20 h 40, sous la présidence de Daniel LeBlanc. Il explique le déroulement de la réunion au public présent.

1. Adoption de l'ordre du jour

CCU-2022-01

Il est proposé par **Aldéo Nadeau**, appuyée de **Christian Michaud**, que l'ordre du jour soit adopté tel que modifié.

ADOPTÉ

2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente 2021-07 (15 novembre 2021)

CCU-2022-02

Il est proposé par **Normand Lang**, appuyé de **Sylvie St-Onge-Morneault**, que le procès-verbal de la réunion 2021-07 soit accepté tel qu'il a été proposé.

ADOPTÉ

3. Affaires découlant du procès-verbal

Pascal Hudon fait état du projet d'Habitat Plus. Il parle aussi de l'adoption et de l'enregistrement des nouveaux arrêtés, mis en application depuis janvier 2022.

4. Divulcation d'intérêt

Aucun conflit à déclarer

Le point 6 est présenté avant le point 5 afin d'accommoder le requérant présent.

Planning Advisory Committee

Minutes of meeting 2022-01
Wednesday, February 23, 2022, 7:30 p.m.
City Hall, Saint-Jean room

Members present:

Mathieu Roussel (en ligne)
Daniel LeBlanc
Normand Lang
Louis Ruest
Aldéo Nadeau
Sylvie St-Onge-Morneault
Christian Michaud

Absent members:

Employee present:

Pascal Hudon, Planning Director

The meeting takes place from 7:30 to 8:40 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-2022-01

It is moved by **Aldéo Nadeau**, seconded by **Christian Michaud** that the agenda be adopted as presented.

CARRIED

2- Adoption of previous meeting minutes 2021-07 (November 15, 2021)

CCU-2022-02

It is moved by **Normand Lang**, seconded by **Sylvie St-Onge-Morneault** that the minutes of meeting 2021-07 be adopted as submitted.

CARRIED

3- Business arising from minutes

Pascal Hudon reports about the project of Habitat Plus. He also speaks on the adoption of the new by-laws and their applications since January 2022.

4- Conflict of interest

No conflict to declare

Point 6 is presented before Point 5 to accommodate the applicant.

5. Dérogations

1- 9134-9928 QUÉBEC INC. / Martin Lachapelle
104, rue de la Falaise (Edmundston)
NID : 35333160
Construire un immeuble d'habitation de 8 unités

Requête

Désignations :

Milieu de vie (32R2019) / R3 Densification (33R2021)

Usage proposé

Habitations multifamiliales (7 unités et plus)

Dérogations sur:

- Coefficient d'emprise au sol MIN
- Marge de retrait avant MAX et latérale MIN
- Aménagement paysager MIN
- Dimension du bâtiment accessoire

Évaluation

Q. Est-ce que les dérogations sont raisonnables ?

R. OUI.

- Dans la mesure où un projet similaire est présent sur le terrain voisin.
- L'emplacement en flanc de montagne se distingue de simplement être le long d'une rue.
- Les exigences des bâtiments accessoires sont établies davantage pour les constructions unifamiliales.

Q. Est-ce que la dérogation est compatible avec l'objectif général de l'arrêté et avec les objectifs du nouveau plan d'aménagement municipal?

R. OUI.

- Le requérant présente des plans démontrant une prise en compte de la topographie, de la qualité de la finition (matériaux durables) et une densification de la parcelle.

Q. Est-ce que le projet pourrait être réalisé autrement ?

R. OUI.

- En séparant le bâtiment accessoire
- En s'éloignant des lignes

R. NON, considérant l'espace développable et la forme du terrain, et l'orientation du bâtiment

Q. Est-ce que le projet cause des nuisances aux voisins ?

R. NON

- Son aménagement est à l'identique et le second est éloigné

Q. Est-ce que la dérogation représenterait un précédent?

R. NON

- Le projet de la rue de la Falaise propose la même implantation et une dérogation sur la rue de la Tour a été accordée en octobre.

