



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

Date : Mercredi 20 septembre 2023, 19h  
Réunion mensuelle 2023-06

### Membres présents :

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

### Membres absents :

Aldéo Nadeau  
Mathieu Roussel

### Personnel présent :

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

M. Jean Luc Michaud souhaite la bienvenue aux membres du comité et au public dans la salle 19h00.

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

Pascal Hudon propose d'ajouter un élément au point 9 : Membre nouvellement nommé.

#### **CCU-2023-33**

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

**ADOPTÉ**

#### 2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente 2023-05 (16 août 2023)

#### **CCU-2023-34**

**Il est proposé par Michel Serry, appuyée de Normand Lang, que le procès-verbal de la réunion 2023-05 soit accepté tel qu'il a été proposé.**

**ADOPTÉ**

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

Pascal fait une mise à jour du dossier de Piscines Jack & Jill (NID: 35161785). Pascal nous informe que le dossier a été présenté au conseil municipal dans une réunion fermée, le mardi 19 septembre 2023. Le conseil a convenu de demander au propriétaire, Marco Couturier, de préparer un plan d'intervention avant le 1<sup>er</sup> décembre et de réévaluer l'entreposage temporaire lors d'une mise à jour de l'arrêté de zonage.

#### 4. Divulcation d'intérêt

Michel Serry déclare son intérêt envers le point 8.1 sur l'affichage électronique.

#### 5. Dérégations

#### 5.1 Michel et Debbie Verret

## Edmundston Planning Advisory Committee

Date: Wednesday, September 20, 2023, 7 p.m.  
Monthly meet 2023-06

### Members presents

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

### Absentees

Aldéo Nadeau  
Mathieu Roussel

### Employees present

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

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

#### 1 Adoption of agenda

Pascal Hudon proposes to add an item to point 9 : Newly appointed member.

**CCU-2023-33** *Alexandre*  
**It is moved by Levasseur, seconded by Normand Lang that the agenda be adopted as modified.**

**CARRIED**

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

#### **CCU-2023-34**

**It is moved by Michel Serry, seconded by Normand Lang that the minutes of meeting 2023-05 be adopted as submitted.**

**CARRIED**

#### 3 Business arising from minutes.

Pascal updates on the Piscines Jack & Jill file (PID: 35161785). Pascal informs us that the file was presented to the municipal council in a closed meeting, on Tuesday, September 19, 2023. The council agreed to ask the owner, Marco Couturier, to prepare an intervention plan before December 1 and to reassess the temporary storage issue during an update of the zoning order.

#### 4 Conflict of interest

Michel Serry on point 8.1 about Electronic Signs.

#### 5 Variance Applications

#### 5.1 Michel et Debbie Verret 22 Louise St (PID : 35370097)

22 rue Louise (NID : 35370097)  
Dérogation sur la marge de recul avant.

Aperçu du dossier  
Construire une maison unifamiliale d'une grandeur de 235 m<sup>2</sup> (2529 pi<sup>2</sup>) à une distance de 6,4 m (21 pi) de l'alignement.  
Dérogation à la marge de retrait avant  
Proposition : 6,4 mètres  
Norme : 7,5 mètres  
Dérogation : 1,1 mètre

Déroulement de la présentation  
Pascal Hudon met la demande en contexte en présence des requérants. Des précédents ont déjà été accordés, mais principalement pour des habitations multi logements et des jumelés. Il est recommandé de refuser la dérogation considérant que le terrain ne présente aucune caractéristique le distinguant des voisins, que le projet peut se réaliser sans dérogation.

Le requérant explique devant les membres les justifications de l'aménagement de son terrain, dont l'aménagement d'un mur de soutènement à l'arrière de sa propriété. Pour eux, il s'agit de conserver le plus de pieds carrés possible pour rendre la réalisation de leurs constructions plus aisées.

