



## Comité consultatif en matière d'urbanisme d'Edmundston

Date : Mercredi 19 juillet 2023, 19h30  
Réunion mensuelle 2023-04

### Membres convoqués :

Normand Lang  
Jean Luc Michaud  
Aldéo Nadeau  
Sylvie St-Onge-Morneau  
Mathieu Roussel

### Membres absents :

Michel Serry  
Alexandre Levasseur

### Personnel convoqué :

Pascal Hudon (directeur de la planification)  
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 31.

1. Adoption de l'ordre du jour

#### **CCU-2023-23**

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

**ADOPTÉ**

2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente 2023-03 (21 juin 2023)

#### **CCU-2023-24**

**Il est proposé par Normand Lang, appuyée de Sylvie St-Onge Morneau, que le procès-verbal de la réunion 2023-03 soit accepté tel qu'il a été proposé.**

**ADOPTÉ**

3. Affaires découlant du procès-verbal  
*Aucun dossier*
4. Divulgarion d'intérêt  
Jean Luc Michaud déclare son intérêt dans le dossier de Stéphanie Landry.
5. Dérogations  
1- Chantal Michaud  
49, avenue Lionel-Lajoie (NID : 35140128)  
Faire l'agrandissement du bâtiment principal d'une grandeur de 16' x 16' (256 pi<sup>2</sup>) à l'arrière de la maison.

#### **Aperçu du dossier**

Le projet propose une marge de retrait du bâtiment principal à partir de la limite arrière de la propriété de 1.5 m (5 pi), au lieu du 6m (20 pi) réglementaire. Dérogation de 4,5 m (14pi-9po).

#### **Déroulement de la présentation**

En présence de la requérante qui a été informée du

## Edmundston Planning Advisory Committee

Date: Wednesday, July 19, 2023, 7 h 30 p.m.  
Monthly meeting 2023-04

### Members convened:

Normand Lang  
Jean Luc Michaud  
Aldéo Nadeau  
Sylvie St-Onge-Morneau  
Mathieu Roussel

### Absentees:

Michel Serry  
Alexandre Levasseur

### Employees convened:

Pascal Hudon (Planning Director)  
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 31.

1. Adoption of agenda

#### **CCU-2023-23**

**It is moved by Aldéo Nadeau, seconded by Normand Lang, that the agenda be adopted as described.**

**CARRIED**

2. Adoption of previous meeting 2023-03 (June 21<sup>st</sup>, 2023) minutes

#### **CCU-2023-24**

**It is moved by Normand Lang, seconded by Sylvie St-Onge Morneau that the minutes of meeting 2023-03 be adopted as submitted.**

**CARRIED**

3. Business arising from minutes  
*None*
4. Conflict of interest  
Jean Luc Michaud declares his interest on Stéphanie Landry's file.
5. Variance applications  
1- Chantal Michaud  
49, Lionel-Lajoie av. (PID 35140128)  
To expand the main building with an area of 4,9 m x 4,9 m (256 sq ft) to the rear of the house.

#### **Overview**

The project proposes a setback from the main building to the rear property line of 1.5 m (5 ft), instead of the regulatory 6 m (20 ft) – Variance of 4.5 m (14 ft- 9 in).

#### **Course of Presentation**

In the presence of the applicant who was also informed of the content of the presentation, Mr.

contenu de la présentation, M. Hudon présente les analyses et recommandations du service à propos du projet.

Il est mentionné que la présence d'un espace vert derrière la résidence crée certes une situation distincte, qu'il est peu probable que la proximité d'un bâtiment gêne l'utilisation de l'espace vert. L'unique emplacement pour agrandir est celui présentée par la requête. Un précédent serait le dossier du 15, avenue St-Louis (Sacré-Cœur)

La requérante poursuit la présentation en expliquant les raisons derrière son projet et le processus d'élaboration de celui-ci.

#### CCU-2023-25

##### ATTENDU QUE :

- Le terrain présente des possibilités d'expansion du bâtiment limité;
- Toutes les autres exigences sont respectées;
- L'impact sur le voisin latéral ne sera pas différent que pour une installation de bâtiment accessoire;
- Aucun voisin n'est installé derrière (parc);
- L'implantation ne gênera pas l'utilisation du parc
- La requérante propose de conserver la rangée de conifères existants.

Il est proposé par Aldéo Nadeau, appuyé de Sylvie St-Onge Morneau que le CCU approuve la dérogation telle que demandée, conditionnellement à ce que les arbres soient conservés.

