



### Comité consultatif en matière d'urbanisme

Procès-verbal de la réunion 2023-01  
Mercredi 22 mars 2023, 19 h  
Hôtel de ville, salle Saint-Jean

#### Membres présents :

Jean-Luc Michaud, président  
Aldéo Nadeau  
Sylvie St-Onge Morneau  
Michel Serry  
Alexandre Levasseur  
Normand Lang

#### Membres absents :

Mathieu Roussel

#### Personnel présent :

Pascal Hudon, Directeur contractuel via Teams  
François Boutot, Directeur du développement  
Lucie Ouellet, secrétaire

M. Jean-Luc Michaud souhaite la bienvenue aux membres du comité et au public dans la salle à 19 h 00.

#### 1. Adoption de l'ordre du jour

##### **CCU-2023-01**

Il est proposé par Aldéo Nadeau, appuyé de Alexandre Levasseur, que l'ordre du jour soit adopté tel que décrit.

**ADOPTÉ**

#### 2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente 2022-07 (8 décembre 2022).

##### **CCU-2023-02**

Il est proposé par Michel Serry, appuyé de Normand Lang, que le procès-verbal de la réunion 2022-07 soit accepté tel qu'il a été proposé.

**ADOPTÉ**

#### 3. Affaires découlant du procès-verbal.

*Aucun dossier*

#### 4. Divulgence d'intérêt

*Aucun*

#### 5. Dérogations

*Aucun dossier*

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

*Aucun dossier*

#### 7. Plan provisoire de lotissement

- 1- Éloi Duguay et Louise Morneau  
109, rue Réal, Edmundston  
(NID : 35366608 et 35366616)  
Transfère d'une parcelle  
Dérogation sur la marge de recul arrière minimal

### Planning Advisory Committee

Minutes of meeting 2023-01  
Wednesday, March 22<sup>nd</sup>, 2023, 7:00 p.m.  
City Hall, Saint-Jean room

#### Members present:

Jean-Luc Michaud, president  
Aldéo Nadeau  
Sylvie St-Onge Morneau  
Michel Serry  
Alexandre Levasseur  
Normand Lang

#### Absent members:

Mathieu Roussel

#### Employees present:

Pascal Hudon, Contracting Director via Teams  
François Boutot, Development Director  
Lucie Ouellet, secretary

Mr. Jean-Luc Michaud welcomes members of the committee and members from the public in the room at 7 h 00.

#### 1- Adoption of agenda

##### **CCU-2023-01**

It is moved by Aldéo Nadeau, seconded by Alexandre Levasseur that the agenda be adopted as described.

**CARRIED**

#### 2- Adoption of previous meeting minutes 2022-07 (December 8<sup>th</sup>, 2022).

##### **CCU-2023-02**

It is moved by Michel Serry, seconded by Normand Lang that the minutes of meeting 2022-07 be adopted as submitted.

**CARRIED**

#### 3- Business arising from minutes of last meeting.

*None*

#### 4- Conflict of Interest

*None*

#### 5- Variance applications

*None*

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

*None*

#### 7. Tentative subdivision applications

- 1- Éloi Duguay and Louise Morneau  
109, Réal Street, Edmundston  
(NID : 35366608 and 35366616)  
Parcel transfer  
Variance to the minimum rear setback

M. Hudon présente les détails du dossier, à propos d'une dérogation dans la cour arrière de 0,95 m afin d'échanger une parcelle de terrain et de rendre conforme le bâtiment accessoire existant.

**CCU 2023-03**

Attendu que :

- La dérogation demandée n'est que pour rendre conforme une situation existante.
- Bien que le bâtiment puisse être déplacé, son déplacement représenterait une gêne importante pour le propriétaire sans vraiment qu'il y ait de nuisance envisagée à le laisser ainsi.
- Le transfert de la parcelle et la dérogation vont rendre conforme la situation existante.

Il est proposé par Sylvie St-Onge Morneau, secondé de Michel Serry que le CCU accepte les dérogations demandées.

**ADOPTÉ**

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

- 1- Modification 32R2019-03 et 33R2021-05  
7, avenue Lang  
Requérante : Maryse Levesque

Cette modification comprend :

- La modification de la désignation au Plan d'aménagement municipal pour une désignation Desserte commerciale.
- La modification de la désignation à l'arrêté de zonage pour une désignation C2 – Urbaine de quartier.

L'intention de la requérante est de donner le même zonage à ses deux propriétés pour un éventuel changement d'usage.

