



Comité consultatif en matière d'urbanisme d'Edmundston

Date : Mercredi 16 août 2023, 19h30
Réunion mensuelle 2023-05

Membres convoqués :

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

Membres absents :

Alexandre Levasseur
Mathieu Roussel

Personnel convoqué :

Pascal Hudon (directeur de la planification)
François Boutot (directeur Développement)
Marc Bélanger (inspecteur)
Lucie Ouellet (secrétaire)

M. Jean Luc Michaud souhaite la bienvenue aux membres du comité et au public dans la salle à 19 h 30.

1. Adoption de l'ordre du jour

Pascal nous informe qu'un des dossiers a été retiré de l'ordre du jour par le requérant afin d'évaluer plus en profondeur ses options.

CCU-2023-29

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

ADOPTÉ

2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente 2023-04 (19 juillet 2023)

CCU-2023-30

Il est proposé par Normand Lang, appuyée de Sylvie St-Onge Morneau, que le procès-verbal de la réunion 2023-04 soit accepté tel qu'il a été proposé.

ADOPTÉ

3. Affaires découlant du procès-verbal

Pascal nous fait un résumé des 3 derniers projets en cours.

4. Divulgarion d'intérêt *Aucun dossier*

5. Dérogations *Aucun dossier*

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

- 1- Piscine Jack & Jill
5, rue Hubert NID : 35161785
Renouvellement de la permission pour

Edmundston Planning Advisory Committee

Date: Wednesday, August 16, 2023, 7:30 p.m.
Monthly meet 2023-05

Members convened

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

Absentees

Alexandre Levasseur
Mathieu Roussel

Employees convened

Pascal Hudon (Planning Director)
François Boutot (Director, Development)
Marc Bélanger (inspector)
Lucie Ouellet (secretary)

Mr. Jean Luc Michaud welcomes members of the committee and members of the public in the room at 7:30 p.m.

1. Adoption of agenda

Pascal informs us that one of the files has been withdrawn from the agenda by the applicant in order to evaluate his options in more depth.

CCU-2023-29

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

CARRIED

2. Adoption of previous meeting 2023-04 (July 19, 2023) minutes

CCU-2023-30

It is moved by Normand Lang, seconded by Sylvie St-Onge Morneau that the minutes of meeting 2023-04 be adopted as submitted.

CARRIED

3. Business arising from minutes.

Pascal gives us a resume of the last 3 projects in progress.

4. Conflict of interest *No File*

5. Variance applications *No file*

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

- 1- Piscine Jack & Jill
5, Hubert Street PID: 35161785

l'implantation d'un abri d'entreposage temporaire.

Aperçu du dossier

Obtenir une prolongation de la période réglementaire pour un entrepôt temporaire en toile de type dôme d'une dimension de 35' x 64' (2240 pi²).

Déroulement de la présentation

Pascal Hudon explique la demande et rappelle le contexte de la demande précédente, datée d'avril 2022. Il détaille le cadre réglementaire devant mener à la recommandation avant de mettre en contexte la demande en démontrant l'état actuel de la propriété et de l'usage qui en est fait. Le requérant est absent.

M. Hudon rappelle que le conseil n'a pas apporté de modification à son arrêté depuis la demande. Il souligne que l'aménagement général de l'entreprise présente des enjeux de complémentarités des usages dans le secteur. Les entreposages extérieurs, notamment en cours en avant et la dispersion des objets sur l'ensemble du terrain gêne les propriétaires voisins. L'aménagement extérieur a été fait après le nouvel arrêté. Ainsi, l'entreposage des piscines, l'absence d'aménagement paysager et les conteneurs sont considérés non conformes. Même si l'entreposage extérieur était permis dans la zone, l'usage ne serait pas conforme avec les prescriptions actuelles de l'arrêté. Constatant l'état de la propriété, l'abri temporaire est qu'un des éléments parmi d'autres qui démontre le problème des opérations extérieures de l'usage de la propriété (entreposage, manutention). Au départ de vente au détail de produits de piscines, les opérations se sont orientées vers une opération commerciale plus lourde qui s'accorde difficilement avec l'environnement immédiat et la zone C3.

François Boutot décrit les approches avec le requérant pour améliorer les capacités de ce dernier et voir à l'aménagement répondant mieux à ses besoins. Ce dernier ne prévoyait pas enlever la structure ou apporter des changements majeurs à ses installations. Ce qui a été confirmé auprès de M. Hudon lors d'une rencontre précédente l'audience.