#### ADOPTÉ

Jean Luc Michaud sort de la salle à 19 h 48. Aldéo Nadeau préside ce cas.

- 2- Stéphanie Landry  
143 145 chemin du Pouvoir (NID : 35122357)  
Faire l'ajout d'un quatrième logement en faisant la transformation du garage. En plus de faire la construction d'un nouveau stationnement à l'avant de la maison pour ce nouveau logement.

##### Aperçu du dossier

Diminution du pourcentage d'aménagement paysager à l'avant de 66% à 38%. L'arrêté de zonage demande 60% (dérogation de 28%). L'aménagement d'un deuxième accès entraîne une autre dérogation, un seul accès est permis sur les lots de 30m et moins de façade.

##### Déroulement de la présentation

En présence de la requérante qui a été informée du contenu de la présentation, M. Hudon présente les analyses et recommandations du service à propos du projet.

Il est question de l'intention de l'arrêté à propos des accès et de la végétation. La multiplication des

Hudon presented the analysis and recommendations regarding the project.

**It is mentioned that** the presence of a green space behind the residence certainly creates a distinct situation, that the proximity to a building is unlikely to interfere with the use of green space. The only location to expand is the one presented by the query. A preceding file would be the 15, avenue St-Louis (Sacré-Cœur).

#### CCU-2023-25

##### WHEREAS:

- The land presents limited building expansion possibilities.
- All other requirements are met.
- The impact on the side neighbor will be no different than for an accessory building installation.
- No neighbor is installed behind (park)
- The layout will not interfere with the use of the park.
- The applicant proposes to keep the row of the existing conifers.

It is proposed by Aldéo Nadeau, seconded by Sylvie St-Onge Morneau, that the PAC approves the derogation as requested, conditional on the trees being preserved.

#### CARRIED

Jean Luc Michaud leaves the room at 7 h 48 p.m. Aldéo Nadeau chairs.

- 2- Stéphanie Landry  
143 145, Power Road (PID : 35122357)  
Add a fourth dwelling by transforming the garage. In addition to building a new parking lot in front of the house for this new accommodation.

##### Overview

Decreased front landscaping percentage from 66% to 38%. The zoning by-law asks for 60% (28% waiver). The development of a second access entails another derogation, only one access is permitted on lots of 30 m and less in the frontage.

##### Course of Presentation

In the presence of the applicant who was also informed of the content of the presentation, Mr. Hudon presented the analysis and recommendations regarding the project.

It is about the intent of the by-law regarding access and vegetation. The proliferation of driveway entrances is one of the main traffic safety issues and is therefore undesirable. The current

entrées charretières est un des principaux enjeux de la sécurité de la circulation est donc non souhaitable. L'aire paysager actuel offre une zone tampon avec l'aménagement du voisin et la perte de la végétation viendrait diminuer les capacités de rétention du terrain (surface imperméable). Les récents événements démontrent l'intérêt de conserver les aménagements perméables. Une aire de stationnement située directement devant le bâtiment diminue l'attrait de la propriété.

La requérante souligne les limites de l'implantation actuel avec la position de l'entrée d'eau et que le 3 mètres sert à garder la neige. La suggestion de déplacer à 4 mètres la distance avec le voisin est soutenu par tous.

Un commentaire du voisinage soulignait les défis du déneigement et de l'utilisation du domaine public pour le stationnement.

#### CCU-2023-26

Il est proposé par Sylvie St-Onge Morneau, appuyé de Normand Lang, que le CCU accepte la dérogation telle que demandée, conditionnellement au déplacement de 1 mètre de l'aire de stationnement.

ADOPTÉ

Jean Luc Michaud revient dans l'audience et reprend la présidence.

6. Usage conditionnel, usage compatible, usage non conforme, usage temporaire
- 1- Gaetan Thériault Welding ltd (req)  
666, rue Principale (Saint-Basile) NID : 35276674  
Aménager un dépanneur à l'emplacement du restaurant Pete's Pizza.

#### Aperçu du dossier

Obtenir une approbation pour faire l'aménagement d'un dépanneur. Cet usage est autrement interdit par l'arrêté de zonage dans une zone I1 - Vitrine industrielle mixte, mais peut être approuvée par le CCU selon l'article 60(4) comme un usage non conforme similaire.

#### Déroulement de la présentation

En absence du requérant qui a obtenu le contenu de la présentation, M. Hudon présente les analyses et recommandations du service à propos du projet.

Il est expliqué que la mixité d'usages permet aisément d'intégrer des usages de types commerciaux. Le secteur a besoin pour un commerce de proximité. Prévoir un nouvel usage pour de tels bâtiments peut être difficile. Une végétalisation et un aménagement mieux défini des stationnements bénéficieraient aux activités commerciales du lieu.

