

Comité consultatif en matière de planification d'Edmundston

Date: Mercredi 12 novembre octobre 2025, 19 h 00
Salle Saint-Jean, Hôtel de Ville
Réunion mensuelle 2025-08

Membres présents :

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

Membres absents :

Aucun

Personnel présent :

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

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

1. Adoption de l'ordre du jour

CCP-2025-41

Il est proposé par Guy Curtis, appuyé de Aldéo Nadeau, que l'ordre du jour soit adopté tel que proposé. **ADOPTÉ**

2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente 2025-07 (15 octobre 2025)

CCP-2025-42

Il est proposé par Michel Serry, appuyé de Katherine Cyr que le procès-verbal de la réunion 2025-07 soit accepté tel qu'il a été présenté. **ADOPTÉ**

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

Monsieur Pascal Hudon fait une mise à jour du dossier d'approbation pour implanter une entreprise de « vente de véhicule moteur ».

4. Divulcation d'intérêt Aucune

5. Dérogations

5.1 8Module (req. Paul Goulet) Rue des Brises et Mgr Roy NID : 35373497

Dérogation sur la densité maximale (nombre de logements à l'hectare)

Mise en contexte

Monsieur Hudon présente la nature du projet en abordant la désignation de zonage actuelle ainsi que la densité du quartier. Le requérant, M.Goulet, est présent via Teams. Il précise que le zonage en vigueur permet la construction de cinq unités de logement et explique le mode de calcul de la densité applicable à ce zonage. Il nous montre également une esquisse du projet proposé.

Sur l'esquisse présentée, il illustre la manière dont le camion de collecte pourrait accéder aux bacs à ordures, tout en précisant que cette configuration ne correspondra pas exactement à la

Edmundston Planning Advisory Committee

Date: Wednesday, October 15, 2025, 7:00 p.m.
St-Jean Room, City Hall
Monthly meeting 2025-08

Members present:

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

Regrets:

None

Employees present:

Pascal Hudon, planning director
Marc Bélanger, construction inspector
Lucie Ouellet, secretary

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

1. Adoption of agenda

CCP-2025-41

It is moved by Guy Curtis, seconded by Aldéo Nadeau that the agenda be accepted as presented. **CARRIED**

2. Adoption of previous meeting minutes 2025-07 (October 15, 2025)

CCP-2025-42

It is moved by Michel Serry, seconded by Katherine Cyr, that the minutes of meeting 2025-07 be accepted as presented. **CARRIED**

3. Business arising from minutes from the last meeting

Mr. Pascal Hudon is updating the approval file to establish a "motor vehicle sales" business.

4. Conflict of interest None

5. Variance applications

5.1 8Module (req. Paul Goulet) Des Brises Street and Mgr Roy avenue PID: 35373497

Variance on the maximum density (number of dwellings per hectare)

Context

Mr. Hudon presents the nature of the project, addressing the current zoning designation and the neighborhood's density. The applicant, Mr. Goulet, joins via Teams. He clarifies that the existing zoning allows for the construction of five housing units and explains how the density calculation method is applied to this zoning. He also shows a sketch of the proposed project.

In the sketch presented, he illustrates how the collection truck could access the garbage bins, while specifying that this configuration will not exactly match reality. Finally, he

réalité. Enfin, il mentionne la présence de huit à neuf espaces de stationnement par logement.

Évaluation

Le secteur présente une diversité de typologies résidentielles variant d'un à six logements. La hauteur du projet respecte l'arrêté en vigueur, et les pentes de terrains avoisinants suggèrent une cohérence visuelle avec les constructions environnantes. La forme et le type de bâtiment semblent peu comparables à ceux du secteur. L'esprit de la zone privilégie les logements à accès direct. Les unités, de grande dimension, visent une clientèle semblable à celle du secteur, et l'aménagement oriente les déplacements vers l'arrière du lot tout en positionnant le bâtiment à l'angle de la rue.

