



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

Date : Mercredi 21 mai 2025, 7 h 00 p.m.
Réunion mensuelle 2025-04

Membres présents :

Jean Luc Michaud - Président
Aldéo Nadeau
Sylvie St-Onge-Morneau (en ligne)
Adrien Plante
Michel Serry

Membres absents :

Guy Curtis
Alexandre Levasseur
Katherine Cyr

Personnel présent :

Pascal Hudon, directeur de la planification
Marc Bélanger, inspecteur en bâtiment
Lucie Ouellet, secrétaire

Monsieur Jean Luc Michaud souhaite la bienvenue aux membres du comité et au public à 19 h 01.

1. Adoption de l'ordre du jour

CCP-2025-18

Il est proposé par Adrien Plante, appuyé de Sylvie St-Onge Morneau, que l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.
ADOPTÉ

2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente
2025-03 (16 avril 2025)

CCP-2025-19

Il est proposé par Michel Serry, appuyé d'Aldéo Nadeau, que le procès-verbal de la réunion 2025-03 soit accepté tel qu'il a été présenté.
ADOPTÉ

3. Affaires découlant du procès-verbal de la réunion précédente
Pascal Hudon fait un résumé de l'avancement des différents dossiers de construction de logements reliés à la vente de terrains municipaux.

4. Divulcation d'intérêt
Aucune

5. Dérogations

5.1 Marie-Ève Castonguay
311, Vieille route 2, secteur Saint-Jacques
NID : 35035385
Dérogation sur la hauteur maximale d'une clôture dans une cour avant.

Mise en contexte

Une clôture d'une hauteur de 1,8 mètre a été implantée le long des limites de terrain du terrain dorénavant vacant. La hauteur maximale d'une clôture dans une cour avant est le 1 mètre (5.4 (1) b).

Évaluation

La clôture proposée dépasse de 0,8 m la hauteur maximale autorisée en cours avant selon l'arrêté de zonage. Cette norme vise à maintenir une visibilité sécuritaire et une continuité esthétique dans les secteurs résidentiels. Elle est une mesure

**Edmundston Planning
Advisory Committee**

Date: Wednesday, May 21st, 2025, 7:00 p.m.
Monthly meeting 2025-04

Members present:

Jean Luc Michaud - President
Aldéo Nadeau
Sylvie St-Onge-Morneau (online)
Adrien Plante
Michel Serry

Regrets:

Guy Curtis
Alexandre Levasseur
Katherine Cyr

Employees present:

Pascal Hudon, planning advisory director
Marc Bélanger, building inspector
Lucie Ouellet, secretary

Mr. Jean Luc Michaud welcomes the committee members and the public at 7:01 p.m.

1. Adoption of agenda

CCP-2025-18

It is proposed by Adrien Plante, seconded by Sylvie St-Onge Morneau, that the agenda be adopted as submitted. CARRIED

2. Adoption of previous meeting minutes 2025-03 (April 16, 2025)

CCP-2025-19

It was proposed by Michel Serry, seconded by Aldéo Nadeau that the minutes of meeting 2025-03 are carried as submitted.
CARRIED

3. Business arising from minutes from the last meeting
Pascal Hudon provides a summary of the progress of the various housing construction projects related to the sale of municipal land.

4. Conflict of interest
None

5. Variance applications

5.1 Marie-Ève Castonguay
311, Old Route 2, Saint-Jacques
PID: 35035385
Variance from the maximum height of a fence in a front yard.

Context

A 1.8-metre-high fence has been installed along the boundaries of the now vacant lot. The maximum height for a fence in a front yard is 1 meter (5.4 (1) b).

Evaluation

The proposed fence exceeds the maximum permitted height in front yards by 0.8 m, as set out in the zoning bylaw. This standard is intended to maintain safe visibility and aesthetic continuity in residential areas. It is a common measure in the municipality and region, where few properties are enclosed behind high

répandue dans la municipalité et la région où peu de propriétés sont enclavées derrière de hautes clôtures. Le secteur immédiat n'en compte aucune.

