



Comité consultatif en matière d'urbanisme d'Edmundston

Date : Mercredi 15 mai 2024, 19 h
Réunion mensuelle 2024-02

Membres présents :

Jean Luc Michaud (sur Teams)
Aldéo Nadeau
Sylvie St-Onge-Morneau
Mathieu Roussel
Michel Serry (sur Teams)

Membres absents :

Katherine Cyr
Alexandre Levasseur

Personnel présent :

Pascal Hudon, directeur de la planification
Marc Michaud, directeur général et greffier
Chantal Dubé, greffière municipale adjointe
Lucie Ouellet, secrétaire

Monsieur Jean Luc Michaud souhaite la bienvenue aux membres du comité et au public à 19 h.

1. Adoption de l'ordre du jour

Étant donné que le président, monsieur Jean-Luc Michaud ne peut être en présentiel, il est proposé de modifier l'ordre du jour et de procéder à l'élection d'un président pour faciliter le déroulement de la réunion.

CCU-2024-05

Il est proposé par Sylvie St-Onge-Morneau, appuyée de Mathieu Roussel, que l'ordre du jour soit adopté tel que modifié. ADOPTÉ

Des élections sont tenues pour nommer un président.

CCU-2024-06

Il est proposé par Sylvie St-Onge-Morneau, appuyée de Mathieu Roussel, de nommer Aldéo Nadeau comme président pour la réunion. ADOPTÉ

Monsieur Aldéo Nadeau prend la présidence de l'assemblée.

2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente 2024-01 (17 avril 2024)

CCU-2024-07

Il est proposé par Sylvie St-Onge-Morneau appuyée de Michel Serry que le procès-verbal de la réunion 2024-01 soit accepté tel qu'il a été proposé. ADOPTÉ

3. Affaires découlant du procès-verbal

Monsieur Pascal Hudon informe qu'au point 5.1 du procès-verbal de la réunion du 17 avril 2024 (2024-01), le projet concernant la dérogation est toujours en attente.

Edmundston Planning Advisory Committee

Date: Wednesday, May 15, 2024, 7 p.m.
Monthly meeting 2024-02

Members present:

Jean Luc Michaud (via Teams)
Aldéo Nadeau
Sylvie St-Onge-Morneau
Mathieu Roussel
Michel Serry (via Teams)

Regrets:

Alexandre Levasseur
Katherine Cyr

Employees present:

Pascal Hudon, Planning advisory director
Marc Michaud, chief administrative officer and city clerk
Chantal Dubé, assistant city clerk
Lucie Ouellet, secretary

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

1. Adoption of agenda

Given that the president, Mr. Jean-Luc Michaud, cannot participate in person, it is proposed to modify the agenda and proceed with the election of a president to facilitate the progress of the meeting.

CCU-2024-05

It was moved by Sylvie St-Onge Morneau, seconded by Mathieu Roussel that the agenda be adopted as modified. CARRIED

An election is held to designate a president.

CCU-2024-06

It was proposed by Sylvie St-Onge-Morneau, seconded by Mathieu Roussel, to appoint Aldéo Nadeau as president for the meeting. CARRIED

Mr. Aldéo Nadeau takes over as president of the meeting.

2. Adoption of previous meeting minutes 2024-01 (April 17, 2024)

CCU-2024-07

It was moved by Sylvie St-Onge-Morneau seconded by Michel Serry that the minutes of meeting 2024-01 be adopted as submitted. CARRIED

3. Business arising from minutes

Mr. Pascal Hudon informed that in point 5.1 of the minutes of the meeting of April 17, 2024 (2024-01), the project concerning the derogation is still pending.

