

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

Date : Mercredi 12 juin 2024, 19 h
Réunion mensuelle 2024-03

Membres présents :

Aldéo Nadeau
Sylvie St-Onge-Morneau
Mathieu Roussel
Katherine Cyr
Alexandre Levasseur

Membres absents :

Jean Luc Michaud
Michel Serry
Jean Luc Michaud

Personnel présent :

Pascal Hudon, directeur de la planification
Marc Bélanger, inspecteur en construction
Isabelle Laplante, coordonnatrice du développement
économique
Lucie Ouellet, secrétaire

Monsieur Pascal Hudon souhaite la bienvenue aux membres du comité et au public à 19 h.

Étant donné que le président, monsieur Jean Luc Michaud est absent, les membres procèdent à l'élection d'un président pour la réunion.

CCU-2024-22

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

Monsieur Aldéo Nadeau préside l'assemblée.

1. Adoption de l'ordre du jour

CCU-2024-23

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

2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente 2024-02 (15 mai 2024)

CCU-2024-24

Il est proposé par **Sylvie St-Onge-Morneau**, appuyée de **Mathieu Roussel**, 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 présente un compte-rendu de la réunion du 15 mai 2024.
4. Divulgateion d'intérêt
Aucune
5. Dérogations
Aucun dossier

**Edmundston Planning
Advisory Committee**

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

Members present:

Aldéo Nadeau
Sylvie St-Onge-Morneau
Mathieu Roussel
Katherine Cyr
Alexandre Levasseur

Regrets:

Jean Luc Michaud
Michel Serry
Jean Luc Michaud

Employees present:

Pascal Hudon, Planning advisory director
Marc Bélanger, building inspector
Isabelle Laplante, economic development coordinator
Lucie Ouellet, secretary

Mr. Pascal Hudon welcomes members of the committee and members of the public at 7 p.m.

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-2024-22

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

Mr. Aldéo Nadeau chairs the meeting.

1. Adoption of agenda

CCU-2024-23

It was proposed by **Alexandre Levasseur**, seconded by **Mathieu Roussel**, to appoint Aldéo Nadeau as president for the meeting. **CARRIED**

2. Adoption of previous meeting minutes 2024-02 (May 15, 2024)

CCU-2024-24

It was moved by **Sylvie St-Onge-Morneau**, seconded by **Mathieu Roussel** that the minutes of meeting 2024-02 be adopted as submitted. **CARRIED**

3. Business arising from minutes
Pascal Hudon summarizes the May 15, 2024, meeting.
4. Conflict of interest
None
5. Variance applications
None

