



Comité consultatif en matière de planification d'Edmundston

Date : Mercredi 16 avril 2025
Réunion mensuelle 2025-03

Membres présents :

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

Membres absents :

Guy Curtis
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

CCP-2025-11

Il est proposé par Sylvie St-Onge Morneau, appuyé d'Aldéo Nadeau, que l'ordre du jour soit adopté tel que présentée. ADOPTÉ

2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente
2025-02 (19 mars 2025)

CCP-2025-12

Il est proposé par Katherine Cyr, appuyé d'Aldéo Nadeau, que le procès-verbal de la réunion 2025-02 soit accepté tel qu'il a été présenté. ADOPTÉ

3. Affaires découlant du procès-verbal de la réunion précédente

Marc Gagnon

25, rue Aqueduc (NID : 35253574)

Implantation d'un atelier d'usinage

Monsieur Pascal Hudon nous fait un résumé du dossier pour modification de zonage au 25, rue Aqueduc. Le conseil a reconnu la recommandation du comité et les procédures visant la modification ont été refusées. Le requérant travaille présentement avec Pascal pour voir d'autres options.

4. Divulcation d'intérêt
Aucune

5. Dérogations
Contexte

À la suite de l'obtention des fonds de la SCHL pour l'accélération de la construction de logements en mars 2024, la ville d'Edmundston a mis en place une série d'initiatives visant à encourager la construction de nouveaux logements dans notre municipalité.

Une des stratégies est de rendre disponible des terrains municipaux pour la construction de logements.
En septembre, 4 terrains municipaux ont été proposés en appel de projets pour accueillir de nouveaux projets.

Parmi les critères d'admissibilité, les requérants devaient

Edmundston Planning Advisory Committee

Date: Wednesday, April 16, 2025, 7 p.m.
Monthly meeting 2025-03

Members present:

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

Regrets:

Guy Curtis
Alexandre Levasseur

Employees present:

Pascal Hudon, planning advisory director
Lucie Ouellet, secretary

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

1. Adoption of agenda

CCP-2025-11

It was moved by Sylvie St-Onge Morneau, seconded by Aldéo Nadeau, that the agenda be adopted as submitted. CARRIED

2. Adoption of previous meeting minutes 2025-02 (March 19, 2025)

CCP-2025-12

It was moved by Katherine Cyr, seconded by Aldéo Nadeau that the minutes of meeting 2025-02 are carried as submitted. CARRIED

3. Business arising from minutes from the last meeting

Marc Gagnon

25, Aqueduc Street (PID: 35253574)

Establishment of a Machine Shop

Mr. Pascal Hudon summarizes the zoning amendment application at 25 Aqueduc Street. Council accepted the committee's recommendation, and the amendment procedures were rejected. The applicant is currently working with Pascal to explore other options.

4. Conflict of interest
None

5. Variance applications
Context

Following the receipt of CMHC funding to accelerate housing construction in March 2024, the City of Edmundston has implemented a series of initiatives aimed at encouraging the construction of new housing in our municipality.

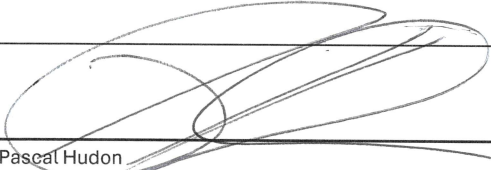
One strategy is to make municipal land available for housing construction.
In September, four municipal lots were put forward for a call for proposals to accommodate new projects.