<p>4. Divulcation d'intérêt</p> <p>Madame Sylvie St-Onge Morneau divulgue un conflit d'intérêts avec le point 8.2.1 - Habitation MSA.</p> <p>5. Dérogations Aucun dossier</p> <p>6. Usage conditionnel, usage compatible, usage non conforme, usage temporaire Aucun dossier</p> <p>7. Plan provisoire de lotissement Aucun dossier</p> <p>8. Demande de rezonage, modification du plan municipal ou zonage et autres modifications aux arrêtés</p> <p>8.1 Arrêté municipal 32R2019-09: modification au plan d'aménagement municipal Monsieur Pascal Hudon résume les changements proposés en fonction des enjeux actuels (logement, nouveaux arrivants, densification)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reconnaître les nouveaux territoires et communautés • Améliorer la participation citoyenne • Faciliter l'implantation de nouvelles typologies résidentielles • Augmenter le rôle actif de la municipalité en immobilier • Réviser les désignations et les dispositions pour faciliter la densification des secteurs en respect de leur composition historique • Développer un guide d'intégration des constructions au relief naturel • Appuyer les besoins d'accueil et d'intégration des nouveaux arrivants <p><u>Discussions</u> Des commentaires sont reçus concernant l'accessibilité aux documents, la compréhension du processus et la distinction entre le plan municipal et l'arrêté de zonage.</p> <p>CCU-2024-08 Il est proposé par Sylvie St-Onge-Morneau, appuyée de Mathieu Roussel, que le comité consultatif en urbanisme recommande au conseil municipal d'accepter la modification proposée au plan d'aménagement municipal. ADOPTÉ</p> <p>8.2 Arrêté municipal 33R2024; <u>Arrêté de zonage</u></p> <p>8.2.1 Habitation MSA Avenue Lionel-H.-Lajoie NID : 35140565, 35140854, 35140847, 35140839, 35140821, 35140813, 35140805, 35140797, 35140789, 35140771 et 35172451.</p> <p>Madame Sylvie St-Onge Morneau quitte la salle pour le dossier.</p> <p><u>Aperçu du dossier</u> Monsieur Pascal Hudon résume la demande de modifications de désignations à Milieux de vie (32R2019) et</p>	<p>4. Conflict of interest</p> <p>Mrs. Sylvie St-Onge Morneau declares a conflict of interest with item 8.2.1 – Habitation MSA.</p> <p>5. Variance applications None</p> <p>6. Conditional use, ruling of compatibility, nonconforming use and temporary approval None</p> <p>7. Tentative subdivision applications None</p> <p>8. Rezoning applications, municipal plan and zoning by-law amendments, and other by-law amendments</p> <p>8.1 Municipal by-law 32R2019-09 Mr. Pascal Hudon summarized the amendments related to current issues (housing, newcomers, densification)</p> <ul style="list-style-type: none"> • To recognize the new territories and communities • To improve citizen participation • To facilitate the implementation of new residential typologies • To increase the active role of the municipality in the real estate • To revise designations and provisions to facilitate the densification of sectors in accordance with their historical composition • To develop a guide for integrating constructions into natural relief • To support the reception and integration needs of newcomers <p><u>Discussions</u> Comments and questions were received regarding the access to the documents, the comprehension of the process and the distinction between the municipal plan and the zoning by-law.</p> <p>CCU-2024-08 It was moved by Sylvie St-Onge Morneau, seconded by Mathieu Roussel that the Planning Advisory Committee recommends to the Municipal Council to accept the proposed modification to the municipal development plan. CARRIED</p> <p>8.2 Municipal by-law 33R2024 <u>Zoning by-law (33R2021)</u></p> <p>8.2.1 Habitation MSA Lionel-H.-Lajoie Avenue PID: 35140565, 35140854, 35140847, 35140839, 35140821, 35140813, 35140805, 35140797, 35140789, 35140771 et 35172451.</p> <p>Mrs. Sylvie St-Onge Morneau leaves the room for this item.</p> <p><u>File overview</u> Mr. Pascal Hudon summarized the request to change the designations to Living environments (32R2019) and R5 –</p>
--	---