**CCU-2023-35**  
**ATTENDU QUE :**

- les nouveaux développements dans la municipalité autorisent des rues moins larges pour donner plus de cours avants aux propriétaires;
- la propriété se situe au bout d'une rue;
- le tracé curviligne de la rue atténue le besoin de conserver une perspective fixe pour l'alignement des bâtiments;
- l'avancée n'a pas d'impact sur les propriétés voisines;
- le bout de la rue n'est plus développable du côté où la nouvelle construction va être construite.
- il y a peu d'impact sur le voisinage.

Il est proposé par **Michel Serry**, appuyée de **Normand Lang** que le CCU accepte la dérogation comme demandé.

**ADOPTÉ**

- 5.2 Carrefour de la Santé (David Ouellet et Annie Francoeur)  
2, 50e Avenue (NID : 35346147)  
Dérogation sur la marge de recul avant

Aperçu du dossier  
Construire une sortie de secours de 1,8 m x 2,74 m (6'x9') dans la cour avant (du côté de la rue Victoria) à une distance de 3 m (10 pi) de l'alignement.  
Dérogation à la marge de retrait avant minimale  
Proposition : 3 mètres  
Norme : 5 mètres  
Dérogation : 2 mètres

Déroulement de la présentation  
Pascal Hudon met la demande en contexte en présence des requérants. L'extension déjà construite n'était pas

Variance to the front setback.

Overview  
Build a single-family house measuring 235 m<sup>2</sup> (2529 ft<sup>2</sup>) at 6.4 m (21 ft) from the alignment.  
Variance to the front setback.  
Proposal: 6.4 metres  
Standard: 7.5 metres  
Variance: 1.1 metres

Course of Presentation  
Pascal Hudon puts the request into context in the presence of the applicants. Precedents have already been granted, but mainly for multi-unit and semi-detached dwellings. It is recommended to refuse the exemption considering that the land does not present any characteristics distinguishing it from the neighbours, that the project can be carried out without exemption.

The applicant explains to the members the justifications for the development of his land, including the construction of a retaining wall at the rear of his property. For them, it's about keeping as much square footage as possible to make their construction easier.

**CCU-2023-35**

**Whereas :**

- new developments in the municipality allow narrower streets to give more front yards to owners;
- the property is located at the end of a street;
- the curvilinear layout of the street alleviates the need to maintain a fixed perspective for the alignment of the buildings;
- the advance has no impact on neighbouring properties;
- the end of the street is no longer developable on the side where the new construction will be built.
- There is little impact on the neighbourhood.

It is proposed by **Michel Serry**, seconded by **Normand Lang** that the PAC accept the variance as requested.

**CARRIED**

- 5.2 Clinique Proxyma (David Ouellet et Annie Francoeur)  
2, 50th Avenue (PID: 35346147)  
Variance to the front setback

Overview  
Build a 1.8 m x 2.74 m (6'x9') emergency exit in the front yard (on the Victoria Street side) at 3 m (10 ft) from the alignment.  
Variance to the minimum front setback.  
Proposal: 3 metres  
Standard: 5 metres  
Variance: 2 metres

Course of Presentation  
Pascal Hudon puts the request into context in the presence of the applicants. The extension already built was not included in the original plan. The construction approaches the street but does not make a link with it in

prévue au plan d'origine. La construction s'approche de la rue, mais ne fait pas de lien avec cette dernière dans l'aménagement de la façade. La sortie/entrée n'est pas nécessaire à la conformité des codes applicables. Une lettre du voisinage est lue pour ajouter au contexte environnant. La dérogation n'est donc pas recommandée.

Les requérants viennent expliquer le contexte de la construction. Ils expliquent avoir présenté aux voisins leur projet. L'extension permet de créer une entrée secondaire pour des cas plus précis de patients à situations particulières. Ils expliquent aussi que l'absence de fenêtre est justifiée pour garder la confidentialité des patients. Les membres échantent à propos du risque de créer un précédent et reconnaissent la situation spécifique d'une clinique de santé.