Among the eligibility criteria, applicants had to comply with

respecter les zonages en place, mais pouvaient recourir à une demande de dérogation, tel que prévu par la Loi sur l'urbanisme. Des 4 projets retenus, trois des projets demandent aujourd'hui des ajustements à l'arrêté de zonage pour permettre la réalisation de leurs projets. 5.1 Pierre-Luc St-Onge (req.) Ville d'Edmundston (prop.) Intersection rues Gagné et Zaichick Projet résidentiel multifamilial NID : 35169978, 35169952, 35169960, 35169986 et 35169903. Dérogations sur le nombre de logements par hectare maximale permis. <u>Aperçu</u> Obtenir une dérogation sur le nombre de logements par hectare maximal permis, selon la partie 5 de la fiche de spécification applicable. Le projet résidentiel prévoit un total de 42 unités locatives. Le nombre maximal de logements permis étant de 35, une dérogation de sept logements est nécessaire. <u>Présentation</u> Monsieur Hudon présente la proposition, explique la dérogation, présente l'intention de la ville pour l'aménagement d'un nouvel espace vert. <u>Discussions</u> Le requérant, Pierre-Luc St-Onge, explique l'intention de son projet. Le nombre 42 unités est justifié par pour le côté financier. Beaucoup plus d'économies avec 7 unités, côté financier. Respecte les normes R2. Voulant créer une sorte de quartier dans un quartier, ils veulent bien le faire et en être fière. Ils ont pris le pouls des gens aux alentours et croient que leur projet s'intègre adéquatement dans le secteur. Deux citoyens présents n'ont pas signifié d'opposition. CCP-2025-13 Considérant que : • La densité proposée permet un projet abordable composé uniquement de logements de 3 chambres. • Le 7^e bâtiment ne vient pas changer considérablement les impacts du développement, ni l'esthétique de la rue. • Le volume des bâtiments, la densité et le coefficient d'emprise au sol sont compatibles avec le secteur. Il est recommandé par Aldéo Nadeau, secondé par Michel Serry, que le comité consultatif en matière de planification recommande d'accepter la dérogation sur la densité pour réaliser 42 logements. ADOPTÉ. 5.2 Daniel Desjardins (req.) Ville d'Edmundston (prop.) 35, 34^e avenue Projet résidentiel multifamilial NID : 35125236 Dérogation sur la marge de retrait à l'alignement <u>Aperçu</u> Obtenir une dérogation sur la marge de retrait minimal à l'alignement selon la partie 6 de la fiche de spécification applicable. Le projet résidentiel prévoit un bâtiment à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement avec le boulevard Hébert et de la 34^e avenue. La marge de retrait minimale étant de 6 mètres, une dérogation de 4 mètres est nécessaire.	existing zoning regulations, but could also apply for an exemption, as provided for in the Community Planning Act. Of the four projects selected, three currently require adjustments to the zoning by-law to allow their projects to be carried out. 5.1.: Pierre-Luc St-Onge (appl.) Ville d'Edmundston (owner) Corner of Gagné and Zaichick St. Multi-family residential project PIDs: 35169978, 35169952, 35169960, 35169986 et 35169903. Variance to the maximum dwelling per hectare. <u>Overview</u> Obtain an exemption from the maximum number of dwellings per hectare permitted, according to Part 5 of the applicable specification sheet. The residential project provides for a total of 42 rental units. Since the maximum number of dwellings permitted is 35, a variance for seven dwellings is required. <u>Presentation</u> Mr. Hudon presents the proposal, explains the variance, and presents the city's intention for the development of a new green space. <u>Discussions</u> The applicant, Pierre-Luc St-Onge, explains the intent of his project. The number of 42 units is justified financially. There are many more savings with 7 units, financially speaking. It complies with R2 standards. Wanting to create a sort of neighborhood within a neighborhood, they want to do it well and be proud of it. They have taken the pulse of the people in the surrounding area and believe that their project integrates well into the area. Two citizens present did not express opposition. CCP-2025-13 Whereas : • The proposed density allows for an affordable project consisting solely of 3-bedroom units. • The 7th building does not significantly alter the development's impact or the street's aesthetic. • The building volume, density, and footprint coefficient are compatible with the area. It was moved by Aldéo Nadeau, seconded by Michel Serry, that the planning advisory committee recommend accepting the exemption on density to build 42 housing units. CARRIED 5.2.: Daniel Desjardins (appl.) Ville d'Edmundston (owner) 35, 34^e Avenue Multi-family residential project PID: 35125236 Variance on the front limit setback <u>Overview</u> Obtain a variance from the minimum setback margin in accordance with Part 6 of the applicable specification sheet. The residential project provides for a building at a minimum distance of 2 meters from the front lot line with Hébert Boulevard and 34th Avenue. Since the minimum setback margin is 6 meters, a 4-meter exemption is required.
--	---