Commentaires reçus

Aucun

CCP-2025-20

Considérant que l'implantation:

- est faite sans permis
- et crée un précédent
- ne constitue pas une pratique répandue dans la région;

Il est proposé par Michel Serry, secondé par Adrien Plante, que le comité consultatif en matière de planification refuse la dérogation demandée.
ADOPTÉ

5.2 Charles Desroches

91, rue Leblond

NID : 35163773

Dérogation sur la largeur permise d'un garage attaché (proportion)

Mise en contexte

Le projet prévoit l'agrandissement du garage adossé pour une superficie additionnelle de 336 pi². La largeur en façade passerait ainsi à 12 mètres, dépassant celle de la partie habitable du bâtiment (6,5 mètres), ce qui contrevient à la norme sur la largeur cumulative des façades (5.2 (3)b).

Évaluation

La demande vise à autoriser une largeur de garage de 12 mètres, alors que la portion habitable de la résidence mesure 6,5 mètres en façade. Cette configuration contrevient à la norme sur la largeur cumulative maximale, qui a pour objectif de préserver un équilibre visuel entre les composantes fonctionnelles (garage) et les composantes habitées (fenêtres, entrées) d'une résidence.

Secteur principalement composé de résidences unifamiliales. Typologie homogène composée d'habitations deux étages, de maisons de plain-pied, avec garage intégré. Même si la présence de doubles garages est répandue dans le secteur, les constructions à trois portes sont exceptionnelles.

La demande repose sur un besoin fonctionnel exprimé par le propriétaire, notamment en matière de rangement ou de stationnement, mais ne s'appuie pas sur une contrainte physique particulière du terrain.

L'absence de plans ne permet pas d'évaluer si la proposition s'intègre adéquatement ou non au secteur. L'architecture du bâtiment n'est facilement ajustable afin de permettre un 3^e garage et respecter l'arrêté en même temps.

L'effet d'une telle dérogation pourrait créer un précédent, encourageant d'autres demandes similaires qui, à terme, pourraient affecter l'uniformité et la qualité architecturale du quartier.

L'usage demeure strictement résidentiel et compatible avec les activités permises dans le secteur. Le projet respecte les marges et retraits exigés par le règlement de zonage, et aucune modification n'est apportée à la hauteur du bâtiment.

Le projet ne compromet pas la sécurité, l'accès, ni la fonctionnalité du terrain. Il n'entraîne pas d'empiètement sur l'emprise publique et ne nuit pas directement à l'intimité ou à la jouissance des terrains voisins.

fences. The immediate area has none.

Comments received

None

CCP-2025-20

Considering that the implementation:

- is carried out without a permit
- and sets a precedent
- is not a widespread practice in the region;

It is proposed by Michel Serry, seconded by Adrien Plante, that the planning advisory committee denies the requested variance.
CARRIED

5.2. Charles Desroches

91 Leblond Street

PID: 35136773

Variance from the permitted width of an attached garage (proportion)

Context

The project involves expanding the adjoining garage to provide an additional 336 sq. ft. This would increase the width of the facade to 12 meters, exceeding that of the habitable part of the building (6.5 meters), which contravenes the standard on the cumulative width of facades (5.2 (3)b).

Evaluation

The request seeks to authorize a garage width of 12 meters, while the habitable portion of the residence measures 6.5 meters at the front. This configuration violates the maximum cumulative width standard, which aims to maintain a visual balance between the functional components (garage) and the habitable components (windows, entrances) of a residence.

The area is primarily composed of single-family residences. The homogeneous typology consists of two-story dwellings and single-story houses with integrated garages. Although double garages are common in the area, three-door buildings are exceptional.

The request is based on a functional need expressed by the owner, particularly regarding storage or parking, but is not based on any specific physical constraints of the land.

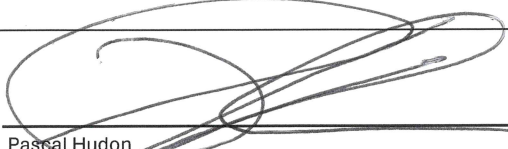
The lack of plans makes it impossible to assess whether the proposal integrates adequately with the area. The building's architecture cannot easily be adjusted to accommodate a third garage while complying with the by-law.

The effect of such an exemption could set a precedent, encouraging other similar requests that could ultimately affect the uniformity and architectural quality of the neighborhood.