Un citoyen (Luc Legal) de l'avenue Riviera vient décrire la cohabitation entre le secteur résidentiel et les opérations de l'entreprise. Sa lettre d'arguments et son opposition sont exposées devant les membres.

CCU-2023-31

ATTENDU QUE :

- La situation réglementaire est demeurée la même depuis la présentation précédente;
- La présence de l'abri ou son absence auront un impact somme tout mineur

Renew the permission to install a temporary storage building.

Overview

Obtain a one-year extension for the installation of a structure otherwise prohibited by the zoning by-law for a temporary 35' x 64' (2240 ft²) dome-type warehouse.

Course of Presentation

Pascal Hudon explains the request and recalls the context of the previous request, dated April 2022. He details the regulatory framework that should lead to the recommendation before contextualizing the request by demonstrating the current state of the property and the use made of it. The applicant is absent.

Mr. Hudon recalls that the council has not made any changes to its by-law since the request. He points out that the general layout of the company presents issues of complementary uses in the sector. Outdoor storage, especially in front and the scattering of objects over the entire land hinders neighbouring owners. The landscaping was done after the new by-law. Thus, the storage of swimming pools, the absence of landscaping and the containers are considered non-compliant.

Even if outdoor storage were permitted in the zone, the use would not comply with the current prescriptions of the by-law. Noting the state of the property, the temporary shelter is only one of the elements among others which demonstrates the problem of the exterior operations of the use of the property (storage, handling). Initially the retail sale of swimming pool products, the operations were oriented towards a heavier commercial operation which does not fit well with the immediate environment and the C3 zone.

François Boutot describes the approaches with the applicant to improve the latter's capacities and see to the development that better meets his needs. The latter did not plan to remove the structure or make major changes to its facilities. This was confirmed with Mr. Hudon during a meeting prior to the hearing.

A citizen (Luc Legal) from Riviera Ave. describes the coexistence between the residential sector and business operations. His letter of argument and his opposition are exposed before the members.

CCU-2023-31

WHEREAS:

- The regulatory situation has remained the same since the previous presentation;
- The presence of the shelter or its absence will have an overall minor impact on the acceptance of the neighbourhood since it is the overall storage practices that hinder more

sur l'acceptation du voisinage puisque ce sont les pratiques d'entrepôts globales qui gênent plus que le bâtiment;

- L'état actuel de l'entrepôt sur la propriété n'est pas conforme (entrepôt en cours avant et hors de la section clôturée);
- L'abri temporaire démontre un problème d'entrepôt extérieur plus complexe que sa simple utilisation;

Il est proposé par Aldéo Nadeau, appuyé de Michel Serry que le CCU ne consente pas à prolonger d'une année la permission afin que des solutions durables pour améliorer l'acceptabilité de l'usage par le voisinage soient établies entre le conseil, le requérant et les résidents.

ADOPTÉ

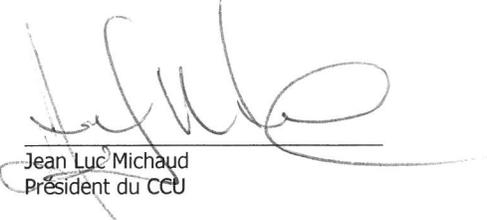
7. Plan provisoire de lotissement
Aucun dossier
8. Demande de rezonage, modification du plan municipal ou zonage et autres modifications aux arrêtés
Aucun dossier
9. Autres affaires
La prochaine réunion est prévue pour le 20 septembre 2023 à 19 h 00.
10. Levée de la réunion

CCU-2023-32

Sylvie St-Onge Morneau propose l'ajournement de la réunion à 20 h 15.

ADOPTÉ


Pascal Hudon
Directeur de la planification municipale


Jean Luc Michaud
Président du CCU


Lucie Ouellet
Secrétaire

than the building;

- The current state of the storage on the property is not compliant (storage in progress before and outside the fenced section);
- The temporary shelter demonstrates a more complex outdoor storage problem than its simple use;

It is proposed by Aldéo Nadeau, seconded by Michel Serry that the PAC does not agree to extend the permission for one year so that lasting solutions to improve the acceptability of the use by the neighbourhood can be established between the council, the applicant and the residents.

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 September 20, 2023, at 7:00 p.m.
10. Adjournment

CCU-2023-32

Sylvie St-Onge Morneau proposes the adjournment of the meeting at 8:15 p.m.

CARRIED