#### CCU-2023-36

##### ATTENDU QUE :

- L'agrandissement ne cause aucun enjeu de sécurité ou de problème de visibilité pour les automobilistes ou les passants;
- Les besoins particuliers d'un usage de soins de santé;

Il est proposé par **Alexandre Levasseur**, appuyée de **Michel Serry** que le CCU accepte la dérogation comme demandé.

ADOPTÉ

- 5.3 Donald et Louise Nadeau  
158, ch. Gabourie, (NID : 35352764)  
Dérogation sur l'aire maximale des bâtiments accessoires

##### Aperçu du dossier

Faire l'agrandissement du bâtiment accessoire d'une grandeur de 30 m<sup>2</sup> (320 pi<sup>2</sup>).  
Dérogation sur l'aire maximale des bâtiments accessoires.  
Proposition : 111,5 m<sup>2</sup>  
Norme : 100 m<sup>2</sup>  
Dérogation : 11,5 m<sup>2</sup>

##### Déroulement de la présentation

Pascal Hudon met la demande en contexte en présence des requérants. Il explique les améliorations au terrain effectuées par le requérant, les possibilités de consolidation des terrains adjacents et que le projet améliorera le bilan des superficies d'entreposage, en plus de retirer des structures temporaires.

#### CCU-2023-37

##### ATTENDU QUE :

- La dérogation est raisonnable;
- Le projet améliore l'état général de la propriété.

Il est proposé par **Normand Lang**, appuyée de **Sylvie Morneau** que le CCU accorde la dérogation comme demandé.

ADOPTÉ

- 5.4 Habitat Plus Inc.  
874, chemin Canada, (NID : 35374123)  
Dérogation sur l'aire maximale des bâtiments accessoires

##### Aperçu du dossier

Agrandir un bâtiment accessoire de 49,3 m<sup>2</sup> (530 pi<sup>2</sup>) pour

the layout of the facade. Exit/entrance is not required for compliance with applicable codes. A letter from the neighbourhood is read to add to the surrounding context. The exemption is therefore not recommended.

The applicants come to explain the context of the construction. They explain that they presented their project to the neighbours. The extension makes it possible to create a secondary entry for more specific cases of patients with special situations. They also explain that the absence of windows is justified to maintain patient confidentiality. Members discuss the risk of setting a precedent and recognize the specific situation of a health clinic.

#### CCU-2023-36

##### Whereas:

- the expansion does not cause any safety issues or visibility problems for motorists or passers-by.
- The specific needs of health care use.

It is proposed by **Alexandre Levasseur**, seconded by **Michel Serry** that the PAC accept the variance as requested.

CARRIED

- 5.3 Donald et Louise Nadeau  
158, Gabourie Rd (PID: 35352764)  
Variance to accessory building maximum area.

##### Overview

Expand the accessory building to a size of 30 m<sup>2</sup> (320 ft<sup>2</sup>).  
Variance from the maximum area of accessory buildings.  
Proposal: 111.5 m<sup>2</sup>  
Standard: 100 m<sup>2</sup>  
Variance: 11.5 m<sup>2</sup>

##### Course of Presentation

Pascal Hudon puts the request into context in the presence of the applicants. He explains the improvements to the land made by the applicant, the possibilities for consolidating adjacent land and that the project will improve the balance of storage areas, in addition to removing temporary structures.

#### CCU-2023-37

##### Whereas :

- The variance is reasonable;
- The project improves the general state of the property;

It is proposed by **Normand Lang**, seconded by **Sylvie St-Onge-Morneau** that the PAC accept the variance as requested

CARRIED

- 5.4 Habitat Plus Inc.  
874, Canada Rd (PID: 35374123)  
Variance to accessory building maximum area

##### Overview

Expand an accessory building of 49.3 m<sup>2</sup> (530 ft<sup>2</sup>) to make it a building with a total area of 132.9 m<sup>2</sup> (1430 ft<sup>2</sup>).  
Variance from the maximum area of accessory buildings.  
Proposal: 132.9 m<sup>2</sup>

en faire un bâtiment d'une superficie totale de 132,9 m<sup>2</sup> (1430 pi<sup>2</sup>).

