



Comité consultatif en matière d'urbanisme d'Edmundston

Date : Mercredi 21 juin 2023, 19h
Réunion mensuelle 2023-03

Membres convoqués :

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

Membres absents :

Mathieu Roussel

Personnel convoqué :

Pascal Hudon (consultant)
François Boutot (directeur 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-2023-16

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

ADOPTÉ

2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente 2023-02 (3 mai 2023)

CCU-2023-17

Il est proposé par Sylvie St-Onge Morneau, appuyée de Normand Lang, que le procès-verbal de la réunion 2023-02 soit accepté tel qu'il a été proposé.

ADOPTÉ

3. Affaires découlant du procès-verbal
Aucun dossier
4. Divulgarion d'intérêt
Aucun dossier
5. Dérogations
Aucun dossier
6. Usage conditionnel, usage compatible, usage non conforme, usage temporaire

- 1- Mélanie Levesque (Lien Truong, Linh Tu, Vn Tong Phan)
62, rue Queen (NID : 35129303)
Implanter une garderie de grandes tailles

Aperçu du dossier

Le projet consiste à convertir le bâtiment existant pour en faire une garderie de grande taille, de plus de 100 enfants. L'usage est permis de manière

Edmundston Planning Advisory Committee

Date: Wednesday, June 21, 2023, 7 p.m.
Monthly meeting 2023-03

Members convened:

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

Absentees:

Mathieu Roussel

Employees convened:

Pascal Hudon (consultant)
François Boutot (Director, Development)
Lucie Ouellet (secretary)

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

1. Adoption of agenda

CCU-2023-16

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

CARRIED

2. Adoption of previous meeting 2023-02 (May 3rd, 2023) minutes

CCU-2023-17

It is moved by Sylvie St-Onge Morneau, seconded by Normand Lang that the minutes of meeting 2023-02 be adopted as submitted.

CARRIED

3. Business arising from minutes
None
4. Conflict of interest
None
5. Variance applications
None
6. Conditional use, ruling of compatibility, nonconforming use and temporary approval

- 1- Mélanie Levesque (Lien Truong, Linh Tu, Vn Tong Phan)
62, Queen St. (PID: 35129303)
To establish a Children care – Large

Overview

The project consists of converting the existing building to make it a large-scale daycare centre for

conditionnelle à l'obtention de l'approbation du CCU qui peut lui imposer les conditions jugées pertinentes.

Déroulement de la présentation

En présence des requérantes qui ont également été informées du contenu de la présentation, M. Hudon présente les analyses et recommandations originales à propos du projet.

Il est mentionné que l'usage est acceptable, mais que son implantation doit se faire en conformité avec les exigences de l'arrêté. Les informations fournies ne sont pas suffisantes pour établir la conformité du projet. Il est soulevé la perte importante de végétation en cour avant, la circulation hasardeuse le long de la propriété. L'aménagement proposé n'est pas possible tel que présenté.

Les requérantes mentionnent que leurs plans sont prêts, que la structure extérieure reste la même, qu'une trentaine d'employés viendront par jours et que l'entrée d'eau doit être changée.

Résolution

CCU-2023-18

ATTENDU QUE :

- **L'usage proposé s'inscrit en conformité avec les objets déterminés pour la zone « C-2 Urbaine de quartier » ;**
- **L'usage conditionnel « Garderie de grande taille » fait partie des usages conditionnels autorisés dans la zone C-2 Urbaine de quartier » ;**
- **Le projet propose la mise en valeur et la réutilisation du cadre bâti existant et propose un service de proximité (garde d'enfants) dont les besoins sont importants ;**
- **La demande répond à un besoin pressant de la communauté qui mérite un traitement conséquent;**
- **Aucune nuisance immédiate n'est envisagée advenant la réalisation du projet;**
- **Aucun plan du bâtiment ni de l'aménagement paysager adéquat n'a été présenté;**

Il est proposé par Alexandre Levasseur, que le CCU approuve l'usage conditionnellement à ce qu'un plan d'aménagement soit fourni, et que la diminution des aires végétalisées et des stationnements soit permise à condition qu'elles soient justifiées par l'intérêt de la sécurité des enfants.

Secondé par Michel Serry.

ADOPTÉ

2- Shashikanth Barrenkula
268, rue Victoria (NID : 35127026)

more than 100 children. The use is permitted conditionally upon obtaining the approval of the PAC, which may impose the conditions deemed relevant.

Course of Presentation

In the presence of the applicants who were also informed of the content of the presentation, Mr. Hudon presented the original analyzes and recommendations regarding the project.