Commentaires reçus électroniquement :

M. Hudon présente les commentaires reçus électroniquement. Les propos ciblent les éléments suivants :

- Le 3 étages semblent peu compatibles avec le secteur.
- Doute sur du logement dans le secteur
- 6 unités incompatibles avec le secteur
- Va à l'encontre de l'homogénéité du développement
- Risque de circulation
- Doute sur les services
- Bruit et quiétude

Monsieur Paul Goulet prend la parole et explique des détails de son projet. Il qualifie les finitions du bâtiment, la clientèle envisagée. Il contre-argumente à propos des différents commentaires reçus.

Commentaires de l'audience

Monsieur Luc St-Jarre, 59 avenue Mgr Roy, affirme parler au nom de voisins. Il souligne leur inquiétude pour la sécurité, la circulation, le bruit, la congestion routière et l'impact que ceci pourrait avoir sur la valeur de leurs maisons. Selon lui, il s'agit d'un quartier modèle pour le bien-être des gens et que le développement économique responsable doit être responsable.

Monsieur Jacques Nadeau 150C rue Réal, mentionne qu'il apprécie sa demeure et le coin tranquille que le quartier évoque. Il apprécie l'absence d'enfants et d'activité dans les rues et que les gens différents de lui ne sont pas appropriés au reste de l'environnement du quartier.

Madame Sonya Dubé, 63, avenue Mgr Roy, se questionne sur les changements de zonage pour sa rue. Elle n'était pas au courant du changement de zonage. Elle est contre le projet pour plusieurs raisons.

Monsieur Don Moreau, 126B, rue Réal, félicite Monsieur Goulet de venir investir à Edmundston, mais ce projet n'est pas à la bonne place. Il nous suggère de déplacer le projet ailleurs.

Monsieur Jimmy Bossé (RPB Construction) mentionne que toutes les maisons qu'il a construites sont un peu pareilles et il aimerait garder le quartier uniforme sur la hauteur. Il n'est pas d'accord, doit être semblable avec les autres résidences.

Monsieur Goulet reprend la parole et explique le pourquoi de cet emplacement-là. Il explique aussi que plus de 75% des logements abritent des personnes âgées (plus que des familles).

Monsieur Gilbert Fournier, 15, rue des Brises, évoque que le projet n'est pas du caractère du coin (quartier). Il est contre le projet.

Madame Valérie Cyr, rue Mgr Roy, évoque qu'elle n'a pas été informée qu'on pouvait avoir 2 ou 5 unités dans le quartier (changement au zonage depuis 2008). Ce projet n'était pas prévu dans le quartier, c'était censé rester une rue unifamiliale. Pas bon

mentions the presence of eight to nine parking spaces per dwelling.

Evaluation

The area features a variety of residential typologies, ranging from one to six units. The project's height complies with the applicable zoning bylaw, and the slopes of the surrounding land suggest visual coherence with the existing buildings. The building's form and type appear somewhat unlike those found in the area. The zone's design prioritizes direct-access housing. The large units target a clientele like that of the surrounding area, and the layout directs movement towards the rear of the lot while positioning the building at the street corner.

Comments received electronically:

Mr. Hudon presents the comments received electronically. The comments focus on the following points:

- The three-story building seems poorly suited to the area.
- Doubts about the availability of housing in the area
- Six units incompatible with the area
- Goes against the homogeneity of the development
- Traffic risk
- Doubts about services
- Noise and tranquility

Mr. Paul Goulet takes the floor and explains the details of his project. He describes the building's finishes and the intended clientele. He counters the various comments received.

Audience comments

Mr. Luc St-Jarre, of 59 Mgr. Roy Ave, claims to be speaking on behalf of his neighbors. He emphasizes their concerns about safety, traffic, noise, congestion, and the potential impact this could have on their property values. He believes this is a model neighborhood for residents' well-being and that responsible economic development must be responsible.