Dérogation sur l'aire maximale des bâtiments accessoires.

Proposition : 132,9 m<sup>2</sup>

Norme : 100 m<sup>2</sup>

Dérogation : 132,9 m<sup>2</sup>

#### Déroulement de la présentation

Pascal Hudon met la demande en contexte en absence des requérants. Il explique qu'un permis de construire a été remis au requérant pour un bâtiment accessoire conforme afin de débiter les constructions. Le bâtiment constitue cinq bâtiments mis ensemble. Ce bâtiment aurait pu être considéré comme un bâtiment principal, mais que l'attente du plan de drainage pour le plan d'ensemble, l'attente rendait impossible la réalisation du projet cette année.

Les membres discutent qu'il s'agit encore d'un accommodement au requérant, malgré les intentions de collaboration démontrées récemment.

#### CCU-2023-38

##### ATTENDU QUE :

- o Des précédents similaires ont été accordés;
- o L'usage accessoire aux résidences locatives multilogements est reconnu;
- o L'emplacement du bâtiment ne créera pas davantage de conflits de gestion des eaux de surface (selon l'ingénieur consultant)

Il est proposé par **Sylvie Morneau**, appuyé de **Normand Lang** que le CCU approuve la dérogation demandée, conditionnellement à ce que l'implantation respecte les exigences de gestion des eaux de surfaces établies entre la ville et le consultant.

#### ADOPTÉ

6. Usage conditionnel, usage compatible, usage non conforme, usage temporaire
- 6.1 Les Propriétés Gallant Inc. (Éric Pelletier, Mad Cycle Works) 60, rue de l'église (NID: 35316173)  
Demande d'approbation pour faire la vente de motocyclettes et de véhicules moteurs à partir du commerce existant.

#### Aperçu du dossier

L'usage de "vente de véhicules" est un usage conditionnel permis dans la zone C1 "Urbaine centrale"

Lorsque des usages conditionnels sont permis en vertu du présent arrêté, ces usages doivent être approuvés par le comité consultatif et assujettis aux modalités pouvant être imposées par le comité consultatif. Le comité consultatif peut interdire un usage conditionnel s'il juge qu'il n'est pas raisonnable que le demandeur respecte lesdites modalités imposées.

#### Déroulement de la présentation

Pascal Hudon explique le dossier en absence du requérant. Il explique que la présence du commerce au centre-ville peut paraître incompatible, mais que depuis les années qu'ils sont installés, il est démontré la complémentarité de l'usage avec le secteur. La taille restreinte du terrain ne permet pas de répandre les véhicules, motos et pièces ailleurs qu'à l'intérieur. Une correspondance du voisinage mentionne tout de même du bruit lorsque les opérations

Standard: 100 m<sup>2</sup>

Variance: 132.9 m<sup>2</sup>

#### Course of Presentation

Pascal Hudon puts the request into context in the absence of the applicants. He explains that a building permit was given to the applicant for a compliant accessory building to begin construction. The building constitutes five buildings put together. This building could have been considered a main building, but the wait for the drainage plan for the plan, the wait made it impossible to carry out the project this year.

The members discuss that this is still an accommodation to the applicant, despite the intentions of collaboration recently demonstrated.

#### CCU-2023-38

##### Whereas:

- Similar requests have been granted;
- Accessory use to multi-unit rental residences is recognized;
- The location of the building will not create more surface water management conflicts (according to the consulting engineer)

It is proposed by **Sylvie St-Onge-Morneau**, seconded by **Normand Lang** that the PAC approve the requested variance, conditionally on the implementation respecting the surface water management requirements established between the city and the consultant.