#### CCU-2023-27

Il est proposé par Mathieu Roussel, appuyé de Aldéo Nadeau que le CCU consent à remplacer l'usage non-conforme actuel par un usage de type dépanneur,

landscaped area provides a buffer zone with the development of the neighbor and the loss of vegetation would reduce the retention capacity of the land (impermeable surface). Recent events demonstrate the value of maintaining permeable developments. A parking area located directly in front of the building diminishes the attractiveness of the property.

The applicant emphasizes the limits of the current layout with the position of the water inlet and that the 3 meters is used to keep the snow. The suggestion to move the distance to the neighbor to 4 meters is supported by all.

A comment from the neighborhood highlighted the challenges of snow removal and the use of public property for parking.

#### CCU 2023-26

It is proposed by Sylvie St-Onge Morneau, seconded by Normand Lang, that the PAC accepts the variance, conditionally that the parking would be moved 1 meter more from the neighbor.

CARRIED

Jean Luc Michaud is back into the audience and retakes the chair.

6. Conditional use, ruling of compatibility, nonconforming use and temporary approval
- 1- Gaetan Thériault Welding ltd (req)  
666, Principal Street (Saint-Basile) PID: 35276674  
To set up a convenience store on the site of the Pete's Pizza restaurant.

#### Overview

Obtain approval for the shop fit-out of a convenience store. This use is otherwise prohibited by the zoning by-law in a I1 - Mixed Industrial Showcase, but can be approved by PAC, under section 60(4) as a similar non-conforming use.

#### Course of Presentation

In the absence of the applicant who was informed of the content of the presentation, Mr. Hudon presented the analysis and recommendations regarding the project.

It is explained that the mix of uses makes it easy to integrate commercial type uses. The sector needs for a basic needs store. Planning a new use for such buildings can be difficult. Better-defined vegetation and landscaping of the parking lots would benefit the site's commercial activities.

#### CCU-2023-07

It is proposed by Mathieu Roussel, seconded by Aldéo Nadeau, that the PAC agrees to replace the current non-compliant use with a convenience store type use,

considéré comme similaire à l'usage précédent (restauration). L'approbation est conditionnelle à apporter des améliorations à la cour avant (accès, végétation, stationnements) conformément aux dispositions de l'arrêté.

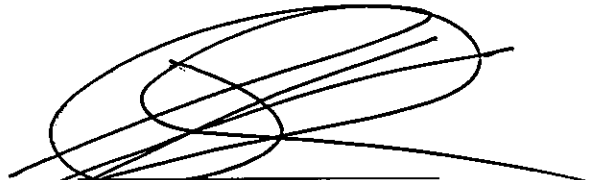
**ADOPTÉ**

7. Plan provisoire de lotissement  
*Aucun dossier*
8. Demande de rezonage, modification du plan municipal ou zonage et autres modifications aux arrêtés  
*Aucun dossier*
9. Autres affaires  
La prochaine réunion est prévue pour le 16 août 2023 à 19 h 30.
10. Levée de la réunion

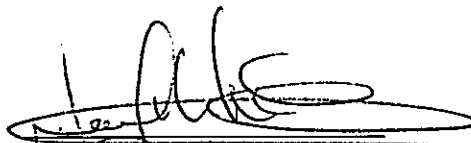
**CCU-2023-28**

**Normand Lang propose l'ajournement de la réunion à 20 h 22.**

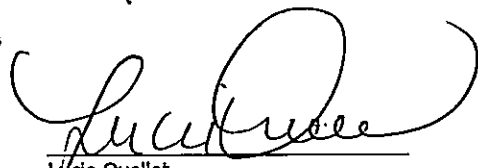
**ADOPTÉ**



Pascal Hudon  
Directeur de la planification municipale



Jean-Luc Michaud  
Président du CCU



Lucie Ouellet  
Secrétaire

considered like the previous use (restaurant). Approval is conditional on making improvements to the front yard (access, vegetation, parking lots) in accordance with the provisions of the by-law.

**CARRIED**

7. Tentative subdivision applications  
*No file*
8. Rezoning applications, municipal plan and zoning by-law amendments, and other by-law amendments  
*No file*
9. Other businesses  
Next meeting is set for August 16, 2023, at 7:30 p.m.
10. Adjournment

**CCU-2023-28**

**Normand Lang proposes the adjournment of the meeting at 8 h 22 p.m.**

**CARRIED**