



Comité consultatif en matière d'urbanisme

Procès-verbal de la réunion 2022-06
Mercredi 9 novembre 2022, 19 h
Hôtel de ville, salle Saint-Jean

Membres présents :

Daniel LeBlanc
Jean-Luc Michaud
Aldéo Nadeau
Mathieu Roussel
Normand Lang

Membres absents :

Sylvie St-Onge Morneau
Michel Serry

Personnel présent :

Pascal Hudon, Directeur contractuel
François Boutot, Directeur du développement
Lucie Ouellet, secrétaire
Marc Bélanger, inspecteur de bâtiments/technologue
génie civil

La rencontre se déroule de 19 h 02 à 20 h 33, sous la présidence de Daniel LeBlanc. Il explique le déroulement de la réunion au public présent.

1. Adoption de l'ordre du jour

CCU-2022-28

Ajout à l'ordre du jour :

- a. Prochaine réunion étant un jeudi
- b. Présidence

Il est proposé par Jean-Luc Michaud appuyé de Normand Lang, que l'ordre du jour soit adopté avec les ajouts soulevés.

ADOPTÉ

2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente 2022-05 (5 octobre 2022).

CCU-2022-29

Il est proposé par Normand Lang, appuyé de Mathieu Roussel, que le procès-verbal de la réunion 2022-05 soit accepté tel qu'il a été proposé.

ADOPTÉ

3. Affaires découlant du procès-verbal.

- a. *Demande de modification de zonage 33R2021-02
1531, rue Principale, Saint-Basile
NID : 35304047*

Pascal Hudon et François Boutot confirment que la demande va de l'avant et sera adoptée à la prochaine réunion du conseil.

- b. *Demande de modification aux arrêtés
Arrêté municipal no. 32R2019-02
Arrêté municipal no. 33R2021-02
11, chemin Ringuette, Saint-Basile
NID : 35166792*

**Planning Advisory
Committee**

Minutes of meeting 2022-06
Wednesday, November 9, 2022, 7:00 p.m.
City Hall, Saint-Jean room

Members present:

Daniel LeBlanc
Jean-Luc Michaud
Aldéo Nadeau
Mathieu Roussel
Normand Lang

Absent members :

Sylvie St-Onge Morneau
Michel Serry

Employees present:

Pascal Hudon, Contracting Director
François Boutot, Development Director
Lucie Ouellet, secretary
Marc Bélanger, building inspector/civil engineer
technologist

The meeting takes place from 7:02 to 8:33 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-2022-28

Added points to agenda:

- a. Next meeting being a Thursday
- b. Presidency

It is moved by Jean-Luc Michaud, seconded by Normand Lang that the agenda be adopted with the additions raised.

CARRIED

2- Adoption of previous meeting minutes 2022-05 (October 5, 2022).

CCU-2022-29

It is moved by Normand Lang seconded by Mathieu Roussel that the minutes of meeting 2022-05 be adopted as submitted.

CARRIED

3- Business arising from minutes of last meeting.

- a. *Application for zoning amendment 33R2021-02
1531, rue Principale, Saint-Basile
NID : 35304047*

Pascal Hudon and François Boutot confirm that the request is moving forward and will be adopted at the next council meeting.

- b. *Request for amendment to by-laws
By-law No. 32R2019-02
By-law No. 33R2021-02
11, Ringuette Road, Saint-Basile
PID: 35166792*

M. Hudon et M. Boutot confirment que la requérante a retiré sa demande de zonage et que le projet est donc laissé tomber.

- c. *Demande d'approbation pour la mise en vente d'un espace vert (art.76(1)).
Avenue Saint-Sacrement
(NID : 35180140; 35180157; 35180124, 35180132).*

Le dossier est en attente. Le conseil et l'administratif reviendront sous peu avec une demande plus précise.

4. Divulgence d'intérêt
Aucun dossier

5. Dérogations

- 1- *Kelly Dubé
18, rue Denis, Saint-Jacques NB
NID : 35044205
Ériger une clôture de 1,8 mètre de hauteur dans la cour latérale d'un lot en coin.*

Mme Dubé demande une dérogation pour obtenir un permis de construction pour installer une clôture sur son terrain pour la protection de son enfant et de ses animaux. Bien qu'un permis ait été délivré par l'inspecteur en bâtiment spécifiant que la clôture ne doit pas dépasser 3 pieds de hauteur, ce dernier a constaté que la clôture construite était de 6 pieds de hauteur. L'installation est donc dérogatoire.