5- Variance applications

1- 9134-9928 QUÉBEC INC. / Martin Lachapelle
104, de la Falaise St. (Edmundston)
PID: 35333160
To build an eight units multifamily dwelling

Request

Designations:

Living Environment / R3 Densification

Proposed use: multidwelling residential (7 units or more)

Variances on:

- Lot Coverage MIN
- Front setback MAX and lateral MIN
- Landscaping MIN
- Size of accessory building

Evaluation

Q. Are the variances reasonable?

A. YES.

- Insofar as a similar project is present on the neighboring land.
- The mountainside location is distinct from simply being along a street.
- Requirements for accessory buildings are established more for single-family constructions.

Q. Is the derogation compatible with the general objective of the by-law and with the objectives of the new municipal development plan?

A. YES.

- The applicant presents plans showing consideration of the topography, the quality of the finish (durable materials) and a densification of the lot.

Q. Could the project be carried out differently?

A. YES.

- By separating the accessory building
- By withdrawing from the lines

A. NO, considering the developable space and the shape of the land, and the orientation of the building.

Q. Will the project cause any nuisance to neighbours?

A. NO

- Its layout is identical and the second is remote

Q. Would the variances set a precedent?

A. NO

- The rue de la Falaise project proposes the same location and an exemption for rue de la Tour was granted in October.

Commentaires du voisinage

Mentions sur le manque d'aménagement paysager et enjeux de construction sur le bâtiment voisin. Ils espèrent que ce sera l'occasion de régler la situation et aussi de faire mieux.

Les discussions soulignent aussi l'absence d'aménagement du bâtiment voisin et du paysage urbain de faible qualité qui en découle. La présence de remblai non testé inquiète les membres.

CCU-2022-03**Attendu que :**

- L'emplacement des bâtiments est fait de manière à prendre compte le plus possible le potentiel du terrain (panorama).
- Le projet, dans sa forme proposée, existe déjà et démontre sa compatibilité avec le secteur environnant.
- Les aménagements paysagers proposés s'intègrent adéquatement avec le secteur.
- Le projet voisin du même promoteur demeure incomplet (aménagement paysager).
- Les travaux de remblai et déblai n'ont pas été testés.

Il est proposé par Mathieu Roussel que le CCU accepte les dérogations demandées, conditionnellement à :

- l'approbation de la demande de permis de construction;
- fournir les tests de sols (plate load test) démontrant la portance du sol;
- que soit retenu tout dépôt remboursable jusqu'à la complétion des aménagements paysagers proposés (incluant les plantations et les aires d'agrément).

Secondé par Sylvie St-Onge-Morneault.

**Vote
Adopté**

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

1- Immeuble BPM inc. / Kevin Marmen
1318, rue Principale (Saint-Basile)
NID : 35064104
Implanter des chalets pour la location sur le camping existant.

Requête

Faire l'ajout d'un chalet de deux étages comprenant deux logements. Le chalet est d'une grandeur de 20'-0" (6m) x 30'-0" (9m) construit sur des pieux vissés. Faire l'installation d'une piscine et éventuellement faire l'ajout de trois autres chalets (\pm 200-300 pi²) et de faire la construction de 5 abris rustiques (moins de 200 pi²) sur le périmètre du plateau.

Désignation actuelle : TRE Équipements récréatifs

Usage projeté: Chalets pour location

Comments from neighbors

Mentioned the lack of landscaping on the existing building and construction issues on the existing building. They hope it will be an occasion to solve the issues and to be better.

The discussions also highlight the lack of development of the neighboring building and the resulting poor quality urban landscape. Untested fill on the property raises concern to the members.

CCU-2022-03**Whereas:**

- The location of the buildings is done in such a way as to take into account as much as possible the potential of the land (panorama).
- The project, in its proposed form, already exists and demonstrates its compatibility with the surrounding area.
- The proposed landscaping fits in well with the sector.
- The neighboring project by the same developer remains incomplete (landscaping).
- Filling and excavation works have not been tested.

It is moved by Mathieu Roussel that the PAC accepts the variances, conditionally to:

- approval of the building permit application;
- provide soil tests (plate load test) demonstrating the bearing capacity of the soil;
- that any refundable deposit be withheld until the completion of the proposed landscaping (including plantings and amenity areas).

Seconded by Sylvie St-Onge-Morneault.

**Vote
ADOPTED**

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

1- Immeuble BPM inc. / Kevin Marmen
1318, Principale St. (Saint-Basile)
PID: 35064104
To install new cottages for renting on the existing camping ground.