Le service de développement reconnaît que:

- le secteur possède déjà des implantations commerciales;
- la modification au zonage n'entraîne aucune modification à l'usage de la propriété;

En devenant C2, la propriété devient non conforme en ce qui a trait à l'aménagement d'une zone tampon entre le terrain et la propriété voisine. Afin de respecter les intentions de la réglementation, le propriétaire ou requérant devrait proposer et réaliser un aménagement conforme à l'arrêté (voir 4.2 (2) b) (i) (E)) et également la consolidation du terrain.

**CCU 2023-04**

Il est proposé par Normand Lang, secondé de Sylvie St-Onge Morneau que le CCU accepte la modification du plan municipal tel que demandé.

**ADOPTÉ**

- 2- Modification 32R2019-04 et 33R2021-04

Mr. Hudon presents the details of the file, to propose a variance in the backyard of 0.95 m in order to exchange a plot of land and bring the existing accessory building into conformity.

**CCU 2023-03-23**

Expected that:

- The derogation requested is only to bring an existing situation into conformity.
- Although the building can be moved, its movement would represent a major inconvenience for the owner without really there being any nuisance envisaged in leaving it as it is.
- The transfer of the plot and the derogation will bring the existing situation into conformity.

It is proposed by Sylvie St-Onge Morneau, seconded by Michel Serry, that the CCU accepts the requested exemptions.

**CARRIED**

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

- 1- Amendments 32R2019-03 and 33R2021-05  
7, Lang Avenue  
Applicant: Maryse Levesque

These changes include:

- Modify the designation in the Municipal Development Plan for a Commercial Service designation
- Modify of the designation to the zoning by-law for a C2 – Urban neighborhood designation.

The intention of the applicant is to give the same zoning to its two properties for a possible change of use.

The development department recognizes that:

- the sector already has commercial establishments.
- the zoning change does not result in any change to the use of the use of the property

By becoming C2, the property becomes non-compliant with regard to the development of a buffer zone between the land and the neighboring property. In order to respect the intentions of the regulations, the owner or applicant should propose and carry out a development in conformity with the decree (see 4.2 (2) b) (i) (E)) and also the consolidation of the land.

**CCU 2023-04**

It is proposed by Normand Lang, seconded by Sylvie St-Onge Morneau that the CCU accepts the modification of the municipal plan as requested.

**CARRIED**

- 2- Amendments 32R2029-04 and 33R2021-04

Route 144 (NID : 35303601)  
Requérant : Paul Laliberté

Cette modification comprend:

- La modification de la désignation au Plan d'aménagement municipal pour une désignation Industrielle
- La modification de la désignation à l'arrêté de zonage pour une désignation I1 - Vitrine industrielle mixte

L'intention du requérant est de construire un bâtiment industriel dédié à l'entretien de ses équipements et de l'entreposage de ces derniers.

#### CCU 2023-05

Attendu que:

- l'usage et le bâtiment proposé cadre adéquatement dans le secteur, compte tenu de la présence de l'entreprise sur le terrain voisin;
- la route 144 présente de plus en plus un axe d'implantation des usages industriels reliés aux services, dont les ateliers d'usinage;
- les propriétés voisines sont à distance de la proposition;
- l'aménagement de la propriété voisine n'est pas conforme aux exigences de la zone I1 Industriel mixte;

Il est proposé par Aldéo Nadeau, secondé d'Alexandre Levasseur que le CCU accepte la modification du plan municipal tel que demandé. Le requérant devra également proposer les améliorations suivantes :

- fournir un plan détaillé et conforme des aménagements du terrain
- Établir si le terrain sera consolidé ou non avec la propriété voisine
- Envisager d'utiliser une unique entrée
- Présenter des solutions aux entreposages extérieurs dispersés derrière les clôtures.
- Retirer de la cour avant tout type d'entreposage, sauf les véhicules

**ADOPTÉ**

- 3- Modification 32R2019-05 et 33R2021-06  
Parc industriel Edmundston Nord  
(NID: 35333632) Ville d'Edmundston

Cette modification comprendra:

- La modification de la désignation au Plan d'aménagement municipal pour une désignation CONS -Conservation
- La modification de la désignation à l'arrêté de zonage pour une désignation CONS - Conservation

Le projet vise à officialiser la zone tampon entre les résidences et le parc industriel Edmundston Nord.

#### CCU 2023-06

Attendu que :

Route 144 (NID: 35303601)  
Applicant: Paul Laliberté

These changes include:

- Modify the designation in the Municipal Development Plan for an Industrial designation
- Modify of the designation in the zoning by-law for an I1 designation – Mixed industrial showcase

The intention of the applicant is to construct an industrial building dedicated to the maintenance of its equipment and the storage thereof.