<p>R5 – résidentielle intégrée (33R2024) pour la réalisation d’un ensemble résidentiel intégré (rue privée).</p> <p>Il résume également les commentaires reçus. Sur les 49 lettres envoyées, au moins 32 propriétaires se sont opposés:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l’amélioration par rapport à l'existant • l’augmentation de la circulation sur la 22e Rue • et la crainte d’éventuelle perte de valeurs foncières • l’incompatibilité avec le milieu existant, résidentiel calme et sûr • la densité du développement proposé comparativement au secteur environnant, le type et la grandeur des maisons • la demande d’interdire le développement • l’inquiétude sur la gestion des eaux de surface, la capacité des systèmes d’égouts, la neige, les poubelles et le bruit lors de la construction, • la demande d’éloigner les bassins et fossés des lignes de propriétés, • la présence d’oiseaux et lieu de nidification • des arbres morts à enlever et fils électriques à surveiller • l’empiètement de propriétés voisines sur la propriété visée. <p><u>Résumé des discussions</u> Le promoteur présente brièvement sa vision et les détails de son projet.</p> <p>Des commentaires sont apportés concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les aspects environnementaux : milieu humide, la présence d’oiseaux, de plantes, de pollinisateurs, de nidification et les changements climatiques • la capacité du réseau d’égout et la gestion des eaux de surface • l’engagement et les efforts municipaux pour être une ville verte • les images par rapport à la grandeur réelle de l’espace et le respect des servitudes • la sécurité autour du bassin de rétention • la paix sociale actuelle pouvant être dérangée par un milieu propice à l’intimidation et à conflits • la clientèle visée • l’augmentation de la circulation et la sécurité des piétons et des enfants • le respect du Code du bâtiment malgré la grandeur proposée des maisons • des communications avec le ministère de l’Environnement concernant l’évaluation et la désignation de l’espace comme lieu humide protégé • le remplacement de la terre humide par une de deux fois sa grandeur par le promoteur • une considération antérieure de rendre la 22° Rue à sens unique • le lotissement du terrain et la présence d’une rue déjà transférée à la municipalité dans les années 70 • les défis du propriétaire actuel qui doit faire nettoyer les déchets des résidents autour et qui constate que ces résidents empiètent sur son terrain (aménagements, cabanons, tentes) sans sa permission • les défis de développement quand les citoyens demandent qu’il n’y ait pas de développement sur 	<p>Integrated residential (33R2024) to carry out an integrated residential development (private street network).</p> <p>He also summarized comments received. On 49 sent letters, at least 32 owners expressed their opposition:</p> <ul style="list-style-type: none"> • the improvement compared to the current situation, • an increase of traffic on 22nd Street • and a fear of possible loss of property value • the incompatibility with the existing environment, residential, calm and safe • the density of the proposed development compared to the surrounding area, the type and size of the houses. • a request to prohibit the development • concerns about the management of surface water, the capacity of the sewer systems, snow, trash, and noise during the construction • of a request to move ponds and ditches away from property lines • in the presence of birds and nesting place • dead trees to remove and electrical wires to monitor • the encroachment of neighbouring properties on the concerned property <p><u>Summary of discussions</u> The developer briefly presents his vision and the details of his project.</p> <p>Comments were made regarding</p> <ul style="list-style-type: none"> • environmental aspects: wetlands, the presence of birds, plants, pollinators, nesting, and climate change • the capacity of the sewer network and surface water management • municipal commitment and efforts to be a green city • the images in relation to the real size of the space and respect of easement • safety around the retention pond • current social peace could be disturbed by an environment conducive to intimidation and conflicts • the target clientele • increased traffic and safety for pedestrians and children • compliance with the Building Code despite the proposed size of the houses • communications with the Department of Environment regarding the assessment and designation of the space as a protected wetland • the replacement of the wetland with one twice its size by the developer • previous consideration to designate 22nd Street as a one-way • subdivision of the land and the presence of a street already transferred to the municipality in the 1970s • the challenges of the current owner who must have the waste of surrounding residents cleaned up and who noticed these residents are encroaching on his land (installations, sheds, tents) without his permission • development challenges when citizens demand
---	---

<p>des terrains vacants à proximité de leur résidence.</p> <p>CCU-2024-09 Attendu que le projet ne s'intègre pas bien au voisinage, il est proposé par Mathieu Roussel, appuyé de Michel Serry que le comité consultatif en matière d'urbanisme recommande au conseil municipal de ne pas approuver la modification à l'arrêt de zonage. ADOPTÉ</p> <p>Madame Sylvie St-Onge-Morneau revient dans la salle.</p> <p>8.2.2 Patrick Cyr et Guy Long (prop : Action Plus inc.) rue des Mélèzes NID : 35373240</p> <p><u>Aperçu du dossier</u> Monsieur Pascal Hudon résume la demande de modification de désignation à R2 – urbaine en partie (33R2024) et R3 – Densification en partie (33R2024) pour l'aménagement d'une habitation jumelée et d'une habitation en rangée de 8 à 12 unités.</p> <p>Il résume les commentaires reçus. Sur les 25 lettres envoyées, au moins 10 propriétaires se sont opposés:</p> <ul style="list-style-type: none"> • les inquiétudes sur le déboisement, l'aménagement du terrain, l'incompatibilité avec le secteur, la capacité du réseau routier à gérer l'augmentation du trafic • le projet ne cadre pas avec les critères du plan de développement initial du secteur • les inquiétudes à propos d'implantation sur une rue plus haute que l'autre (des Mélèzes étant plus haute que des Plaines) <p><u>Résumé des discussions</u> Le promoteur présente brièvement sa vision et les détails de son projet. Des commentaires sont apportés concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les options pour la grandeur du terrain et pour les désignations R3 et R2 • la circulation • l'incompatibilité avec le plan de développement initial du secteur • les expériences passées avec le développeur • l'incompatibilité d'un 8 à 12 unités dans un voisinage unifamilial • la diminution de la valeur des propriétés du secteur • l'harmonie du voisinage qui pourrait être perturbé • trouver un autre site pour le projet • la tolérance pour un jumelé et la possibilité du développeur de faire une demande de dérogation • la municipalité pourrait se porter acquéreur de la parcelle. <p>CCU-2024-10 Attendu que l'habitation de 8 à 12 unités n'est pas compatible avec le voisinage, il est proposé par Michel Serry, appuyé de Mathieu Roussel, que le comité consultatif en matière d'urbanisme recommande au conseil municipal de ne pas accepter la modification à l'arrêté de zonage et de désigner la propriété comme étant R1A - Faible densité. ADOPTÉ</p> <p>8.2.3. Timmy Therrien</p>	<p>that there be no development on vacant land near their residence.</p> <p>CCU-2024-09 Whereas that the project does not blend in well with the neighbourhood, it is proposed by Mathieu Roussel, seconded by Michel Serry that the Planning Advisory Committee recommends that the Municipal Council not approve the zoning by-law amendment. CARRIED</p> <p>Mrs. Sylvie St-Onge-Morneau returns to the meeting.</p> <p>8.2.2 Patrick Cyr et Guy Long (owners: Action Plus inc.) Des Mélèzes Street PID: 35373240</p> <p><u>File overview</u> Mr. Pascal Hudon summarized the designation amendment request for R2 – Urban in part (33R2024) and R3 – Densification in part (33R2024) to develop a semi-detached dwelling and a row dwelling of 8 to 12 units.</p> <p>He summarized the comments received. On 25 sent letters, at least 10 owners expressed their opposition:</p> <ul style="list-style-type: none"> • concerns about deforestation, land development, the incompatibility of new constructions with the sector, and the capacity of the road network to manage the increase in traffic from the project does not fit with the initial development plan of the sector • concerns about setting up a street higher another (Des Mélèzes being higher than Des Plaines) <p><u>Summary of discussions</u> The promoter briefly presents his vision and the details of his project. Comments are made regarding</p> <ul style="list-style-type: none"> • options for the size of the land and for the R3 and R2 designations • the circulation • incompatibility with the initial development plan of the sector • past experiences with the developer • and the incompatibility of an 8- to 12-unit building in a single-family neighbourhood • the decrease in the property value in the area • the harmony of the neighbourhood which could be disrupted • find another site for the project, • the tolerance for a semi-detached and the possibility for the developer to request a variance • city could buy the property. <p>CCU-2024-10 Whereas the 8-to-12-unit dwelling is not compatible with the neighbourhood, it is moved by Michel Serry, seconded by Mathieu Roussel that the Planning Advisory Committee recommends to Municipal Council not to accept the amendment to the Zoning By-law and to designate the property as R1A - Low Density. CARRIED</p> <p>8.2.3 Timmy Therrien</p>
---	---