CARRIED

- 6 Conditional use, ruling of compatibility, nonconforming use and temporary approval.
- 6.1 Les Propriétés Gallant inc. (Éric Pelletier, Mad Cycle Works) 60, de l'Église St. (PID 35316173)  
Request for approval to sell motorcycles and motor vehicles from the existing business.

#### Overview

The use of "vehicle sales" is a conditional use permitted in the C1 "Urban Central" zone.

When conditional uses are permitted under this designation, these uses must be approved by the advisory committee and subject to the terms and conditions that may be imposed by the advisory committee. The advisory committee may prohibit conditional use if it judges that it is not reasonable for the applicant to respect the said imposed terms.

#### Course of Presentation

Pascal Hudon puts the request into context in the absence of the applicants. He explains that the presence of commerce in the city centre may seem incompatible, but that over the years that they have been established, the complementarity of the use of the sector has been demonstrated. The limited size of the land does not allow vehicles, motorcycles and parts to be spread anywhere other than inside. Correspondence from the neighbourhood still mentions noise when operations are

sont faites derrière.

**CCU-2023-39**  
**ATTENDU QUE :**

- L'emplacement restreint limite les possibilités de débordement des éléments néfastes de la vente de véhicules à moteur;
- Le commerce est présent au centre-ville et contribue à son dynamisme;

Il est proposé par Sylvie St-Onge-Morneau, appuyé de Michel Serry que le CCU approuve l'usage conditionnel, conditionnellement à ce que le domaine public demeure libre d'entraves en tout temps et que les opérations soient faites à l'intérieur de l'édifice.

**ADOPTÉ**

7. Plan provisoire de lotissement

7.1 Edmundston et Action Plus  
Transfert de la rue des Mélèzes  
Recommandation du tracé des rues

Aperçu du dossier

Comme demandé par Travaux publics, Recommandé par le Comité de gestion des espaces verts et par le service de Développement, la demande vise à obtenir une recommandation du comité pour le transfert de la dernière section de la rue des Mélèzes qui se terminera par une impasse. Un des terrains serait éventuellement acquis par la municipalité pour protéger une partie de la ligne d'eau potable principale de la ville.

**CCU-2023-40**  
**ATTENDU QUE :**

- L'emplacement de la rue répond aux exigences de la loi sur l'urbanisme, ainsi que l'arrêté de lotissement municipal;
- Le terrain d'utilité publique répond aux exigences des services municipaux et vise à protéger la source d'eau principale de la ville.

Il est proposé par Alexandre Levasseur, appuyé de Normand Lang que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter le tracé de la rue et l'éventuel transfert du terrain d'utilité publique, tel que proposé par le plan de lotissement provisoire.

**ADOPTÉ**

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

Michel Serry quitte l'audience.

8.1 33R2021.11  
Modifier les dispositions concernant les enseignes à messages électroniques et l'affichage à vocation communautaire.

Aperçu du dossier

En fonction des besoins et des demandes, une recommandation est soumise pour entreprendre les procédures de modification à l'arrêté de zonage pour ajuster les dispositions concernant les enseignes à messages électroniques et l'affichage à vocation communautaire. Les modifications proposées

carried out behind it.

**CCU-2023-39**  
**Whereas:**

- The restricted location limits the possibilities of overflow of harmful elements of the sale of motor vehicles;
- Commerce is present in the city centre and contributes to its dynamism;

It is proposed by Sylvie St-Onge-Morneau, seconded by Michel Serry that the PAC approves the conditional use, conditional on the fact that the public domain always remains free of obstructions and that the operations are carried out within the building.

**CARRIED**

7. Tentative subdivision applications

7.1 Edmundston et Action Plus  
Transfer of des Mélèzes St.  
Recommendations on street situation and on Land for public purpose

Overview

As requested by Public Works, Recommended by the Green Space Management Committee and by the Development Department, The request aims to obtain a recommendation from the committee for the transfer of the last section of rue des Mélèzes which will end in a dead end. One of the lands would eventually be acquired by the municipality to protect part of the city's main drinking water line.