<p>6. Usage conditionnel, usage compatible, usage non conforme, usage temporaire</p> <p>6.1. Richard Lebel Implanter un hébergement de courte durée dans la résidence existante 66, chemin Mgr-Lang (Saint-Basile) NID : 35367275</p> <p><u>Aperçu du dossier</u> Faire l'aménagement d'un hébergement de courte durée de type Airbnb dans la résidence (logement distinct existant). Le comité doit déterminer si l'usage est comparable ou compatible avec les usages permis dans la zone.</p> <p><u>Déroulement de la présentation</u> Pascal Hudon présente les détails de la demande. Les requérants sont présents dans l'assemblée. L'environnement, les précédents et l'approche réglementaire sont présentés et expliqués aux membres.</p> <p>CCU-2024-25 ATTENDU QUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'usage d'hébergement de courte durée a largement remplacé les gîtes touristiques et est comparable en ce qui a trait aux conséquences dans les voisinages; • L'emplacement est vaste et le secteur peu dense. • L'impact sur le voisinage semble minime. • Le conseil n'a pas jugé opportun de légiférer sur la question en 2021 ni en 2024; • Aucune exigence de l'arrêté ne limite la location dans l'arrêté de zonage, et donc il semblerait à l'encontre de l'intention de l'arrêté de légiférer sur la location touristique; • Aucune expérience négative n'a été rapportée localement sur l'usage de location de courte durée; <p>Il est proposé par Alexandre Levasseur, appuyé de Sylvie St-Onge Morneau, que le CCU accepte la dérogation comme demandé. ADOPTÉ</p>	<p>6. Conditional use, ruling of compatibility, nonconforming use and temporary approval</p> <p>6.1. Richard Lebel Approval to use the main building for short-term lodging 66, Mgr-Lang Road (Saint-Basile) PID: 35367275</p> <p><u>Overview</u> Mr. Aldéo Nadeau presides over the meeting. To develop an Airbnb-type short-term accommodation in the residence (existing separate dwelling). The committee must determine whether the use is comparable or compatible with the uses permitted in the zone.</p> <p><u>Course of the presentation</u> Pascal Hudon presents the details of the application. The applicants are present at the meeting. The environment, precedents and regulatory approach are presented and explained to the members.</p> <p>CCU-2024-25 WHEREAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Short-term lodging uses have largely replaced bed and breakfasts and are comparable in terms of their impact on neighbourhoods; • The site is large and sparsely populated. The impact on the neighbourhood seems minimal. • The Board did not consider it appropriate to legislate in 2021 or 2024; • There is no requirement in the zoning by-law to restrict rentals, so it would seem contrary to the intent of the by-law to legislate tourist rentals; • No negative experience has been reported locally on the use of short-term rentals; <p>It was moved by Alexandre Levasseur, seconded by Sylvie St-Onge Morneau, that the CCU accept the derogation as requested. CARRIED</p>
<p>7. Plan provisoire de lotissement</p> <p>7.1. Lotissement Le Montagnard Gestion Norbel Ltée NID : 35319326 Transfert d'une rue future et d'une servitude d'entreprise de service public</p> <p><u>Aperçu du dossier</u> Suite au dépôt d'un plan provisoire de lotissement pour la création d'une parcelle à être additionnées aux propriétés de long de la rue du Montagnard impliquant la poursuite du transfert de l'Emprise d'une rue future au nord de la rue le Montagnard, la ville demande la recommandation du comité quant au tracé de la rue et de la servitude d'entreprise de service publique.</p> <p><u>Déroulement de la présentation</u> Pascal Hudon présente les détails de la demande. Une demande similaire acceptée en juillet 2021. Le tracé</p>	<p>7. Tentative subdivision applications</p> <p>7.1. Le Montagnard Subdivision Gestion Norbel Ltd PID : 35319326 Transfer of a future street and public service easement</p> <p><u>File overview</u> Overview of the file Following the filing of a tentative plan of subdivision for the creation of a parcel to be added to the properties along rue du Montagnard involving the continued transfer of the Right-of-Way for a future street north of rue le Montagnard, the city is seeking the committee's recommendation on the street alignment and utility easement.</p> <p><u>Course of presentation</u> Pascal Hudon presents the details of the request. Similar application accepted in July 2021. The proposed future</p>