<p>1131, rue Saint-François NID : 35149376 et 35220714</p> <p><u>Aperçu du dossier</u> Monsieur Pascal Hudon résume la demande de modification à Milieu de vie (32R2019) et R1A – Faible densité (33R2024) pour transformer le bâtiment en une habitation jumelée de deux unités.</p> <p>Il informe qu'un commentaire en faveur de la demande a été reçu. 19 lettres ont été envoyées.</p> <p><u>Résumé des discussions</u> Aucun commentaire n'est reçu des gens dans la salle</p> <p>CCU-2024-11 Il est proposé par Sylvie St-Onge-Morneau, appuyée de Jean-Luc Michaud, que le comité consultatif en matière d'urbanisme recommande au conseil municipal d'accepter la modification. ADOPTÉ</p>	<p>1131 Saint-François Street PID: 35149376 and 35220714</p> <p><u>File overview</u> Mr. Pascal Hudon summarized the designation amendment request for Living environment (32R2019) and R1A – Low density (33R2024) to transform the existing building into a semi-detached dwelling of two units.</p> <p>He informs us that one comment was received in favour of the amendment, and 19 letters were sent.</p> <p><u>Summary of discussions</u> No comments were received from the assistance.</p> <p>CCU-2024-11 It was moved by Sylvie St-Onge-Morneau, seconded by Jean-Luc Michaud that the Planning Advisory Committee recommends to the Municipal Council to accept the amendment. CARRIED</p>
<p>8.2.4. Mathieu Maurice 80, chemin Rivière-à-la-Truite NID : 35335694</p> <p><u>Aperçu du dossier</u> Monsieur Pascal Hudon résume la demande de modification pour Dessertes commerciales (32R2019) R2 – Urbaine (33R2024) pour transformer le bâtiment existant en habitation multifamiliale de quatre unités.</p> <p>Il explique qu'un commentaire a été reçu en faveur de la demande. 14 lettres ont été envoyées.</p> <p><u>Résumé des discussions</u> Aucun commentaire n'est reçu des gens dans la salle.</p> <p>CCU-2024-12 Il est proposé par Michel Serry, appuyé de Mathieu Roussel, que le comité consultatif en matière d'urbanisme recommande au conseil municipal d'accepter la modification. ADOPTÉ</p>	<p>8.2.4 Mathieu Maurice 80 Rivière-à-la-Truite Road PID: 35335694</p> <p><u>File overview</u> Mr. Pascal Hudon summarized the designation amendment request for Commercial services (32R2019) and R2 – Urban (33R2024) to transform the existing building into a 4-unit multi-family dwelling.</p> <p>He informs us that one comment was received in favour of the request, and 14 letters were sent.</p> <p><u>Summary of discussions</u> No comments were received from the audience.</p> <p>CCU-2024-12 It was moved by Michel Serry, seconded by Mathieu Roussel that the urban planning committee recommends to the Municipal Council to accept the amendment. CARRIED</p>
<p>8.2.5. Luc Dionne Rue Clavette NID : 35185750</p> <p><u>Aperçu du dossier</u> Monsieur Pascal Hudon résume la demande de modification de désignation à R2 – Urbain (33R2024) pour permettre la construction d'une habitation multifamiliale de 4 ou 6 logements sur un étage pour une clientèle de 50 ans et plus sans famille.</p> <p>Il résume les commentaires reçus. Sur les 36 lettres envoyées, au moins 15 propriétaires se sont opposés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les capacités du réseau d'égout événements de juin 2023 • l'absence de plan concret pour le projet • des inquiétudes quant à l'effet sur les évaluations foncières du secteur • des craintes sur le plus faible attachement des locataires à leur milieu de vie 	<p>8.2.5. Luc Dionne Clavette Street PID: 35185750</p> <p><u>File overview</u> Mr. Pascal Hudon summarized the designation amendment request for R2 – Urban (33R2024) to allow the construction of a multi-family dwelling of 4 or 6 units on one floor for customers aged 50 and over, without families.</p> <p>He summarized the comments received. On 36 sent letters, at least 15 owners expressed their opposition:</p> <ul style="list-style-type: none"> • the sewer network's capacity (events of June 2023) • the absence of concrete plans for the project's concerns about the effect on property assessments in the area. • fears about tenants' weaker attachment to their living environment • the multifamily aspect could be a source of conflict