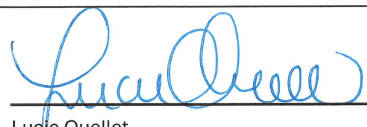
The use remains strictly residential and compatible with the activities permitted in the area. The project complies with the setbacks and margins required by the zoning by-law, and no changes are made to the building's height.

The project does not compromise the safety, access, or functionality of the land. It does not encroach on the public right-of-way and does not directly affect the privacy or enjoyment of neighboring land.

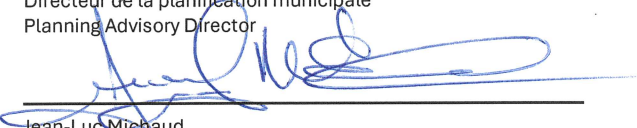
<u>Commentaires reçus</u> Aucun CCP-2025-21 Considérant : • l'imprécision de la demande (absence de plans ou de croquis) • qu'une telle largeur soit un précédent dans le secteur • l'Impact du voisinage (visuellement pas esthétique) • que la dérogation irait à l'encontre des intentions de l'arrêté Il est proposé par Aldéo Nadeau, secondé par Sylvie St-Onge Morneau, que le comité consultatif en matière de planification refuse la dérogation. ADOPTÉ. 6. Usage conditionnel, usage compatible, usage non conforme, usage temporaire Aucun dossier 7. Plan provisoire de lotissement 7.1 Edmundston Real Estate inc. Rue Bateman, Edmundston (NID : 35171370) Transfert d'une rue publique et de servitudes Recommandation sur l'emplacement <u>Mise en contexte</u> • Plan de lotissement pour la création d'un terrain pour construction impliquant le transfert d'une rue publique et des servitudes d'entreprise de service public sur le boul. Hébert et la rue Bateman • Le tracé proposé de la rue publique est conforme au plan d'ensemble applicable. • Les espaces verts ont été transférés antérieurement. CCP-2025-22 Considérant que : • Le terrain ne pourra être développé sans rue publique. • Le terrain résidentiel créé est conforme aux exigences. • La rue suit les exigences de l'arrêté et de la loi. Il est proposé par Michel Serry, appuyé de Adrien Plante, que le comité consultatif en matière de planification recommande au conseil d'approuver le transfert. ADOPTÉ 8. Demande de rezonage, modification du plan municipal ou zonage et autres modifications aux arrêtés Aucun dossier 9. Autres affaires : • Prochaine réunion : mercredi, 18 juin 2025 • Lucie, secrétaire du comité, mentionne que dorénavant, les procès-verbaux ne seront plus imprimés pour les réunions. Ils seront partagés par courriel seulement, afin d'éviter du gaspillage. 10. Levée de la réunion : CCP-2025-23 Aldéo Nadeau propose la levée de la réunion à 19 h 34. ADOPTÉ	<u>Comments received</u> None CCP-2025-21 Considering: • the vagueness of the request (lack of plans or sketches) • that such a width is a precedent in the area • the impact of the neighborhood (visually unaesthetic) • that the exemption would go against the intentions of the decree It is proposed by Aldéo Nadeau, seconded by Sylvie St-Onge Morneau, that the planning advisory committee denies the variance. CARRIED 6. Conditional use, ruling of compatibility, nonconforming use and temporary approval. No file 7. Tentative subdivision applications 7.1.: Edmundston Real Estate inc. Bateman street, Edmundston (PID: 35171370) Transfer of a public street and easements Location recommendation <u>Context</u> • Subdivision plan for the creation of a building site involving the transfer of a public street and public utility easements on Hébert Boulevard and Bateman Street. • The proposed alignment of the public street is consistent with the applicable comprehensive plan. • The green spaces were previously transferred. CCP-2025-22 Considering that: • The land cannot be developed without a public road. • The residential land created complies with the requirements. • The road meets the requirements of the bylaw and the law. It is proposed by Michel Serry, seconded by Adrien Plante, that the planning advisory committee recommends that the council approves the transfer.. 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 • Lucie, secretary of the committee, mentions that from now on, the minutes will no longer be printed for meetings. They will be shared by email only, to avoid waste. 10. Adjournment CCP-2025-23 Aldéo Nadeau moved the adjournment of the meeting at 7: 34 p.m. CARRIED
---	--



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