



Comité consultatif en matière de planification d'Edmundston

Date : Mercredi 16 octobre 2024, 19 h
Réunion mensuelle 2024-05

Membres présents :

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

Membres absents :

Alexandre Levasseur

Personnel présent :

Pascal Hudon, directeur de la planification
Lucie Ouellet, secrétaire

Monsieur Jean Luc Michaud souhaite la bienvenue aux membres du comité et au public à 19 h 00.

1. Adoption de l'ordre du jour

CCU-2024-34

Il est proposé par Aldéo Nadeau, appuyé de Mathieu Roussel, que l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.
ADOPTÉ

2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente 2024-04 (17 juillet 2024)

CCU-2024-35

Il est proposé par Adrien Plante, appuyé de Sylvie St-Onge Morneau que le procès-verbal de la réunion 2024-04 soit accepté tel qu'il a été proposé.
ADOPTÉ

3. Affaires découlant du procès-verbal
M. Pascal Hudon présente une mise à jour concernant le dossier de dérogation pour le 66, rue Maxime. La demande de permis n'a pas encore été soumise.

M. Pascal Hudon fait le point sur le dossier de transfert de la rue publique des Hauts-Versants. Les travaux sont presque achevés.

4. Divulcation d'intérêt
Aucune

5. Dérogations

- 5.1 Marie-Pierre Simard
110, rue Hubert (NID : 35310903)
Dérogation sur la marge de retrait latérale

Aperçu du dossier

Fermer l'abri d'auto en plus de faire l'agrandissement de la maison à 0,9 m de la limite de la propriété, malgré le 1,2 m exigé par l'arrêté 33R2024.

Déroulement de la présentation

Edmundston Planning Advisory Committee

Date: Wednesday, October 16, 2024, 7 p.m.
Monthly meeting 2024-05

Members present:

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

Regrets:

Alexandre Levasseur

Employees present:

Pascal Hudon, Planning advisory director
Lucie Ouellet, secretary

Mr. Jean Luc Michaud welcomes members of the committee and members of the public at 7:00 p.m.

1. Adoption of agenda

CCU-2024-34

It was moved by Aldéo Nadeau, seconded by Mathieu Roussel that the agenda be accepted as presented.
CARRIED

2. Adoption of previous meeting minutes 2024-04 (July 17, 2024)

CCU-2024-35

It was moved by Adrien Plante, seconded by Sylvie St-Onge Morneau that the minutes of meeting 2024-04 are carried as submitted.
CARRIED

3. Business arising from minutes
Mr. Pascal Hudon presents an update concerning the variance file for 66, rue Maxime. The permit application has not yet been submitted.

Mr. Pascal Hudon provided an update on the Hauts-Versants public street transfer file. Work is nearing completion.

4. Conflict of interest
None

5. Variance applications

- 5.1 Marie-Pierre Simard
110, Hubert Street (PID: 35310903)
Side setback variance

File overview

Close the carport in addition to extending the house 0,9 m from the property line, despite the 1,2 m requested by the by-law 33R2024.