<ul style="list-style-type: none"> • l'aspect multifamilial pourrait être une source de conflit avec les résidences unifamiliales • la circulation. • L'entreposage extérieur sur la propriété (skidoo, remorques et autres) et l'état qu'aura la construction <p><u>Résumé des discussions</u> Des commentaires sont apportés concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'information difficile à trouver et à comprendre • la pétition déposée, • la tranquillité du voisinage unifamilial et la présence de quelques édifices à logements dans le secteur, • la circulation, le stationnement et la sécurité des enfants et des piétons, • la capacité du système d'égout, les refoulements passés et l'augmentation des coûts d'assurance • la diminution des évaluations foncières • la paix et l'harmonie du voisinage • le manque d'un plan concret • la suggestion que la municipalité acquière le terrain et fasse un espace vert pour le voisinage <p>CCU-2024-13 Attendu qu'aucun plan d'aménagement ou de construction n'a été soumis, rendant impossible d'évaluer la demande, il est proposé par Mathieu Roussel, appuyé de Michel Serry, que le comité consultatif en matière d'urbanisme recommande au conseil municipal de ne pas accepter la modification.</p> <p style="text-align: right;">ADOPTÉ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • with single-family residences, • the traffic • outdoor storage on the property (skidoo, trailers and others) and the possible state of the construction site <p><u>Summary of discussions</u> Comments were made regarding:</p> <ul style="list-style-type: none"> • information difficult to find and to understand • the filed petition • the tranquility of the single-family neighbourhood and the presence of a few apartment buildings in the area • traffic, parking, children and pedestrian safety • capacity of the sewer system, past sewer backups and increased insurance costs • the reduction of property assessments • peace and harmony of the neighbourhood • lack of a concrete plan • the suggestion that the municipality acquire the land and create a green space for the neighbourhood. <p>CCU-2024-13 Whereas no development or construction plan has been submitted, making it impossible to evaluate the request, it is proposed by Mathieu Roussel, seconded by Michel Serry that the Planning Advisory Committee recommends to the Municipal Council not to accept the amendment.</p> <p style="text-align: right;">CARRIED</p>
<p>8.2.6 Edmundston 540, rue Principale, Saint-Basile (ancienne caserne) NID : 35289115, 35067669, 35201961</p> <p><u>Aperçu du dossier</u> Monsieur Pascal Hudon résume la demande de modification de désignation à R3 – Densification (33R2024) pour augmenter l'attrait pour l'emplacement dans le but de l'implantation d'un projet pour augmenter la densité.</p> <p>Il informe que deux commentaires ont été reçus dont une demande qu'il n'y ait pas de passage sur le chemin d'accès d'une résidence voisine.</p> <p><u>Résumé des discussions</u> Des commentaires sont apportés concernant le manque de précisions, le type de projet et des consultations possibles une fois le projet connu.</p> <p>CCU-2024-14 Il est proposé par Sylvie St-Onge-Morneau, appuyé de Mathieu Roussel, que le comité consultatif en matière d'urbanisme recommande au conseil municipal d'accepter la modification.</p> <p style="text-align: right;">ADOPTÉ</p>	<p>8.2.6 Edmundston 540 Principale Street PID: 35289115, 35067669, 35201961</p> <p><u>File overview</u> Mr. Pascal Hudon summarized the designation amendment request for R3 – Densification (33R2024) to increase the attractiveness of the location for the realization of a density project.</p> <p>He informs us that two comments were received, including one request that there be no passage on the access road to a neighbouring residence.</p> <p><u>Summary of discussions</u> Comments were made regarding the lack of precise information, the type of project and possible consultations once the project is known.</p> <p>CCU-2024-14 It was moved by Sylvie St-Onge-Morneau, seconded by Mathieu Roussel that the Planning Advisory Committee recommends to the Municipal Council to accept the amendment.</p> <p style="text-align: right;">CARRIED</p>
<p>8.2.7 Edmundston Rue Gagné et avenue Zaichik NID : 35169978, 35169952, 35169960, 35169986 et 35169903.</p>	<p>8.2.7 Edmundston Gagné Street and Zaichik Avenue PID: 35169978, 35169952, 35169960, 35169986 et 35169903.</p>