<p>proposé de la rue future est conforme au plan d'ensemble applicable. Les espaces verts ont été complètement transférés. Le transfert de la rue future vise à sécuriser le bien-fonds pour le développement ultérieur du secteur.</p> <p>CCU-2024-25 Attendu que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la rue proposée est conforme au plan d'ensemble applicable et envisagé, • la rue répond aux critères de recommandation concernant les rues <p>Il est proposé par Katherine Cyr, appuyé de Mathieu Roussel, que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter le plan provisoire tel que soumis et d'acquérir la rue future et la servitude, conditionnellement à la signature d'une entente de développement de la rue avec le développeur.</p> <p style="text-align: right;">ADOPTÉ</p> <p>7.2. Madawaska Corporation Condominium no. 5 Avenue Sacré-Cœur NID 35244474 Transfert d'une rue publique Dérogations sur la largeur minimale d'une rue publique et sur la marge de recul avant réglementaire</p> <p><u>Aperçu du dossier</u> Un plan provisoire de lotissement propose le transfert une parcelle de terrain où est aménagée la rue publique (avenue Sacré-Cœur). La rue est d'une largeur de 10 mètres. Une dérogation de 5 mètres est nécessaire pour permettre le transfert. De plus, le comité doit recommander au conseil sur le tracé de la rue et de la servitude d'entreprise de service publique.</p> <p><u>Déroulement de la présentation</u> Pascal Hudon présente les détails de la demande. La corporation désire transférer l'emprise afin de libérer des responsabilités et de reconnaître l'implantation actuelle de l'avenue Sacré-Cœur. La situation est telle quelle depuis 1989. Le choix a été fait de prendre le minimum d'emprise pour que les aménagements de la corporation se situent entièrement sur leur site.</p> <p>CCU-2024-26 Attendu que la rue est déjà existante et que la largeur de rue demandée correspond à une situation existante qui a démontré depuis des années l'absence de contrainte à une rue plus étroite dans ce secteur;</p> <p>Il est proposé par Sylvie St-Onge Morneau, appuyé de Mathieu Roussel, que le CCU accepte la dérogation et qu'il recommande au conseil municipal d'accepter le plan provisoire tel que soumis et d'acquérir la rue future et la servitude.</p> <p style="text-align: right;">ADOPTÉ</p> <p>8. Demande de rezonage, modification du plan municipal ou zonage et autres modifications aux arrêtés</p> <p>8.1 Arrêté municipal 33R2024; <u>Arrêté de zonage</u> Recommandation pour la désignation des terrains entre</p>	<p>street layout conforms to the applicable master plan. The green spaces have been completely transferred. The transfer of the future street is intended to secure the property for the future development of the sector.</p> <p>CCU-2024-25 Whereas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • the proposed street conforms to the applicable and contemplated comprehensive plan • the street meets the recommendation criteria for streets <p>It was moved by Katherine Cyr, seconded by Mathieu Roussel, that the CCU recommend that the Municipal Council accept the provisional plan as submitted and acquire the future street and easement, conditional upon the signing of a street development agreement with the developer.</p> <p style="text-align: right;">CARRIED</p> <p>7.2. Madawaska Corporation Condominium no. 5 Sacré-Cœur Ave. PID 35244474 Transfer of a public street Variances on the width of a public street and on the front yard setback</p> <p><u>Overview of the file</u> A provisional subdivision plan proposes the transfer of a parcel of land where the public street (Sacré-Coeur Avenue) will be laid out. The street is 10 metres wide. A 5-meter variance is required to allow the transfer. In addition, the committee must make recommendations to Council on the alignment of the street and the utility easement.</p> <p><u>Course of presentation</u> Pascal Hudon presents the details of the request. The corporation wishes to transfer the right-of-way in order to free up responsibilities and recognize the current layout of Sacré-Coeur Avenue. The situation has remained unchanged since 1989. The choice was made to take the minimum amount of right-of-way so that the corporation's developments could be located entirely on their site.</p> <p>CCU-2024-26 Whereas the street is already existing, and the requested street width corresponds to an existing situation that has demonstrated for years the absence of a constraint to a narrower street in this sector;</p> <p>It was moved by Sylvie St-Onge Morneau, seconded by Mathieu Roussel that the CCU accept the derogation and recommend that the Municipal Council accept the provisional plan as submitted and acquire the future street and easement.</p> <p style="text-align: right;">CARRIED</p> <p>8. Rezoning applications, municipal plan and zoning by-law amendments, and other by-law amendments</p> <p>8.1 Municipal by-law 33R2024 <u>Zoning by-law (33R2021)</u> Recommendation for designation of land between Louis-H-</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Louis-H-Lajoie et Mgr-Plourde (NID no.: 35140565, 35140854, 35140847, 35140839, 35140821, 35140813, 35140805, 35140797, 35140789, 35140771 et 35172451).

Aperçu du dossier

À la suite de dernière réunion où le comité consultatif a recommandé de refuser le projet de désignation de la parcelle à R5, le conseil municipal demande aux membres du comité une recommandation sur un type de développement acceptable pour la parcelle et la désignation nécessaire.