Course of presentation

<p>M. Pascal Hudon présente l'analyse du service de développement devant les membres et les requérants. Il présente l'agrandissement proposé par les requérants. M. Pascal Hudon explique en détail le projet en lien avec l'intention de l'arrêté et les précédents, tout en évoquant les alternatives considérées pour la réalisation du projet. Il nous présente des photos de la propriété, ainsi que des images de l'agrandissement envisagé.</p> <p>M. Aldéo Nadeau, membre du comité, exprime son inquiétude quant à l'acceptation répétée de plusieurs dérogations lors des réunions du CCP.</p> <p>Les membres du comité analysent la demande et demandent des précisions supplémentaires à la requérante. Mme Marie-Pierre Simard apporte des explications plus détaillées sur la dérogation sollicitée, en précisant les travaux qui seront effectués et les justifications relatives à l'emplacement de l'accès du bâtiment et de la géométrie du bâtiment.</p> <p>CCU-2024-36 ATTENDU QUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La solution constitue le meilleur compromis; • La distance à la limite latérale est raisonnable et permet l'accès, malgré la dérogation. <p>Il est proposé par Aldéo Nadeau, appuyée de Michel Serry, que le comité consultatif accepte la dérogation comme demandé, sans condition. ADOPTÉ</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. Luc Michaud 949, rue Principale (Saint-Basile) (NID : 35062850) Modification de zonage 33R2024.01</p> <p><u>Aperçu du dossier</u> Afin de réaliser un projet d'habitations détachées avec un partage de services communs, il est proposé de modifier la désignation à l'arrêté de zonage « R1 – Faible densité » à « R5 – Résidentiel intégré »</p> <p><u>Déroulement de la présentation</u> M. Pascal Hudon présente l'analyse du service de développement aux membres ainsi qu'au requérant. M. Luc Michaud envisage de réaliser un projet de résidences individuelles avec des services partagés, autour d'une rue privée, appartenant aux résidents sous la forme d'une copropriété. Des images sont projetées à l'écran pour illustrer le projet. M. Pascal Hudon détaille l'évaluation du projet, en abordant le type de développement, la superficie du terrain, la mixité des implantations résidentielles, entre autres aspects.</p>	<p>Mr. Pascal Hudon presents the development department's analysis to the members and applicants. He presents the extension proposed by the applicants. Mr. Pascal Hudon explains the project in detail, in relation to the intent of the by-law and precedents, while mentioning the alternatives considered for the realization of the project. He presents photos of the property, as well as images of the proposed extension.</p> <p>Committee member Aldéo Nadeau expresses concern about the repeated acceptance of several variances at PAC meetings.</p> <p>Committee members analyze the request and ask the applicant for further clarification. Ms. Marie-Pierre Simard provides a more detailed explanation of the requested variance, specifying the work to be carried out and the justifications for the location of the building's access and geometry.</p> <p>CCU-2024-36 WHEREAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • The solution is the best compromise • The distance to the lateral boundary is reasonable and allows access, despite the variance. <p>It was moved by Aldéo Nadeau, seconded by Michel Serry that the Advisory Committee accept the variance as requested, without conditions. CARRIED</p> <p>6. Conditional use, ruling of compatibility, nonconforming use and temporary approval No file</p> <p>7. Tentative subdivision applications No file</p> <p>8. Rezoning applications, municipal plan and zoning by-law amendments, and other by-law amendments</p> <p>8.1 Luc Michaud 949, Principale Street (Saint-Basile) (PID: 35062850) Modification of zoning by-law 33R2024.01</p> <p><u>File overview</u> In order to realize a detached housing project with shared common services, it is proposed to change the zoning by-law designation from "R1 - Low Density" to "R5 - Integrated Residential."</p> <p><u>Course of presentation</u> Mr. Pascal Hudon presents the development department's analysis to the members and the applicant. Mr. Luc Michaud envisions a project of individual residences with shared services, around a private street, owned by the residents in the form of a condominium. Images are projected on the screen to illustrate the project. Mr. Pascal Hudon details the assessment of the project, addressing the type of development, the size of the plot, the mix of residential layouts, among other aspects.</p>
---	---

Récemment, M. Luc Michaud a eu l'opportunité d'acquérir la parcelle de terrain située à droite, mais il hésite encore sur les intentions qu'il souhaite poursuivre avec ce nouveau lot.

Les membres du comité échangent avec M. Luc Michaud sur les différentes possibilités pour la nouvelle parcelle qu'il vient d'acquérir. Parmi les options discutées figure la construction de maisons supplémentaires ou d'entreposage. Étant donné l'indécision de M. Michaud concernant cette parcelle, le comité propose de d'abord approuver la demande de dérogation principale. Une fois la deuxième parcelle officiellement acquise, M. Michaud pourra revenir devant le CCP et le conseil pour présenter ses options de projets.