Aperçu du dossier

Monsieur Pascal Hudon résume la demande de modification de désignation à R3 – Densification (33R2024) pour augmenter l’attrait pour l’emplacement dans le but de l’implantation d’un projet pour augmenter la densité.

Il résume des commentaires reçus. Sur les 25 lettres envoyées, au moins 15 propriétaires se sont opposés :

- inquiétude sur le changement à venir
- l’achat dans l’optique que le terrain demeurerait vacant
- des inquiétudes sur le type de bâtiment et de clientèle
- le sentiment d’insécurité puisque de nouveaux voisins pourraient les voir
- la suggestion que la municipalité ne devrait pas construire du logement et faire compétition au secteur privé
- la perte d’espace non construit et de tranquillité
- la demande d’orienter les constructions afin d’éviter de nuire aux gens présents (alignement des accès)
- à la suggestion de ne pas répéter les erreurs du passé et uniquement mettre des populations vulnérables.

Résumé des discussions

Des commentaires sont apportés concernant :

- la pétition déposée de plus de 150 signatures
- sur les possibilités avec le zonage actuel : R2
- la circulation et la sécurité des enfants,
- les risques d’augmentation du taux de criminalité associé à des bâtiments à plusieurs logements
- incompatibilité avec le voisinage
- et le type de clientèle
- et le secteur déjà saturé de logements à prix modiques,
- une demande de restaurer l’usage de l’espace comme il a été dans les années passées : espace vert, patinoire, espace récréatif
- le dérangement de la construction pour les écoliers
- la tranquillité actuelle qui serait perturbée
- les services éloignés pour ceux qui n’ont pas de moyens de transport
- la démarche pour les citoyens pour faire une demande officielle pour un parc de quartier
- le budget participatif

CCU-2024-15

Il est proposé par **Sylvie St-Onge-Morneau**, appuyée de **Mathieu Roussel**, que le comité consultatif en matière d’urbanisme recommande au conseil municipal de ne pas modifier l’arrêté, de conserver la désignation actuelle et de permettre un appel à projets sur le terrain. **ADOPTÉ**

8.2.8 Modifications proposées aux nouveaux secteurs (anciens DSL et Rivière-Verte)

Aperçu des changements

Monsieur Pascal Hudon résume les modifications :

- Intégration du territoire de Rivière-Verte dans les zones existantes

File overview

Mr. Pascal Hudon summarized the designation amendment request for R3 – Densification to increase the attractiveness of the location for a denser project.

He summarized the comments received. On 25 sent letters, at least 15 owners expressed their opposition:

- concerns about the coming change
- purchase with the expectation that the land would remain vacant
- concerns about the type of building and clientele
- the feeling of insecurity since new neighbours could see them
- at the suggestion that the municipality should not build housing and compete with the private sector.
- The loss of unbuilt space and tranquility
- A request to orient constructions to avoid disturbing people present (alignment of access)
- the suggestion to not repeat past mistakes and only have vulnerable populations.

Summary of discussions

Comments are made regarding

- a filed petition with more than 150 signatures
- on the possibilities with the current zoning: R2
- traffic and child safety
- the risks of increased crime rates associated with multi-unit buildings
- incompatibility with the neighbourhood
- the type of clientele
- the sector already saturated with low-cost housing
- a request to restore the use of the land as it was in past years: green space, ice rink, recreational space
- construction disruption for schoolchildren
- the current tranquility which would be disturbed
- remote services for those without means of transportation
- the process for citizens to make an official request for a neighbourhood park
- the participatory budget

CCU-2024-15

It was moved by **Sylvie St-Onge Morneau**, seconded by **Mathieu Roussel** that the Planning Advisory Committee recommends to the Municipal Council not to accept the amendment and maintain the current designation to allow the call of proposals on the property. **CARRIED**