It is mentioned that the use is acceptable, but that its implementation must comply with the requirements of the by-law. The information provided is not sufficient to establish the conformity of the project. It is raised the significant loss of vegetation in the front yard, hazardous traffic along the property. The proposed layout is not possible as presented.

The applicants mention that their plans are ready, that the exterior structure remains the same, that about thirty employees will come per day and that the water inlet must be changed.

Resolution

CCU-2023-18

EXPECTED THAT:

- **The proposed use is in accordance with the objects determined for the "C-2 Urban neighbourhood" zone.**
- **The conditional use "large daycare centre" is part of the conditional uses authorized in the C-2 Urban neighbourhood zone."**
- **The project proposes the enhancement and reuse of the existing built environment and offers a local service (childcare) whose needs are significant.**
- **The request responds to a pressing need of the community that deserves substantial treatment.**
- **No immediate nuisance is envisaged if the project is carried out.**
- **No plan of the building or adequate landscaping was presented.**

It is proposed by Alexandre Levasseur, that the PAC approve the use conditionally on the provision of a development plan, and that the reduction of landscaped areas and parking lots is permitted provided that they are justified by the interest of child safety.

Seconded by Michel Serry.

CARRIED

2- Shashikanth Barrenkula
268, Victoria St. (PID : 35127026)

Aménager 3 unités résidentielles (habitation multifamiliale)

Aperçu du dossier

Convertir le bâtiment mixte existant comprenant un local commercial au rez-de-chaussée et un logement en un bâtiment résidentiel comprenant 3 logements (habitation multifamiliale). L'usage est permis de manière conditionnelle à l'obtention de l'approbation du CCU qui peut lui imposer les conditions jugées pertinentes.

Déroulement de la présentation

M. Hudon explique le projet dans l'absence du requérant. Il mentionne que les intentions originales ont été diminuées suite aux recommandations et questions des inspecteurs en aménagement.

L'usage s'intègre bien dans le secteur, mais les plans d'aménagement ne sont pas complétés.

Résolution

CCU-2023-19

ATTENDU QUE :

- **L'usage habitation multifamiliale (3 unités et moins) est autorisé comme usage conditionnel sous approbation du CCU;**
- **Les documents déposés pour la conversion de l'intérieur du bâtiment demeurent approximatifs ne présentent pas les configurations proposées avec exactitude;**
- **Que l'agrandissement proposé en marge avant ne fait pas l'objet d'un plan;**
- **Que le plan de l'aménagement extérieur n'indique pas l'implantation projetée avec exactitude;**

Il est proposé par Sylvie St-Onge Morneau, que le CCU approuve l'usage pour permettre d'obtenir un permis de préparation aux rénovations, conditionnellement à ce que les documents nécessaires (à l'échelle) soient fournis avec davantage de clarification sur les aménagements extérieurs.

Secondé par Alexandre Levasseur.

Adopté

7. Plan provisoire de lotissement

- 1- Edmundston
Rue des Mélèzes (NID : 35365600)
Transfert d'une parcelle de rue publique

Aperçu du dossier

Le futur propriétaire du terrain a fait une demande de dérogation pour une nouvelle maison unifamiliale. Cette demande a été refusée par l'agent d'aménagement. Avant d'obtenir la réponse, les travaux de construction ont été entrepris sans les permis nécessaires. Un ordre de cesser les travaux a été remis.

Devant les faits, le conseil demande au CCU sa recommandation sur une solution envisagée de

To set 3 dwellings (multifamily dwelling)

Overview

Convert the existing mixed-use building comprising a commercial space on the ground floor and a dwelling into a residential building comprising 3 dwellings (multi-family dwelling). The use is permitted conditionally upon obtaining the approval of the PAC, which may impose the conditions deemed relevant.

Course of presentation

Mr. Hudon explains the project in the absence of the applicant. He mentions that the original intentions have been diminished following the recommendations and questions of the development inspectors.

The use fits well into the area, but the development plans are not completed.

Resolution

CCU-2023-19

WHEREAS:

- **The multi-family residential use (3 units or less) is authorized as a conditional use subject to the approval of the PAC.**
- **The documents submitted for the conversion of the interior of the building remain approximate and do not accurately present the proposed configurations.**
- **That the proposed enlargement in the front setback is not the subject of a plan.**
- **That the landscaping plan does not indicate the exact layout.**

It is proposed by Sylvie St-Onge Morneau, that the PAC approves the use to obtain a permit to prepare for renovations, on the condition that the necessary documents (to scale) are provided with further clarification on the Outdoor Facilities.

