



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

Date : Mercredi 13 décembre 2023, 19h  
Réunion mensuelle 2023-08

**Membres présents :**

Jean Luc Michaud  
Aldéo Nadeau  
Alexandre Levasseur  
Sylvie St-Onge-Morneau

**Membres absents :**

Michel Serry  
Katherine Cyr  
Mathieu Roussel

**Personnel présent :**

Pascal Hudon, directeur de la planification  
Marc Bélanger, inspecteur de construction  
Lucie Ouellet, secrétaire

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

1. Adoption de l'ordre du jour

**CCU-2023-48**

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

**ADOPTÉ**

2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente 2023-07 (18 octobre 2023)

**CCU-2023-49**

Il est proposé par **Sylvie St-Onge Morneau**, appuyée de **Aldéo Nadeau**, que le procès-verbal de la réunion 2023-07 soit accepté tel qu'il a été proposé.

**ADOPTÉ**

3. Affaires découlant du procès-verbal Centre de la Petite Enfance Phare-O-Bulles Inc. 62, rue Queen (NID : 35129303)

M. Hudon donne un compte rendu de l'état des travaux.

Modification aux arrêtés 32R2019-08 et 33R2021.10  
Modifier la désignation sur une partie de la propriété identifiée par le NID 35369164 et située sur la rue de la Falaise, à Edmundston d'une zone « CONS – Conservation » à une zone « R2 – Urbaine ».

M. Hudon confirme que la modification est maintenant adoptée. La définition de la parcelle à transférer est en train d'être arpentée.

4. Divulgarion d'intérêt  
Aucun

5. Dérogations

5.1 Jean-Paul Sirois  
43, ch. Davis, Rivière-Verte, N.-B.  
NID : 35263383

**Edmundston Planning  
Advisory Committee**

Date: Wednesday, December 13, 2023, 7 p.m.  
Monthly meet 2023-08

**Members present:**

Jean Luc Michaud  
Aldéo Nadeau  
Alexandre Levasseur  
Sylvie St-Onge-Morneau

**Regrets :**

Mathieu Roussel  
Michel Serry  
Katherine Cyr

**Employees present:**

Pascal Hudon, Planning Advisory Director  
Marc Bélanger, construction inspector  
Lucie Ouellet, secretary

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

**CCU-2023-48**

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

**CARRIED**

2. Adoption of previous meeting 2023-07 (October 18, 2023) minutes

**CCU-2023-49**

It is moved by **Sylvie St-Onge Morneau** seconded by **Aldéo Nadeau** that the minutes of meeting 2023-07 be adopted as submitted.

**CARRIED**

3. Business arising from minutes. Early Childhood Center Phare-O-Bulles Inc. 62 Queen Street (NID: 35129303)

Mr. Hudon described the current state of work.

Modification of by-laws 32R2019-08 and 33R2021.10  
Change the designation on part of the property identified by PID 35369164 and located on rue de la Falaise, in Edmundston from a "CONS – Conservation" zone to an "R2 – Urban" zone.

Mr. Hudon confirms the adoption of the rezoning. The precise shape of the parcel transferred is being surveyed.