8.2.8 Proposed changes for new zones (former LSD and Rivière-Verte)

Overview of changes

Mr. Pascal Hudon summarized the amendments:

- Création d'une zone spécifique pour les anciens DSL (RUB)
- Rendre l'existant conforme
 - lots existants considérés conformes; peuvent se développer en respect des exigences environnementales
 - ajout de l'usage « Entrepôt » comme usage secondaire pour la question des bâtiments accessoires de grandes superficies
 - stationnement de véhicule lourd permis
- Éviter les rezonages
 - Mêmes usages que le RUA
 - Reconnaître les usages « CONS – Conservation » et « I4 – Environnement et extraction »
 - Ajout des usages de « service de réparation de véhicules » et « service d'entretien des véhicules »
 - Usages conditionnels peuvent s'agrandir sans condition et sont considérés conformes
- Encadrer les nouvelles implantations
 - Éviter les usages conditionnels dans des bâtiments accessoires
- Implantations non conformes existantes
 - Carrières, parc de récupération, champs de tir

CCU-2024-16

Il est proposé par Michel Serry, appuyé de Jean-Luc Michaud, que le comité consultatif en matière d'urbanisme recommande au conseil municipal d'accepter les modifications. ADOPTÉ

8.2.9 Modifications générales

Arrêté de zonage

Monsieur Pascal Hudon résume les changements proposés :

- révision des tarifs pour les lettres de conformité et les demandes de modifications de zonage,
- nouvelles précisions sur les véhicules lourds et leur stationnement en secteur résidentiel,
- utilisation des conteneurs intermodaux en secteurs commercial et industriel
- exigences concernant l'étalement extérieur (secteurs commerciaux)
- simplification des exigences de densité de logements
- intégration du territoire desservi de Rivière-Verte
- densification de toutes les zones pour les usages « Habitation »
 - R1A – Habitations jumelées et superposées permises de plein droit
 - R2 – exigences du nombre de logements selon la superficie des terrains (densité)
- nouvelles désignations
 - R5 – Résidentielle intégrée
 - RUA – Rurale
 - RUB – Nouvelle ruralité
- ajustement dans les usages commerciaux permis pour favoriser les pôles d'activités
- précisions sur les unités d'habitations accessoires
- encadrement des maisons de chambres

Il résume les commentaires reçus :

- présence commerciale devrait être conservé sur

- Creation of a specific zone for former LSD (RUB)
- To make the existing compliant
 - Existing lots considered compliant; can develop in compliance with environmental requirements.
 - Addition of the use of "Warehouse" as a secondary use for the question of large accessory buildings
 - Heavy vehicle parking permitted.
- To avoid rezoning
 - Same uses as the RUA
 - Recognizes the uses "CONS – Conservation" and "I4 – Environment and extraction."
 - Adds the uses of "vehicle repair service" and "vehicle maintenance service"
 - Conditional uses to allow expansion without conditions and are compliance consideration.
- Standards for new establishments.
 - Avoids conditional uses in accessory buildings
- Existing non-compliant installations
 - Quarries, recovery yards, shooting ranges

CCU-2024-16

It is moved by Michel Serry, seconded by Jean-Luc Michaud that the Planning Advisory Committee recommends to the Municipal Council to accept the amendments. CARRIED

8.2.9 General modifications

Zoning by-law

Mr. Pascal Hudon summarized the proposed changes:

- review of rates for compliance letters and requests for zoning changes,
- new details on heavy vehicles and their parking in residential areas
- use of intermodal containers in the commercial and industrial sectors
- requirements regarding exterior sprawl (commercial sectors)
- simplification of housing density requirements
- integration of the territory served by Rivière-Verte
- densification of all areas for "residential" uses
 - R1A – Semi-detached and stacked dwellings permitted by right
 - R2 – requirements for the number of housing units based on land area (density).
- new designations
 - R5 – Integrated residential
 - RUA – Rural
 - RUB – New rurality
- adjustment in commercial uses permitted to favour activity poles
- details on accessory dwelling units
- standards for rooming houses.