Seconded by Alexandre Levasseur.

Adopted

7. Tentative subdivision applications

- 1- Edmundston
des Mélèzes St (PID: 35365600)
Transfer of a public road (parcel)

Overview

The future owner of the land has applied for an exemption for a new single-family home. This request was refused by the Development Officer. Before getting the answer, the construction work was undertaken without the necessary permits. A stop-work order has been issued.

Faced with the facts, the council asks the PAC for its recommendation on a solution envisaged selling part of the public street to make it compliant, but also to continue the alignment of rue des Mélèzes

vendre une partie de la rue publique pour le rendre conforme, mais aussi de poursuivre l'alignement de la rue des Mélèzes telle qu'aménagée ailleurs dans la rue.

**Résolution
CCU-2023-20**

Attendu que :

- **Le transfert de la parcelle servirait à justifier une pratique non conforme à la base, le manque de respect des procédures et risque ainsi de créer un précédent;**

Michel Serry propose que le CCU ne recommande pas l'approbation du plan de lotissement tel que présenté.

Secondé par Alexandre Levasseur.

Adopté

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

- 1- Modifications 33R2021-09
rue Alphonse-Laforge (NID : 35162486)
Req : Jean-Charles Lavoie

Aperçu de la demande

Une modification de zonage pour permettre la construction d'habitations jumelées est demandée par le requérant qui est présent à l'audience.

La ville propose de modifier son arrêté de zonage de manière à créer une nouvelle zone où les habitations jumelées seraient autorisées dans les secteurs existants (zone R1A « Unifamiliale à densifier »).

**Résolution
CCU-2023-21**

ATTENDU QUE :

- **les bâtiments s'intégreraient adéquatement dans le secteur;**
- **les unités de logements semblables sont peu nombreuses et en demande;**
- **prévoir une zone R2 ouvrirait à la possibilité de constructions moins compatibles avec le cadre existant;**
- **Le projet permettrait de donner un nouveau souffle au développement du secteur;**
- **L'étendue précise de la zone devra être clarifiée afin de ne pas utiliser une approche par parcelle.**

Il est proposé par Sylvie St-Onge Morneau que le CCU recommande que le conseil accepte d'entreprendre les démarches visant à modifier son arrêté de zonage pour permettre le développement du projet d'hébergement.

Appuyé de Aldéo Nadeau.

ADOPTÉ.

as laid out elsewhere in the street.

**Resolution
CCU-2023-20**

Whereas:

- **The transfer of the plot would be used to justify a practice that does not comply with the basis, the lack of respect for procedures and thus risks creating a precedent.**

Michel Serry proposes that the PAC does not recommend the approval of the subdivision plan as presented.

Seconded by Alexandre Levasseur.

CARRIED

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

- 1- Changes 33R2021-09
392, Victoria St (PID : 35162486)
App. : Jean-Charles Lavoie

Overview

A zoning change to allow the construction of semi-detached dwellings is requested by the applicant who is present at the hearing.

The city proposes to modify its zoning by-law so as to create a new zone where semi-detached dwellings would be authorized in the existing sectors (zone R1A "Single-family to densify").

**Resolution
CCU-2023-21**

WHEREAS:

- **the buildings would be appropriately integrated into the sector.**
- **similar housing units are few and in demand.**
- **providing an R2 zone would open up the possibility of constructions less compatible with the existing framework.**
- **The project would breathe new life into the development of the sector.**
- **The precise extent of the area should be clarified so as not to use a parcel-by-plot approach.**

It was moved by Sylvie St-Onge Morneau that the CCU recommend that council agree to take steps to modify its zoning order to allow the development of the accommodation project.

Seconded by Aldéo Nadeau.

CARRIED

9. Autres affaires

- Prochaine réunion : le mercredi 19 juillet 2023
- La Ville d'Edmundston a nommé Pascal Hudon, comme directeur de l'aménagement du territoire. Pascal entrera en fonction le 4 juillet 2023.

10. Levée de la réunion

CCU-2023-22
Normand Lang propose l'ajournement de la réunion à 20 h 30.

ADOPTÉ



Lucie Ouellet
Secrétaire

9. Other businesses

- Next meeting: Wednesday, July 19th, 2023.
- Edmundston has nominated Pascal Hudon as director of land use planning. Pascal starts on July 4th, 2023.

10. Adjournment

CCU-2023-22
Normand Lang proposes the adjournment of the meeting at 8 h 30 p.m.

CARRIED



Jean Luc Michaud
Président