#### CCU 2023-05

Expected that:

- the use and the proposed building suitably fit in the area, given the presence of the business on the neighboring lot.
- Route 144 increasingly presents an axis for the establishment of industrial uses related to services, including machine shops;
- neighboring properties are at a distance from the proposal
- the development of the neighboring property does not comply with the requirements of zone I1 Mixed Industrial;

It is proposed by Aldéo Nadeau, seconded by Alexandre Levasseur, that the CCU accepts the modification of the municipal plan as requested. The applicant must also propose the following improvement:

- Present a detailed plan of landscaping
- Establish whether or not the land will be consolidated with de neighboring property
- Consider using a single entry
- Present solutions to outdoor storage dispersed by fencing
- Remove form the yard before any type of storage, except vehicles

**CARRIED**

- 3- Amendment 32R2019-05 and 33R2021-06  
Edmundston North Industrial Park  
(NID: 35333632) Edmundston City

These changes include:

- Modify of the designation in the Municipal Development plan for a CONS – Conservation designation
- Modify the designation to the zoning by-law for a CONS – Conservation designation

Le projet vise à officialiser la zone tampon entre les résidences et le parc industriel Edmundston Nord.

#### CCU 2023-06

Expected that:

- The part to be rezoned will serve as a buffer zone between residential uses and industrial

- La partie à rezoner servira de zone tampon entre les usages résidentiels et les usages industriels;
- L'emplacement ne pourra servir au développement industriel sans d'importants changements à son profil et à ses accès;
- La conservation représente la meilleure utilisation du territoire en question;

Il est proposé par Michel Serry, secondé d'Aldéo Nadeau que le CCU accepte la modification du plan municipal tel que demandé.

**ADOPTÉ**

- 4- Modifications 32R2019-06 et 33R2021-07  
1275, principale Saint-Basile  
(NID : 35280866)

Cette modification comprendra:

- La modification de la désignation à l'arrêté de zonage pour une désignation R3-Densification.

L'intention du développeur est de rénover le bâtiment existant en y aménageant 10 logements résidentiels.

#### CCU 2023-07

Attendu que :

- Le projet permet de donner une nouvelle vocation à un bâtiment existant;
- La densité proposée s'intègre au secteur par un bâtiment à bas profil (2 étages) et sur la dimension du terrain;
- Le secteur de Saint-Basile et Iroquois profitera de ces nouveaux résidents;
- La proximité de l'espace vert propose un environnement apte à recevoir une densité supérieure.
- Le secteur proposé est déjà composé d'une mixité d'usages;

Il est proposé par Aldéo Nadeau, secondé de Normand Lang que le CCU accepte la modification du plan municipal tel que demandé. Le projet devra également présenter les documents suivants:

- Plan des aménagements révisé incluant une proposition de végétalisation de la cour avant

**ADOPTÉ**

- 9- Autres affaires  
*Aucun dossier*

- 10- Levée de la réunion

#### CCU-2023-08

Michel Serry propose la clôture de la rencontre à 19 h 30.

**ADOPTÉ**

Prochaine date de réunion potentielle : 26 avril 2023

uses;

- The site cannot be used for industrial development without major changes to its profile and access;
- Conservation represents the best use of the territory in question;

It is proposed by Michel Serry, seconded by Aldéo Nadeau, that the CCU accept the modification of the municipal plan as requested.

**CARRIED**

- 4- Amendments 32R2019-06 and 33R2021-07  
1275, Principal Street, Saint-Basile  
(NID : 35280866)

This change includes:

- The modification of the designation in the zoning by-law for an R3-Densification designation.

The developer's intention is to renovate the existing building with 10 residential units.

#### CCU 2023-07

Expected that:

- The project gives a new vocation to an existing building;
- The proposed density is integrated into the sector by a low-profile building (2 floors) and on the size of the land;
- The Saint-Basile and Iroquois sector will benefit from these new residents;
- The proximity of the green space offers an environment capable of receiving a higher density.
- The proposed sector is at the limit of the industrial zone and a recreational zone;

It is proposed by Aldéo Nadeau, seconded by Normand Lang, that the CCU accepts the modification of the municipal plan as requested. The following documents must be presented:

- o Revised landscaping plan including a proposal for revegetation of the front yard

**CARRIED**

- 9- Other business  
*None*

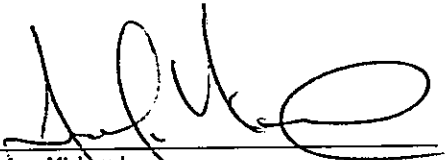
- 10- Adjournment

#### CCU 2023-08

Michel Serry proposes the end of the meeting at 7:30 p.m.

**CARRIED**

Next potential meeting date: April 26<sup>th</sup>, 2023



Jean-Luc Michaud  
Président/President



Lucie Ouellet  
Secrétaire du comité/Secretary