<p>l'ensemble des rues du centre-ville</p> <ul style="list-style-type: none"> • éviter d'obliger la construction de logements • protéger les immeubles de bureaux des transformations en logements <p><u>Discussions</u> Aucun commentaire n'est reçu des gens dans la salle.</p> <p>CCU-2024-17 Il est proposé par Mathieu Roussel, appuyé de Sylvie St-Onge-Morneau que le comité consultatif en matière d'urbanisme recommande au conseil municipal d'accepter les modifications à l'arrêté de zonage. ADOPTÉ</p> <p>8.3 <u>Arrêté de lotissement (arrêté 27R2024)</u> Monsieur Pascal Hudon explique qu'il y a l'ajout de précision sur les ententes de drainage et sur les plans de dénivellement et de drainage.</p> <p><u>Discussions</u> Aucun commentaire n'est reçu des gens dans la salle.</p> <p>CCU-2024-18 Il est proposé par Mathieu Roussel, appuyé de Sylvie St-Onge-Morneau que le comité consultatif en matière d'urbanisme recommande au conseil municipal d'accepter les modifications proposées à l'arrêté de lotissement. ADOPTÉ</p> <p>8.4 <u>Arrêté de construction (arrêté 21R2024)</u> Monsieur Pascal Hudon explique les modifications proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • maintien des frais actuels pour l'obtention d'un permis de construction • frais du permis de démolition à 100 \$ • nouveau dépôt remboursable pour l'implantation de nouveaux usages <p><u>Discussions</u> Aucun commentaire n'est reçu des gens dans la salle.</p> <p>CCU-2024-19 Il est proposé par Sylvie St-Onge-Morneau, appuyée de Jean-Luc Michaud, que le comité consultatif en matière d'urbanisme recommande au conseil municipal d'accepter les modifications proposées à l'arrêté de construction. ADOPTÉ</p> <p>8.5 <u>Arrêté municipal No 41R2024 sur le comité consultatif, incluant la politique administrative 28.</u> Monsieur Pascal Hudon résume les modifications proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • nouvelle appellation (changements apportés à la Loi sur l'urbanisme) • révision de la politique pour ajuster avec la Loi sur l'urbanisme (28R2024) • comité formé de huit membres (au lieu de sept) <p><u>Discussions</u> Aucun commentaire n'est reçu des gens dans la salle.</p>	<p>He summarized the comments received:</p> <ul style="list-style-type: none"> • commercial presence to be maintained on all the streets of the city centre • avoid forcing the construction of housing • protect office buildings from conversion into housing. <p><u>Discussions</u> No comments were received from the audience.</p> <p>CCU-2024-17 It was moved by Mathieu Roussel, seconded by Sylvie St-Onge Morneau, that the Planning Advisory Committee recommends to the Municipal Council to accept the proposed modifications to the zoning bylaw. CARRIED</p> <p>8.3 <u>Municipal by-law 27R2024 Subdivision by-law</u> Mr. Pascal Hudon explains that there are additional details on drainage agreements and on elevation and drainage plans.</p> <p><u>Discussions</u> No comments were received from the attendance.</p> <p>CCU-2024-18 It was moved by Mathieu Roussel, seconded by Sylvie St-Onge Morneau, that the Planning Advisory Committee recommends to the Municipal Council to accept the proposed modifications to the subdivision by-law. CARRIED</p> <p>8.4 <u>Municipal building by-law 21R2024</u> Mr. Pascal Hudon explains the proposed modifications:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maintaining current fees for obtaining a building permit • demolition permit fee of \$100 • new refundable deposit for the implementation of new uses <p><u>Discussions</u> No comments were received from the attendance.</p> <p>CCU-2024-19 It was moved by Sylvie St-Onge-Morneau, seconded by Jean-Luc Michaud that the Planning Advisory Committee recommends to the Municipal Council to accept the proposed modifications to the construction order. CARRIED</p> <p>8.5 <u>Municipal by-law 41R2024, including administrative policy 28</u> Mr. Pascal Hudon summarized the proposed modifications:</p> <ul style="list-style-type: none"> • new name (changes to the <i>Urban Planning Act</i>) • revision of the policy to adjust with the <i>Urban Planning Act</i> (28R2024) • committee made up of eight members (instead of seven)
---	---

CCU-2024-20

Il est proposé par **Mathieu Roussel**, appuyé de **Michel Serry** que le comité consultatif en matière d'urbanisme recommande au conseil municipal d'accepter les modifications proposées à l'arrêté et à la politique administrative sur le comité consultatif.

ADOPTÉ

9. Autres affaires :

- Prochaine réunion : juin 2024

10. Levée de la réunion :

CCU-2024-21

Sylvie St-Onge Morneau propose la levée de la réunion à 22 h 45.

ADOPTÉ

Pascal Hudon

Directeur de la planification municipale
Planning Advisory Director

Jean Luc Michaud

Président du Comité consultatif en matière d'urbanisme
Chairman of the Urban Planning Advisory Committee

Lucie Ouellet

Secrétaire du comité
Committee Secretary

Discussions

No comments were received from the attendance.

CCU-2024-20

It was moved by **Mathieu Roussel**, seconded by **Michel Serry** that the **Planning Advisory Committee** recommends to the **Municipal Council** to accept the proposed modifications to the bylaw and the administrative policy relating to the planning advisory committee.

CARRIED

9 Other businesses

- Next meeting: June 2024

10 Adjournment

CCU-2024-21

Sylvie St-Onge-Morneau moved the adjournment of the meeting at 10 h 45 p.m.

CARRIED