Selon l'arrêté de zonage, afin que la clôture soit conforme, Mme Dubé devrait déplacer une partie de la clôture de 8 pieds (2,4 mètres) vers sa maison, ou la reconstruire complètement à 1 mètre de hauteur. Une présentation administrative, une explication de la requérante et des questions des membres ont établi les bases de la décision.

CCU-2022-30

Attendu que :

- **La construction ne cause pas de nuisance au quartier;**
- **que ce n'est pas nécessaire de la défaire et la refaire.**

Il est proposé par Jean-Luc Michaud secondé par Aldéo Nadeau d'accorder la dérogation, comme demandé.

**Vote
ADOPTÉ**

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

- 1- *Gordon Kirby / Gestion S. Lemieux
45, rue des Gouverneurs, Edmundston NB
NID : 35260108
Transformer le foyer existant pour une pension pour étudiants.*

M. Hudon présente les détails de la demande en dressant le portrait de la situation actuelle des environs et aussi les intentions du projet proposé. L'usage de pension est prévu, mais pas répertorié dans l'arrêté de zonage.

Mr. Hudon and Mr. Boutot confirm that the applicant has removed her request, and that she cancelled the project.

- c. *Request for approval for the sale of a green space (art. 76(1)).
Saint-Sacrement Avenue
(PID: 35180140; 35180157; 35180124, 35180132)*

The file is pending. The council and the administration will come back shortly with a more specific request.

- 4- Conflict of interest
None

- 5- Variance applications

- 1- *Kelly Dubé
18, Denis St., Saint-Jacques NB
PID: 35044205
Erect a 1.8-meter-high fence in the side yard of a corner lot.*

Mrs. Dubé is requesting an exemption to obtain a building permit to install a fence on her land for the protection of her child and her animals. Although a permit was issued by the building inspector specifying that the fence must not exceed 3 feet in height, the latter found that the fence built was 1.8 metres in height. The installation is therefore derogatory.

According to the zoning by-law, in order for the fence to comply, Ms. Dubé would have to move part of the fence 8 feet (2.4 metres) to her house, or completely rebuild it at 1 metre in height. An administrative presentation, an explanation from the applicant and questions from members established the basis for the decision.

CCU-2022-30

Whereas:

- **The construction does not cause any nuisance to the neighbourhood:**
- **That nothing will be gained by undoing and redoing it.**

It is proposed by Jean-Luc Michaud, second by Aldéo Nadeau, to accept the variance as requested.

**Vote
CARRIÉ**

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

- 1- *Gordon Kirby / Gestion S. Lemieux
45, des Gouverneurs St, Edmundston NB
PID : 35260108
To transform the current health care into a boarding house*

Mr. Hudon presents the details of the request by outlining the current situation of the surroundings and also the intentions of the proposed project. Boarding house use is planned, but not listed in the zoning by-law.

Les membres ont soulevé les questions et inquiétudes suivantes :

- existe-t-il des raisons de dire non à ce projet ?
- le volet sécurité est-il considéré par le propriétaire ?
- les aménagements pourraient être améliorés pour la gestion des accès, pour le bruit, pour augmenter la végétation et pour améliorer l'intégration de la construction avec son environnement
- 80 % des locataires étudiants n'ont pas d'autos
- Le projet double la densité du projet relativement au nombre de personnes présentes
- Un trottoir devrait être envisagé si on augmente la densité du quartier.