**CCU-2023-40**  
**Whereas:**

- The location of the street meets the requirements of the Community Planning Act, as well as the municipal subdivision order;
- The public utility land meets the requirements of municipal services and aims to protect the city's main water source.

It is proposed by Alexandre Levasseur, supported by Normand Lang that the PAC recommends to the municipal council to accept the layout of the street and the possible transfer of the public utility land, as proposed by the provisional subdivision plan.

**CARRIED**

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

Michel Serry leaves the assembly.

8.1 33R2021.11  
To modify the requirements concerning electronic signs and signs for community purposes.

Overview

Depending on the needs and requests, a recommendation is submitted to undertake the procedures for amending the zoning order to adjust the provisions concerning electronic message signs and community displays. The proposed changes include:

- A revision of the table of maximum dimensions for

comprennent :

- Une révision du tableau des dimensions maximales pour les enseignes au sol ;
- De nouvelles dispositions concernant les enseignes à messages électroniques ;
- De nouvelles dispositions visant les enseignes d'un tiers et les enseignes annonçant des événements communautaires.

**CCU-2023-41**

**ATTENDU QUE :**

- Les modifications proposées conservent les principes applicables aux enseignes en secteurs résidentiels, pour les enseignes à message électronique et les enseignes d'un tiers;

Il est proposé par **Alexandre Levasseur**, appuyé de **Normand Lang** que le CCU recommande au conseil municipal d'adopter les modifications à l'arrêté de zonage tel que proposé.

**ADOPTÉ**

Michel Serry revient à l'audience.

9. Autres affaires

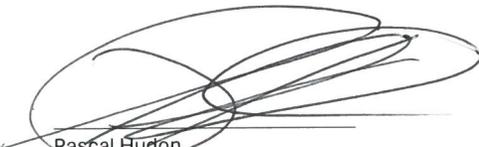
- La prochaine réunion est prévue pour le 18 octobre 2023 à 19h00.
- Le CCU introduit un nouveau membre : Katherine Cyr fera partie du CCU à partir du mois de novembre 2023.
- François Boutot annonce son départ en tant que directeur du développement à partir du 27 septembre 2023. Les membres le remercient pour son soutien depuis son arrivée.

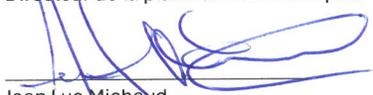
10. Levée de la réunion

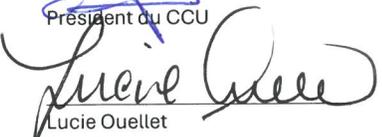
**CCU-2023-42**

**Normand Lang** propose l'ajournement de la réunion à 20h52.

**ADOPTÉ**

  
Pascal Hudon  
Directeur de la planification municipale

  
Jean-Luc Michaud  
Président du CCU

  
Lucie Ouellet  
Secrétaire

ground signs;

- New provisions concerning electronic message signs;
- New provisions targeting third-party signs and signs advertising community events.

**CCU-2023-41**

**Whereas:**

- The proposed modifications retain the principles applicable to signs in residential sectors, for signs with electronic messages and signs of a third party;

It is proposed by **Alexandre Levasseur**, seconded by **Normand Lang** that the PAC recommends to the municipal council to adopt the modifications to the zoning order as proposed.

**CARRIED**

Michel Serry returns to the assembly.

9. Other businesses

- The next meeting is scheduled for October 18, 2023, at 7:00 p.m.
- The PAC introduces a new member: Katherine Cyr will be part of the committee from November 2023.
- François Boutot announces his departure as development director from September 27, 2023. The members thank him for his support since his arrival.

10. Adjournment

**CCU-2023-42**

**Normand Lang** proposes the adjournment of the meeting at 8:52 p.m.

**CARRIED**