Mr. Jacques Nadeau, of 150C Réal St, mentions that he appreciates his home and the peaceful atmosphere of the neighborhood. He appreciates the absence of children and activity in the streets and believes that people who are different from him are not a good fit for the rest of the neighborhood.

Ms. Sonya Dubé, of 63 Mgr. Roy Avenue, is questioning the zoning changes affecting her street. She was unaware of the change and opposes the project for several reasons.

Mr. Don Moreau, of 126B Réal Street, congratulates Mr. Goulet on investing in Edmundston, but believes the project is in the wrong location. He suggests relocating the project.

Mr. Jimmy Bossé (RPB Construction) mentions that all the houses he has built in this area are somewhat similar, and he would like to maintain a uniform height in the neighborhood. He disagrees, stating that the houses should be like the other residences.

Mr. Goulet then spoke again and explained the reason for this location. He also explained that more than 75% of the housing units are occupied by elderly people (more than families).

Mr. Gilbert Fournier, 15 Brises St, states that the project is not in keeping with the character of the area (neighborhood). He is against the project.

emplacement pour ce projet. Madame Sylvie St-Onge Morneau demande à Monsieur Goulet si un ascenseur sera installé dans le bâtiment. Monsieur Goulet répond que non. CCP-2025-43 Considérant que : - Le projet tel que soumis ne répond pas aux attentes de la population quant à l'intégration et à l'homogénéité (esthétisme) du secteur ; - La densité et le type de construction de ce type constitueraient un précédent dans le secteur. Il est proposé par <u>Sylvie St-Onge Morneau</u>, appuyé de <u>Guy Curtis</u>, que le comité consultatif en matière de planification refuse la dérogation telle que demandée. ADOPTÉ 6. Usage conditionnel, usage compatible, usage non conforme, usage temporaire Aucun dossier 7. Plan provisoire de lotissement Aucun dossier 8. Demande de rezonage, modification du plan municipal ou zonage et autres modifications aux arrêtés 8.1. 32R2019-12 et 33R2024-06 40, avenue Paul-Grondin « Tourisme et récréation » à « Milieu de vie TRE – Équipements récréatif » à « R3 – Densification ». <u>Mise en contexte</u> Monsieur Hudon nous présente le terrain, la désignation de zonage actuelle et le projet proposé. Le projet consiste à transformer le bâtiment existant (anciens Chevaliers de Colomb de Saint-Jacques), et ajouter 3 autres bâtiments multifamiliaux (4 et 8 unités). CCP-2025-44 Il est proposé par <u>Adrien Plante</u>, appuyé de <u>Michel Serry</u>, que le comité consultatif en matière de planification recommande au conseil municipal de poursuivre les démarches de modification du plan municipal 32R2019-12 et de l'arrêté de zonage 33R2024-06. ADOPTÉ 8.2. 33R2024-07 608, rue Saint-François (NID : 35340173) « R2 – Urbaine » à « R3 – Densification » <u>Mise en contexte</u> Monsieur Hudon nous présente le terrain, la désignation de zonage actuelle et des exemples de projets potentiels. Ce projet consiste à construire un bloc appartement d'environ 20 à 24 unités. <u>Commentaires reçus</u> Madame Lyne Léger, propriétaire du 614-616 rue Saint-François, soulève ses inquiétudes concernant la nature du sol. Elle s'inquiète à propos d'éventuels glissements de terrain et de la gestion des eaux pluviales. Elle se questionne aussi sur l'impact de la hauteur du bâtiment relativement à sa propriété et la perte	Ms. Valérie Cyr, Mgr. Roy Street, states that she was not informed that 2 or 5 units could be built in the neighborhood (zoning change since 2008). This project was not planned for the neighborhood; it was intended to remain a single-family street. It is not a good location for this project. Ms. Sylvie St-Onge Morneau asks Mr. Goulet if an elevator will be installed in the building. Mr. Goulet replies that it will not. CCP-2025-43 Considering: - The submitted project does not meet the population's expectations regarding the integration and homogeneity (aesthetics) of the area; - The density and type of construction would set a precedent for the area. It is moved by <u>Sylvie St-Onge Morneau</u>, seconded by <u>Guy Curtis</u>, that the planning advisory committee reject the requested variance. CARRIED 6. Unconditional use, ruling of compatibility, nonconforming use and temporary approval. No file 7. Provisional subdivision plan No file 8. Requests for rezoning, amendments to the municipal plan or zoning, and other amendments to bylaws 8.1 32R2019-12 and 33R2024-06 40, Paul-Grondin avenue "Tourism and recreation" to "TRE living environment – Recreational facilities" to "R3 – Densification". <u>Context</u> Mr. Hudon presents the site, the current zoning designation, and the proposed project. The project involves transforming the existing building (formerly the Knights of Columbus of Saint-Jacques) and adding three other multi-family buildings (with four and eight units). CCP-2025-44 It is moved by <u>Adrien Plante</u>, seconded by <u>Michel Serry</u>, that the planning advisory committee that the municipal council continue the process of amending the municipal plan 32R2019-12 and zoning by-law 33R2024-07. CARRIED 8.2 33R2024-07 608, Saint-François Street (PID : 35340173) "R2 – Urban" to "R3 – Densification" <u>Context</u> Mr. Hudon presents the site, the current zoning designation, and examples of potential projects. This project involves building an apartment block of approximately 20 to 24 units. <u>Comments received</u> Ms. Lyne Léger, owner of 614-616 Saint-François Street, raises concerns about the soil conditions. She worries about potential landslides and stormwater management. She also questioned the impact of the building's height on her property and the loss of sunlight.
---	---