Déroulement de la présentation

Sous la forme d'un atelier d'échange, Monsieur Pascal Hudon oriente la réflexion des membres et des citoyens à l'aide d'une mise en contexte, d'une analyse des forces, faiblesses, opportunité et menaces, de la présentation de scénarios illustrant différentes façons de développer pour établir un modèle de développement à l'aide des préférences et suggestions des citoyens et des échanges avec les membres.

Madame Isabelle Laplante prend la parole au podium pour présenter aux membres du CCU ainsi que les citoyens la situation de logements à la Ville d'Edmundston.

Les citoyens présents à l'audience ont eu l'opportunité de mieux comprendre les concepts de densité, de typologies résidentielles et des zones de développement résidentiel prévu par l'arrêté de zonage mis à jour. Ils pouvaient ainsi suggérer aux membres ce qu'ils considéraient le développement le plus compatible avec leur milieu de vie.

Certains citoyens ont surtout orienté leurs commentaires sur leur volonté de ne voir aucun développement, mais de plutôt désigner les terrains comme étant CONS (Conservation), justifiés par une affirmation que le terrain serait trop humide pour le développer. L'intention de développement du conseil a été rappelée à plusieurs reprises., notamment par le président Aldéo Nadeau et par la membre Sylvie Morneau-St-Onge. Mathieu Roussel a de son côté établi pourquoi du point de vue de la science des sols, de la manière qu'un développement pouvait se faire sur la parcelle.

CCU-2024-27

Attendu que la demande du propriétaire est pour une désignation R2 et la démonstration des potentiels de développement des terrains;

Il est proposé par Alexandre Levasseur, appuyé de Katherine Cyr, que le CCU recommande au conseil municipal une désignation R2 pour les terrains concernés. ADOPTÉ.

9. Autres affaires :
- Prochaine réunion : juillet 2024

10. Levée de la réunion :

CCU-2024-28

Mathieu Roussel propose la levée de la réunion à 21 h 25. ADOPTÉ

Lajoie and Mgr-Plourde Streets (PID no. 35140565, 35140854, 35140847, 35140839, 35140821, 35140813, 35140805, 35140797, 35140789, 35140771 et 35172451).

Overview of the file

Following the last meeting at which the Advisory Committee recommended refusing the proposed designation of the parcel to R5, the Municipal Council is asking the Committee members for a recommendation on an acceptable type of development for the parcel and the necessary designation.

Course of the presentation

In the form of an exchange workshop, Mr. Pascal Hudon guides the members' and citizens' reflection through a contextualization, an analysis of strengths, weaknesses, opportunities and threats, the presentation of scenarios illustrating different ways of developing to establish a development model based on citizens' preferences and suggestions, and exchanges with members.

Ms. Isabelle Laplante took the podium to present the City of Edmundston's housing situation to CCU members and citizens. The citizens present at the assembly had the opportunity to better understand the concepts of density, residential typologies and residential development zones provided for in the updated zoning by-law. They were thus able to suggest to the members what they considered the most compatible development for their living environment.

Some citizens focused their comments on their desire to see no development at all, but rather to designate the land as CONS (Conservation), justified by an assertion that the land would be too wet to develop. The council's intention to develop was reiterated several times, notably by president Aldéo Nadeau and member Sylvie Morneau-St-Onge. Mathieu Roussel, for his part, explained why, from a soil science point of view, the parcel was suitable for development.

CCU-2024-27

Whereas the owner's request is for an R2 designation and demonstration of the land's development potential;

It was moved by Alexandre Levasseur, seconded by Katherine Cyr that the CCU recommend to the Municipal Council an R2 designation for the land concerned. CARRIED

- 9 Other businesses
- Next meeting: July 2024

- 10 Adjournment

CCU-2024-28

Mathieu Roussel moved the adjournment of the meeting at 9 h 25 p.m. CARRIED

Pascal Hudon
Directeur de la planification municipale
Planning Advisory Director

Aldéo Nadeau
Président de réunion du Comité consultatif
Meeting Chairman of the Urban Planning Advisory Committee

Lucie Ouellet
Secrétaire du comité
Committee Secretary