CCU-2022-31

Attendu que :

- La densité qui est celle de la zone R3 se porte bien à la densité d'une pension comme demandé;
- Le projet ne présente pas d'agrandissement au bâtiment existant;
- L'usage répond à un besoin et son emplacement est à proximité de l'université, du collège communautaire et de l'hôpital;
- La demande en stationnement devrait être similaire, sinon moindre;
- La propriété ne répond pas aux exigences de paysagement, notamment dans la cour latérale;

Il est proposé par Mathieu Rousset secondé par Normand Lang que le comité approuve la demande et de reconnaître l'usage de pension comme étant comparable avec les usages actuels, conditionnellement à ce que le requérant apporte les modifications suivantes à son projet :

- Proposer un aménagement conforme de la cour latérale en ce qui a trait la surface de recouvrement des aires de circulation, l'aménagement des aires paysager et de limiter les accès à la propriété.

**Vote
ADOPTÉ**

7. Plan provisoire de lotissement

- 1- *Edmundston
Avenue Breau, Edmundston
Transfert d'une nouvelle partie de rue publique*

M. Hudon présente la demande pour une recommandation sur l'emplacement de la rue publique proposée par le plan de lotissement. Le projet propose de poursuivre le tracé prévu de l'avenue Breau sans le terminer pour faciliter une transaction immobilière entraînant la création de deux parcelles distinctes. Conforme au plan d'ensemble, la rue est construisible. Les transferts en espaces verts ont été réglés dans le passé.

Member's raised the following concerns:

- Are there reasons to say no to this project?
- Is the security component considered by the owner?
- The facilities could be improved for the management of access, for noise, to increase the vegetation and to improve the integration of the construction with its environment.
- 80 % of student tenants don't have cars.
- The project doubles the density of the project relative to the number of people present.
- A sidewalk should be considered if the density of the neighbourhood is increased.

CCU-2022-31

Whereas:

- The density which is that of the R3 zone is doing well at the density of a pension as requested.
- The project does not present an extension to the existing building.
- The use meets a need, and its location is close to the university, the community college and the hospital.
- Parking demand should be similar, if not less.
- The property does not meet landscaping requirements, especially in the side yard.

It is moved by Mathieu Rousset seconded by Normand Lang that the committee approves the request and recognize the use of a boarding house as being similar to current uses, provided that the applicant makes the following changes to his project:

- Propose a compliant layout of the side yard with respect to the covering surface of circulation areas, the layout of landscaped areas and limiting access to the property.

**Vote
CARRIED**

7. Tentative subdivision applications

- 1- *Edmundston City
Breau Avenue, Edmundston
Transfer of a new part of a public street*

Mr. Hudon presents the request for a recommendation on the location of the public street proposed by the plan of subdivision. The project proposes to continue the planned route of Breau Avenue without completing it to facilitate a real estate transaction resulting in the creation of two separate parcels. In accordance with the plan, the street is buildable. Transfers to green spaces have been settled in the past.

CCU-2022-32

Il est proposé par Aldéo Nadeau, secondée par Jean-Luc Michaud que le CCU recommande l'approbation pour le transfert d'une nouvelle section de rue publique.

**Voté
ADOPTÉ**

- 8. Demande de rezonage, modification du plan municipal ou zonage et autres modifications aux arrêtés

Aucun

- 9. Autres affaires

- 1- Présidence

Les membres en profitent pour remercier Daniel Leblanc et ton travail auprès du comité depuis sa composition initiale en 2015. Le comité accueille un nouveau membre à la prochaine réunion : M. Alexandre Levasseur. Une élection sera tenue pour élire un nouveau président du comité.

- 2- La prochaine réunion est prévue pour le jeudi 8 décembre 2022.

- 10. Levée de la réunion

CCU-2022-33

M. Normand Lang propose la clôture de la rencontre à 20 h 33.

Daniel LeBlanc
Président/President

Pascal Hudon

CCU-2022-32

It is proposed by Aldéo Nadeau, seconded by Jean-Luc Michaud that the CCU recommends the approval for the transfer of a new section of public street.

Vote

CARRIED

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

None

- 9. Other businesses

- 1- Presidency

The members take this opportunity to thank Daniel Leblanc for his work with the committee since its initial composition in 2015. The committee welcomes a new member at the next meeting: Mr. Alexandre Levasseur. An election will be held to elect a new committee chair.

- 2- Next meeting will be Thursday, December 8, 2022.

- 10. Adjournment

CCU-2022-33

Mr. Normand Lang moves adjournment at 8:33 p.m.

Lucie Ouellet
Secrétaire du comité/Secretary