CCU-2024-37

ATTENDU QUE :

- que le projet cadre avec les objectifs de création de logements, de développement de nouveaux types d'habitations et qu'il préconise un scénario de densification

Il est proposé par **Mathieu Roussel**, appuyé de **Katherine Cyr**, que la modification de l'arrêté de zonage soit acceptée tel que présentée considérant qu'on se limite à la parcelle présentée et que soit gardé la végétation en cours avant présentée dans le plan. **ADOPTÉ**

9. Autres affaires :

- Nouveau membre au comité :
Après 9 ans de service, le mandat de Mathieu Roussel prend fin. Au nom du conseil, des membres et de son nom personnel, M. Hudon remercie Mathieu pour son dévouement et sa participation.

Le remplacement n'a pas encore été déterminé. M. Pascal Hudon invite les membres à proposer des candidats potentiels s'ils en connaissent.

- Prochaine réunion : 20 novembre 2024

10. Levée de la réunion :

CCU-2024-33

Aldéo Nadeau propose la levée de la réunion à 19 h 42. **ADOPTÉ**

Recently, Mr. Luc Michaud had the opportunity to acquire the parcel of land to the right, but he is still hesitating about the intentions he wishes to pursue with this new lot.

Committee members discuss with Mr. Luc Michaud the various possibilities for the new plot he has just acquired. Among the options discussed was the construction of additional houses or storage. Given Mr. Michaud's indecision regarding this parcel, the committee proposes to approve the main variance request first. Once the second parcel has been officially acquired, Mr. Michaud can return to the PAC and Council to present his project options.

CCU-2024-37

WHEREAS:

- the project is in keeping with the objectives of creating housing, developing new types of housing, and advocating a densification scenario.

It was moved by **Mathieu Roussel**, seconded by **Katherine Cyr** that the amendment to the zoning by-law is accepted as presented, considering that it is limited to the parcel shown and that the front yard vegetation shown on the plan is retained. **CARRIED**

9. Other businesses

- New committee member:
After 9 years of service, Mathieu Roussel's mandate is coming to an end. On behalf of the Board, members and himself, Mr. Hudon thanks Mathieu for his dedication and participation.

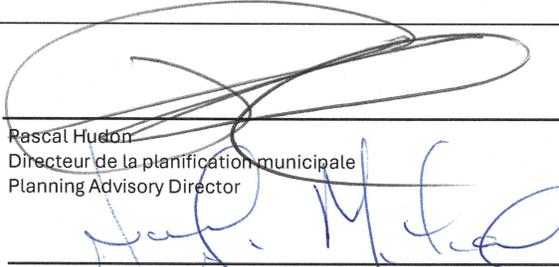
The replacement has not yet been determined. Pascal Hudon invites members to suggest potential candidates if they know of any.

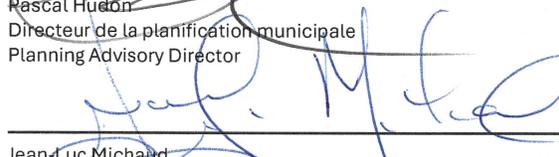
- Next meeting: November 20, 2024

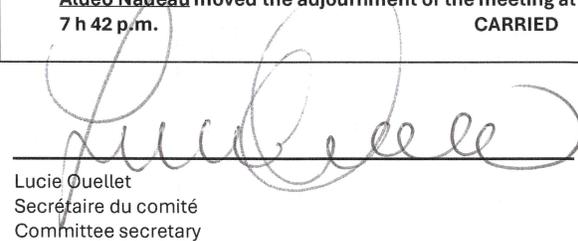
10. Adjournment

CCU-2024-33

Aldéo Nadeau moved the adjournment of the meeting at 7 h 42 p.m. **CARRIED**


Pascal Hudon
Directeur de la planification municipale
Planning Advisory Director


Jean-Luc Michaud
Président du comité
Committee president


Lucie Ouellet
Secrétaire du comité
Committee secretary