4. Conflict of interest  
No file

5. Variance Applications

5.1 Jean-Paul Sirois  
43, ch. Davis, Rivière-Verte, NB

<p>Faire la construction d'un bâtiment accessoire d'une grandeur de 126 m<sup>2</sup> (1360 pi<sup>2</sup>)</p> <p>Aperçu du dossier Le projet propose une superficie de bâtiment accessoire de 126 m<sup>2</sup> (1360 pi<sup>2</sup>), au lieu du 75 m<sup>2</sup> (807 pi<sup>2</sup>) réglementaire. Une dérogation de 51 m<sup>2</sup> (549 pi<sup>2</sup>) est nécessaire pour réaliser le projet.</p> <p>Déroulement de la présentation Marc Bélanger, inspecteur en construction, présente la demande de dérogation. Les requérants sont présents dans la salle. Il explique le contexte du secteur, décrit les précédents semblables du secteur et distingue les principes de l'arrêté justifiant les exigences relatives à la taille et au nombre des bâtiments accessoires. La construction a été réalisée sans permis.</p> <p>Le requérant explique que sa construction est pour enlever des abris temporaires et ranger les matériaux et équipements de sa propriété.</p> <p><b>CCU-2023-50</b> <b>ATTENDU QUE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les inconvénients de la construction sont minimes ou inexistantes pour le voisinage;</li> <li>- La construction a été entamée avant l'amalgamation du territoire et qu'il revenait à une autre entité réglementaire de renforcer la construction sans permis;</li> </ul> <p>Il est proposé par <b>Alexandre Levasseur</b>, appuyé de <b>Sylvie St-Onge-Morneau</b>, que le CCU accepte la dérogation demandée.</p> <p style="text-align: right;"><b>ADOPTÉ</b></p>	<p>PID: 35263383 Construct an accessory building measuring 126 m<sup>2</sup> (1,360 ft<sup>2</sup>)</p> <p>Overview The project proposes an accessory building area of 126 m<sup>2</sup> (1'360 ft<sup>2</sup>), instead of the regulatory 75 m<sup>2</sup> (807 ft<sup>2</sup>). A variance of 51 m<sup>2</sup> (549 ft<sup>2</sup>) is necessary to carry out the project.</p> <p>Course of Presentation Marc Bélanger, building inspector, presents the variance request. The applicants are present in the room. He explains the context of the sector, describes similar situations in the sector and distinguishes the principles of the order to justify the requirements relating to the size and number of accessory buildings. The construction was carried out without a permit.</p> <p>The applicant explains that its construction is to remove temporary shelters and store materials and equipment from his property.</p> <p><b>CCU-2023-50</b> <b>WHEREAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- The inconveniences of the construction are minimal or non-existent for the neighbourhood.</li> <li>- Construction was started before the amalgamation of the area and it was up to another regulatory entity to reinforce the construction without a permit.</li> </ul> <p>It is proposed by <b>Alexandre Levasseur</b>, seconded by <b>Sylvie St-Onge-Morneau</b> that the PAC accepts the requested exemption.</p> <p style="text-align: right;"><b>CARRIED</b></p>
<p>6. Usage conditionnel, usage compatible, usage non conforme, usage temporaire</p> <p>6.1. Timmy Bossé 13, rue Paul-Grondin (NID : 35375195) Demande d'approbation pour utiliser le bâtiment principal pour de l'hébergement locatif de type « maison de chambre ».</p> <p>Aperçu du dossier Déterminer si l'usage proposé, autrement interdit, est comparable et/ou compatible avec les usages de la présente désignation de la propriété. Déroulement de la présentation</p> <p>Déroulement de la présentation Marc Bélanger, inspecteur en construction, présente la demande de dérogation. Les requérants et des opposants sont présents dans la salle. Il explique le projet du requérant de transformer une partie du bâtiment en logements et le plancher principal en maison de chambres. Il explique les besoins en logements qui sont bien connus, mais pose la question de savoir si cet emplacement est le bon pour un tel usage.</p> <p>Le requérant précise ces intentions, notamment qu'il souhaitait en faisant l'achat redonner vie à cette propriété délabrée et qu'il entend demeurer à l'étage supérieur du bâtiment.</p> <p>Deux représentants de l'opposition (Jeammy Grondin et</p>	<p>6. Conditional use, ruling of compatibility, nonconforming use and temporary approval.</p> <p>6.1: Timmy Bossé 13, Paul-Grondin Street (PID: 35375195) Request for the approval to use the main building to rent as a "boarding house".</p> <p>Overview Establish if the proposed use, otherwise not allowed, is comparable and/or compatible with the current allowed use under the zoning designation.</p> <p>Course of Presentation Marc Bélanger, building inspector, presents the variance request. The applicants and opposing citizens are present in the room. He explains the applicant's plan to transform part of the building into housing and the main floor into a rooming house. It explains the housing needs which are well known but raises the question of whether this location is the right one for such a use.</p> <p>The applicant specifies these intentions that by making the purchase he wanted to breathe new life into this dilapidated property and that he intends to remain on the upper floor of the building.</p> <p>Two representatives of the opposition (Jeammy Grondin and Marco Boucher) from the neighbourhood come to express their reluctance to the project. They mention that the building has long been a source of conflict. They doubt</p>

Marco Boucher) du voisinage viennent exprimer leurs réticences au projet. Ils mentionnent que le bâtiment a été longtemps un lieu à source de conflits. Ils doutent de la complémentarité avec la présence d'un parc pour enfant et d'équipements de loisirs à proximité avec une clientèle jugée incompatible avec leurs propriétés.

**CCU-2023-51**

**ATTENDU QUE :**

- Le comité considère que les directives du conseil à propos des nouveaux besoins en logements ne seraient pas suffisamment connues;
  - La question du logement mérite un questionnement en profondeur pour l'avenir de la municipalité;
- Il est proposé par **Alexandre Levasseur**, appuyé d'**Aldéo Nadeau**, que le CCU remette sa décision à une éventuelle date ultérieure où le conseil et la ville se seront positionnés à propos des usages de type « maison de chambre » et « pensions ».

**ADOPTÉ**

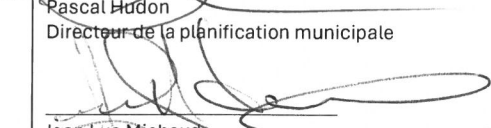
7. Plan provisoire de lotissement  
Aucun dossier
8. Demande de rezonage, modification du plan municipal ou zonage et autres modifications aux arrêtés :  
Aucun dossier
9. Autres affaires
  - Prochaine réunion : 17 janvier 2024
10. Levée de la réunion

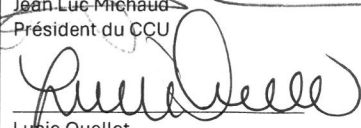
**CCU-2023-52**

**Aldéo Nadeau propose l'ajournement de la réunion à 20 h 01.**

**ADOPTÉ**

  
Pascal Hudon  
Directeur de la planification municipale

  
Jean-Luc Michaud  
Président du CCU

  
Lucie Ouellet  
Secrétaire

the complementarity with the presence of a children's park and leisure facilities nearby with a clientele deemed incompatible with their properties.

**CCU-2023-51**

**WHEREAS:**

- The committee considers that the council's directives regarding new housing needs are not sufficiently known.
- The question of housing deserves in-depth questioning for the future of the municipality.

It is proposed by **Alexandre Levasseur**, supported by **Aldéo Nadeau**, that the PAC postpones its decision to a possible later date when the council and the city will have positioned themselves regarding uses such as "rooming house" and "boarding houses".

**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: January 17, 2024
10. Adjournment

**CCU-2023-52**

**Aldéo Nadeau proposes the adjournment of the meeting at 8:01 p.m.**

**CARRIED**