<u>Présentation</u> Monsieur Hudon nous présente le projet proposé et explique l'évaluation du projet. <u>Discussions</u> Monsieur Desjardins explique son projet, et réponds à des questions. Il explique que chaque chambre aura sa salle de bain. L'endroit est bien localisé. Un commentaire reçu, concernant le fonctionnement, mais pas d'opposition. CCP-2025-14 Considérant que : • La configuration du lot est distincte et implique automatiquement le recours à la dérogation. • Le projet propose une utilisation optimale du terrain. • La distance au trottoir est raisonnable. Il est proposé par Katherine Cyr, appuyé par Adrien Plante, que le comité consultatif en matière de planification recommande d'accepter la dérogation à la marge de retrait. ADOPTÉ 5.3 B3D2 Immobilier Inc. (req.) Ville d'Edmundston (prop.) Boul. Mgr-J-Numa-Pichette Projet résidentiel multifamilial NID : 35250190 et 353772282 Dérogation sur la marge de retrait à l'alignement <u>Aperçu</u> Obtenir une dérogation sur la marge de retrait minimale à l'alignement selon la partie 6 de la fiche de spécification applicable. Le projet résidentiel prévoit un bâtiment à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement avec le boulevard Mgr-Numa-Pichette. La marge de retrait minimal étant de 5 mètres, une dérogation de 3 mètres est nécessaire. <u>Présentation</u> Monsieur Hudon présente le projet proposé et explique l'évaluation du projet. Il explique que l'avancement du bâtiment permettrait de diminuer les travaux de remblais et déblais à l'arrière, laissant une pente plus naturelle. Il explique avoir parlé et rencontré deux voisins qui étaient satisfaits du retrait du bâtiment, notant que ça devrait aider à régler le problème des eaux de ruissellement sur leurs terrains. CCP-2025-15 Considérant que : • L'avancement du bâtiment vers la rue s'inscrit en conformité avec les intentions de l'arrêté de zonage • L'implantation atténuera les travaux de remblai et déblai le long de la limite arrière. • La distance au trottoir est raisonnable. Il est proposé par Aldéo Nadeau, appuyé de Michel Serry, que le comité consultatif en matière de planification recommande d'accepter la demande de dérogation de 2 mètres. ADOPTÉ 6. Usage conditionnel, usage compatible, usage non conforme, usage temporaire Aucun dossier	<u>Presentation</u> Mr. Hudon presents the proposed project to us and explains the project evaluation. <u>Discussion</u> Mr. Desjardins explains his project and answers questions. He explains that each bedroom will have its own bathroom. The location is convenient. One comment was received regarding the project's functionality, but no objections. CCP-2025-14 Whereas : • The lot's configuration is distinct and automatically requires the exemption. • The project proposes optimal use of the land. • The distance to the sidewalk is reasonable. It was moved by Katherine Cyr, seconded by Adrien Plante, that the planning advisory committee recommend accepting the variance from the setback margin. CARRIED 5.3.: B3D2 Immobilier Inc. (appli.) Ville d'Edmundston (owner) Mgr-J-Numa-Pichette blvd. Multi-family residential project PIDs: 35250190 and 353772282 Variance on the front limit setback <u>Overview</u> Obtain an variance from the minimum setback margin in accordance with Part 6 of the applicable specification sheet. The residential project provides for a building at a minimum distance of 3 meters from the alignment with Mgr-Numa-Pichette Boulevard. Since the minimum setback margin is 5 meters, a 3-meter exemption is required. <u>Presentation</u> Mr. Hudon presents the proposed project and explains the project evaluation. He explains that moving the building forward would reduce the amount of backfilling and excavation work at the rear, leaving a more natural slope. He said he spoke to and met with two neighbors who were happy with the building's removal, noting it should help address the problem of runoff on their property. CCP-2025-15 Whereas: • The building's extension toward the street is consistent with the intentions of the zoning bylaw. • The layout will minimize the need for backfilling and excavation work along the rear boundary. • The distance to the sidewalk is reasonable. It was moved by Aldéo Nadeau, seconded by Michel Serry, that the planning advisory committee recommend accepting the 2-meter variance request. CARRIED 6. Conditional use, ruling of compatibility, nonconforming use and temporary approval. No file
---	---