d'ensoleillement.

M. Hudon confirme que les tests de sol géotechniques et les exigences en termes de gestion des eaux pluviales adresseront ces éléments, afin de rassurer sur l'impact d'un projet.

CCP-2025-45

Il est proposé par Katherine Cyr, appuyée d'Adrien Plante, que le comité consultatif en matière de planification recommande au conseil municipal de poursuivre les démarches de modification de l'arrêté de zonage 33R2024-07. ADOPTÉ

9. Autres affaires :

- Un nouveau membre a été identifié par le maire et cette personne se joindra probablement à la prochaine réunion, ou au comité en janvier 2026.
- Prochaine réunion : Réunion extraordinaire : mercredi 19 novembre 2025.

10. Levée de la réunion :

CCP-2025-46

Aldéo Nadeau propose la levée de la réunion à 21 h 10. ADOPTÉ

Mr. Hudon confirmed that geotechnical soil tests and stormwater management requirements would address these issues, providing reassurance about the project's impact.

CCP-2025-45

It is moved by Katherine Cyr, seconded by Adrien Plante, that the planning advisory committee recommends that the municipal council continue the process of amending zoning by-law 33R2024-07. CARRIED

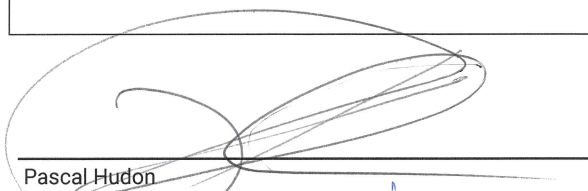
9. Other business

- A new member has been identified by the mayor and this person will likely join the next meeting or will join the committee in January 2026.
- Next meeting: Extraordinary meeting: Wednesday, November 19th, 2025.

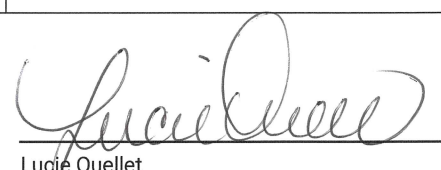
10. Adjournment of the meeting:

CCP-2025-46

Aldéo Nadeau moved the adjournment at 9:10 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