Request

Add a two-storey chalet with two dwellings. The chalet is 20'-0" (6m) x 30'-0" (9m) built on screw piles. Install a swimming pool and possibly add three other cottages (\pm 200-300 ft²) and to build 5 rustic shelters (less than 200 ft²) on the perimeter of the plateau.

Current Designation: TRE Recreational Equipment

Usage projeté: cottages to rent

Usage actuel: Terrain de camping (Sous-groupe Récréation)

Définition de l'arrêté de zonage: « Terrain de camping » désigne une installation destinée à accueillir en saison les caravanes, véhicules récréatifs, tentes et matériel analogue.

Évaluation

Q: Est-ce que l'usage est comparable ou compatible avec l'usage terrain de camping ?

R: OUI

La nature du chalet est la même que pour les autres installations de camping, mis à part le fait qu'il s'agit de bâtiment.

L'usage n'est pas répertorié ailleurs dans le document.

M. Marmen vient présenter son projet qui se déroulera en trois phases (chalets et piscine, chalets 4 saisons, abris rustiques). Il confirme avoir son permis du ministère de l'Environnement.

CCU-2022-04

Attendu que :

- L'usage n'est pas répertorié ailleurs dans le document.
- Le promoteur propose un plan d'aménagement de l'ensemble de la première partie de son terrain avec piscine, chalet et nouveaux bâtiments prévus (petits chalets).
- Les exigences d'aménagement sont en conformité.
- Le premier bâtiment sera connecté au réseau d'eau et d'égout.

Il est proposé par Aldéo Nadeau que le CCU accepte l'implantation de l'usage, conditionnellement à ce que les aménagements soient réalisés de manières similaires au croquis fournis lors de la demande.

Secondé par Normand Lang.

**Vote
Adopté**

7. Plan provisoire de lotissement

Aucun dossier

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

Aucun dossier

9. Autres affaires

Pascal Hudon annonce son départ en tant qu'urbaniste pour la ville d'Edmundston pour relever de nouveaux défis. Il explique qu'il demeurera contractuel pour assumer une transition et qu'il devrait présider à la prochaine réunion du comité. Il remercie personnellement tous les membres

Current use : Camping site

Zoning By-Law Definition: "Campground" means a facility intended to seasonally accommodate trailers, recreational vehicles, tents and the like.

Evaluation

Q: Is the use comparable or compatible with the campground use?

A: YES

The nature of the cabin is the same as other camping facilities, except that it is a building.

Usage is not listed elsewhere in the document.

Mr. Marmen comes to present his project which will take place in three phases (cottages and swimming pool, 4-season cottages, rustic shelters). He confirms that he has his license from the department of Environment.

CCU-2022-04

Whereas:

- The use is not listed elsewhere in the document.
- The developer proposes a development plan for the entire first part of its land with swimming pool, cottages and planned new buildings (small cottages).
- The layout requirements are in compliance.
- The first building will be connected to the water and sewer network.

It is proposed by Aldéo Nadeau that the PAC accepts the implementation of the use, on the condition that the developments be carried out in a manner similar to the sketch provided at the time of the request.

Seconded by Normand Lang

**Vote
ADOPTED**

7. Tentative subdivision applications

None

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

None

9. Other businesses

Pascal Hudon announces his departure as an urban planner for the city of Edmundston to meet new challenges. He explains that he will remain on contract to assume a transition and that he should chair the next meeting of the committee. He personally thanks all the members for their support, patience and openness. He especially thanked Mr.

pour leur soutien, leur patience et leur ouverture. Il remercie plus spécialement M. Daniel Leblanc pour son rôle de président du comité.
Le comité remercie Pascal pour son travail.

La prochaine réunion est prévue pour la fin du mois de mars ou le début du mois d'avril.

10. Levée de la réunion

CCU-2022-05

Louis Ruest propose la clôture de la rencontre à 20h40.



Daniel LeBlanc
président/President

Daniel Leblanc for his role as committee chair.
The committee thanks Pascal for his work.

The next meeting is scheduled for the end of March or beginning of April.

10. Adjournment

CCU-2022-05

Louis Ruest moves adjournment at 8:40 p.m.



Pascal Hudon
Secrétaire du comité/Secretary