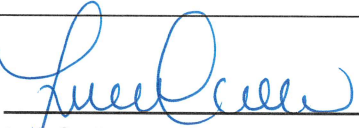
7. Plan provisoire de lotissement 7.1 Cloutier Forestry Inc. Chemin Trois-Milles Création d'un lot sur rue publique NID : 35325786 Dérogation sur la façade de lot <u>Aperçu</u> Obtenir une dérogation sur la façade de lot minimal selon la partie 4 de la fiche de spécification applicable. La demande prévoit la création d'un lot sur une rue publique, impliquant que la largeur restante du lot forestier sera de 20 m. La façade de lot minimale étant de 54 mètres, une dérogation de 34 mètres est nécessaire. <u>Présentation</u> M. Hudon explique la dérogation et le contexte en précisant que le lot restant servira uniquement à la ressource forestière et que le lot résidentiel créé est conforme. Aucune opposition ou commentaire reçu. CCP-2025-16 Considérant que : • Le terrain ne pourra être développé sans rue publique. • Le terrain résidentiel créé est conforme aux exigences. Il est proposé par <u>Sylvie St-Onge Morneau</u>, appuyé de <u>Katherine Cyr</u>, que le comité consultatif en matière de planification accepte la dérogation sur la façade minimale du lot. ADOPTÉ 8. Demande de rezonage, modification du plan municipal ou zonage et autres modifications aux arrêtés Aucun dossier 9. Autres affaires : • Prochaine réunion : 21 mai 2025 • Rencontre du 14 mai 2025 : La CSRNO et le conseil municipal ainsi que le comité consultatif en matière de planification sont invités à une rencontre le 14 mai 2025 pour présenter les services et des rôles du ministère des gouvernements locaux dans la planification du territoire. 10. Levée de la réunion : CCP-2025-17 <u>Aldéo Nadeau</u> propose la levée de la réunion à 20 h 10. ADOPTÉ	7. Tentative subdivision applications 7.1.: Cloutier Forestry Inc. Trois-Milles Road To subdivide a lot on a public street PID: 35325786 Variance on lot frontage <u>Overview</u> Obtain an variance from the minimum lot frontage requirement in accordance with Part 4 of the applicable specification sheet. The application provides for the creation of a lot on a public street, implying that the remaining width of the forest lot will be 20 meters. Since the minimum lot frontage is 54 meters, a 34-meter exemption is required. <u>Presentation</u> Mr. Hudon explains the variance and the context, specifying that the remaining lot will be used solely for forest resources and that the residential lot created is compliant. No objections or comments received. CCP-2025-16 Whereas: • The land cannot be developed without a public road. • The residential land created meets the requirements. It was moved by <u>Sylvie St-Onge Morneau</u>, seconded by <u>Katherine Cyr</u>, that the planning advisory committee accept the variance on the minimum frontage of the lot. CARRIED 8. Rezoning applications, municipal plan and zoning by-law amendments, and other by-law amendments No file 9. Other businesses • Next meeting: May 21st, 2025 • Meeting of May 14, 2025: The CSRNO and the municipal council as well as the planning advisory committee are invited to a meeting on May 14, 2025, to present the services and roles of the Ministry of Local Government in land use planning. 10. Adjournment CCP-2025-17 <u>Aldéo Nadeau</u> moved the adjournment of the meeting at 8: 10 p.m. CARRIED
--	--



Pascal Hudon
Directeur de la planification municipale
Municipal Planning Director



Jean-Luc Michaud
Président du comité
Committee president



Lucie Ouellet
Secrétaire du comité
Committee secretary

