

**Comité consultatif en matière de planification
d'Edmundston**

Date : Mercredi 27 novembre 2024, 19 h
Réunion mensuelle 2024-06

Membres présents :

Aldéo Nadeau
Sylvie St-Onge-Morneau
Adrien Plante
Jean Luc Michaud
Michel Serry

Membres absents :

Alexandre Levasseur
Katherine Cyr

Personnel présent :

Pascal Hudon, directeur de la planification
Marc Bélanger, inspecteur en construction
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

CCP-2024-39

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

2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente 2024-05 (16 octobre 2024)

CCP-2024-40

Il est proposé par Michel Serry, appuyé de Sylvie St-Onge Morneau que le procès-verbal de la réunion 2024-05 soit accepté tel qu'il a été proposé.
ADOPTÉ

3. Affaires découlant du procès-verbal
 - a. Marie-Pier Simard, 110, rue Hubert (NID : 35310903), dérogation sur la marge latérale. Les travaux commenceront ce printemps.
 - b. Luc Michaud, 949, rue principale Saint-Basile (NID : 35062850) Modification de zonage 33R2024.01. Le conseil municipal a adopté la modification au zonage.

4. Divulgence d'intérêt
Aucune

5. Dérogations
Aucun dossier

6. Usage conditionnel, usage compatible, usage non conforme, usage temporaire

- 6.1. Michelle Côté
11, 50^e avenue (NID : 35117639)
Demande d'approbation pour permettre la location de deux chambres existantes dans l'habitation principale (pension).

**Edmundston Planning
Advisory Committee**

Date: Wednesday, November 27, 2024, 7 p.m.
Monthly meeting 2024-06

Members present:

Aldéo Nadeau
Sylvie St-Onge-Morneau
Adrien Plante
Jean Luc Michaud
Michel Serry

Regrets:

Alexandre Levasseur
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 at 7:00 p.m.

1. Adoption of agenda

CCP-2024-39

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

2. Adoption of previous meeting minutes 2024-05 (October 16th, 2024)

CCP-2024-40

It was moved by Michel Serry, seconded by Sylvie St-Onge Morneau that the minutes of meeting 2024-05 are carried as submitted.
CARRIED

3. Business arising from minutes.
 - a. Marie-Pier Simard, 110, Hubert Street (PID: 35310903), Side setback variance. Work will begin this spring.
 - b. Luc Michaud, 949, Principal Street (PID: 35062850). Modification of zoning by-law 33R2024.01. The municipal council adopted the zoning modification.

4. Conflict of interest
None

5. Variance applications
No file

6. Conditional use, ruling of compatibility, nonconforming use and temporary approval.

- 6.1. Michelle Côté
11, 50th avenue (PID: 35117639)
Request for approval to allow the rental of two existing rooms in the main dwelling (boarding house).

Aperçu du dossier

Déterminer si l'usage de pension dans l'habitation principale est conforme aux usages conditionnels prévus par l'arrêté (article 55 (1) de la loi sur l'urbanisme).

Déroulement de la présentation

M. Hudon présente l'analyse du service de développement devant les membres et la requérante. M. Pascal explique en détail le projet en lien avec l'intention de l'arrêté de zonage 33R2024 et les précédents, tout en évoquant le cadre réglementaire et les arguments de la requérante. Il nous présente des photos de la propriété, ainsi qu'une vue qui démontre la proximité de la maison sur la rue Victoria.

Évaluation

- Le bâtiment est entouré de bâtiments à vocations résidentielles de faible densité (unifamiliale détachée).
- L'intention de l'arrêté est de distinguer «pension» et «maison de chambre». Le premier n'est pas répertorié dans les zones, tandis que le second n'est permis que dans les secteurs commerciaux.
- La présence du propriétaire sur les lieux nous semble distinguer les deux usages. Ici, la propriétaire fait le choix de louer l'espace de sa maison sans l'altérer, sans la modifier. Il s'agit donc d'un choix bien personnel qui n'a pas les impacts différents que si les chambres étaient occupées par un membre de la famille.

CCP-2024-41

ATTENDU QUE :

- L'implantation de l'usage n'implique aucun changement sur le bâtiment et à l'intérieur non plus;
- Cette offre en logement répond à un besoin, tant pour la question du logement abordable que pour la réalité de la propriétaire.

Il est proposé par **Aldéo Nadeau**, appuyé de **Sylvie St-Onge Morneau**, que le comité consultatif accepte l'usage comme compatible avec les usages permis dans le milieu, conditionnellement à ce que le bâtiment et l'aménagement de la propriété demeurent tels quels et que la propriété reste la propriété principale de ladite propriétaire. **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 : janvier 2025
 - Monsieur Hudon nous informe que les appels d'offres pour les projets seront publiés le 12 décembre prochain. Cela risque d'entraîner des demandes de dérogations pour certains projets que l'on traitera en 2025.
 - Nouveau membre : Pascal nous informe qu'on fait encore des recherches pour trouver notre prochain membre.

File overview

Determine whether the boarding use in the main dwelling complies with the conditional uses set out in the by-law (section 55 (1) of the Community Planning Act).

Course of presentation

Mr. Hudon presents the development department's analysis to the members and the applicant. Mr. Pascal explains in detail the project in relation to the intent of Zoning By-law 33R2024 and its predecessors, while evoking the regulatory framework and the applicant's arguments. He presents photos of the property, as well as a view showing the proximity of the house to Victoria Street.

Evaluation

- The building is surrounded by low-density residential buildings (single-family detached).
- The intent of the by-law is to distinguish between "boarding houses" and "rooming houses". The former is not listed in any zone, while the latter is only permitted in commercial sectors.
- The presence of the owner on the premises seems to us to distinguish the two uses. Here, the owner chooses to rent out the space in her home without altering or modifying it. It's a very personal choice, which doesn't have the same impact as if the rooms were occupied by a family member.

CCP-2024-41

WHEREAS:

- Implementing the new use involves no changes to the building or its interior.
- This housing offer responds to a need, both for affordable housing and for the owner's reality.

It is proposed by **Aldéo Nadeau**, seconded by **Sylvie St-Onge Morneau**, that the Advisory Committee accepts the use as being compatible with the uses permitted in the area, on condition that the building and landscaping of the property are maintained as they are, and that the property remains the owner's principal residence. **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 2025
 - Mr. Hudon informs the committee that the calls for tender for the projects will be published on December 12. This will entail derogations for certain projects that will be processed in 2025.
 - New member: Mr. Hudon informs the committee that research is still underway to identify our next member.

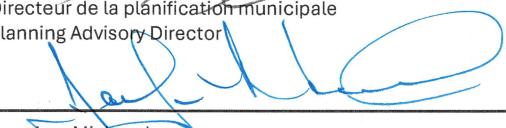
<p>10. Levée de la réunion :</p> <p>CCP-2024-42 Michel Serry propose la levée de la réunion à 19 h 40. ADOPTÉ</p>	<p>10. Adjournment</p> <p>CCP-2024-42 Michel Serry moved the adjournment of the meeting at 7 h 40 p.m. CARRIED</p>
--	---



Pascal Hudon
 Directeur de la planification municipale
 Planning Advisory Director



Lucie Ouellet
 Secrétaire du comité
 Committee secretary



Jean-Luc Michaud
 Président du comité
 Committee president

