

<p align="center">Comité consultatif en matière de planification d'Edmundston</p>	<p align="center">Edmundston Planning Advisory Committee</p>
<p align="center">Date: Mercredi 17 décembre 2025, 19 h 00 Salle Saint-Jean, Hôtel de Ville Réunion mensuelle 2025-09</p>	<p align="center">Date: Wednesday, December 17, 2025, 7:00 p.m. St-Jean Room, City Hall Monthly meeting 2025-09</p>
<p><u>Membres présents :</u> Aldéo Nadeau Sylvie St-Onge-Morneau Adrien Plante Jean Luc Michaud, Président Kim Savage</p>	<p><u>Members present:</u> Aldéo Nadeau Sylvie St-Onge-Morneau Adrien Plante Jean Luc Michaud, President Kim Savage</p>
<p><u>Membres absents :</u> Michel Serry Katherine Cyr Guy Curtis</p>	<p><u>Regrets:</u> Michel Serry Guy Curtis Katherine Cyr</p>
<p><u>Personnel présent :</u> Pascal Hudon, directeur de la planification Marc Bélanger, inspecteur en bâtiments Lucie Ouellet, secrétaire</p>	<p><u>Employees present:</u> Pascal Hudon, planning director Marc Bélanger, building inspector Lucie Ouellet, secretary</p>
<p>Le président, M. Jean Luc Michaud, souhaite la bienvenue aux membres du comité et aux membres du public à 19 h 00.</p>	<p>The chair, Mr. Jean Luc Michaud, welcomes the committee members and members of the public at 7:00 p.m.</p>
<p>1. Adoption de l'ordre du jour CCP-2025-51 Il est proposé par Aldéo Nadeau, appuyé d'Adrien Plante, que l'ordre du jour soit adopté tel que proposé. ADOPTÉ</p>	<p>1. Adoption of agenda CCP-2025-51 It is moved by Aldéo Nadeau, seconded by Adrien Plante that the agenda be accepted as presented. CARRIED</p>
<p>2. Adoption des procès-verbaux des réunions précédentes CCP-2025-52 Il est proposé par Sylvie St-Onge Morneau, appuyé d'Adrien Plante, que le procès-verbal de la réunion 2025-08 (12 novembre 2025) soit adopté tel que présenté. ADOPTÉ</p>	<p>2. Adoption of previous meetings minutes CCP-2025-52 It is proposed by Sylvie St-Onge Morneau, seconded by Adrien Plante, that the minutes from meeting 2025-08 (November 12th, 2025), be adopted as presented. CARRIED</p>
<p>CCP-2025-53 Il est proposé par Kim Savage, appuyé d'Aldéo Nadeau, que le procès-verbal de la réunion 2025-09 (19 novembre 2025) soit adopté tel que présenté. ADOPTÉ</p>	<p>CCP-2025-53 It is proposed by Kim Savage, seconded by Aldéo Nadeau, that the minutes from meeting 2025-09 (November 19th, 2025), be adopted as presented. CARRIED</p>
<p>3. Affaire découlant des réunions précédentes 12 novembre 2025 Concernant le 6 unités sur la rue Mgr-Roy, le rejet de la dérogation a mené à ce qu'un nouvel acheteur acquiert le terrain. Un autre projet pourrait voir le jour. LE promoteur du projet rejeté est en négociation pour un autre terrain pour un projet semblable. 19 novembre 2025 Monsieur Hudon fait le point sur le projet de Centre de réchauffement. Il est en fonction depuis le 1^{er} décembre 2025, malgré certains défis relatifs à l'application du code du bâtiment.</p>	<p>3. Business arising from minutes November 12, 2026 Regarding the six-unit building on Mgr-Roy Street, the rejection of the variance application led to a new buyer acquiring the land. Another project may now be developed. The developer of the rejected project is in negotiations for another site for a similar project. November 19, 2026 Mr. Hudon provides an update on the Warming Centre project. It has been operational since December 1, 2025, despite some challenges related to the application of the building code.</p>
<p>4. Divulgarion d'intérêt Aucune</p>	<p>4. Conflict of interest None</p>
<p>5. Dérogations 5.1. Marlac Construction 6, rue Voyer (NID : 35263847) Dérogation sur la marge de retrait avant <u>Mise en contexte</u> Le projet consiste à l'implantation d'une entreprise de</p>	<p>5. Variance applications 5.1. Marlac Construction 6 Voyer St. (PID 35263847) Variance on front setback <u>Context</u> The project involves establishing a construction company. The</p>

construction. Le terrain est présentement vacant et une entente d'achat est en place pour un prix de vente de 15 080\$.

Les exigences de la zone impliquent des marges de retraits importantes, considérant les contraintes possibles des usages plus lourds. La marge proposée est de 6,4 mètres, tandis que le règlement exige 15 mètres.

CCP-2025-54

Il est proposé par Adrien Plante, appuyé de Sylvie St-Onge Morneau, que le comité consultatif accepte la dérogation telle qu'expliquée ici haut. **ADOPTÉ**

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

6.1. Maxime Théorêt
296, rue Victoria (NID : 35127117)
Usage comparable et compatible (esthétique automobile)

Mise en contexte

Le projet prévoit d'implanter un commerce d'esthétique automobile tels que la teinte de vitres, l'application de pellicules décoratives ou protectrices ainsi que divers travaux de finition. Obtenir une approbation relative à l'arrêté de zonage en lien avec un usage compatible ou comparable aux usages permis dans la zone désignée.

Évaluation

L'article 13.2 du plan municipal (32R2019) mentionne que les usages dont les opérations génèrent de fortes sources de contraintes sont incompatibles avec les milieux de vie et les pôles de développement. L'article 13.2.6 mentionne de regrouper les usages reliés à l'entretien automobile, les usages reliés aux industries de transformation lourde et les usages reliés aux traitements des agrégats. En permettant l'implantation dans un secteur mixte, à l'intérieur d'un milieu de vie mixte, il est suggéré que le nouvel usage irait plutôt à l'encontre du plan municipal.

Commentaires reçus électroniquement et en salle d'audience :

Deux propriétaires (voisins immédiats) du secteur se sont prononcés en faveur du projet.

CCP-2025-55

Considérant que des usages similaires sont implantés dans le secteur, il est proposé par Aldéo Nadeau, appuyé de Sylvie St-Onge Morneau, que l'usage d'esthétique automobile soit considéré comme comparable aux usages du secteur et que le dit usage puisse s'implanter conditionnellement à la mise au code du bâtiment et l'implantation de capteur de graisse. **ADOPTÉ**

7. Levée de la réunion :

CCP-2025-56

Kim Savage propose la levée de la réunion à 19 h 45. **ADOPTÉ**

land is currently vacant, and a purchase agreement is in place for a sale price of \$15,080.

Zone regulations require significant setbacks, considering the potential constraints of heavier uses. The proposed setback is 6.4 meters, while the regulations require 15 meters.

CCP-2025-54

It is proposed by Adrien Plante, seconded by Sylvie St-Onge Morneau, that the Edmundston Planning Advisory committee accepts the variance as explained. **CARRIED**

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

6.1. Maxime Théorêt
296 Victoria Street (PID: 35127117)
Comparable and compatible use (automotive aesthetics)

Context

The project involves establishing an automotive detailing business offering services such as window tinting, decorative and protective film application, and various finishing services. It requires obtaining zoning bylaw approval for a use that is compatible or comparable to the permitted uses in the designated zone.

Assessment

Section 13.2 of the municipal plan (32R2019) states that uses whose operations generate significant constraints are incompatible with residential areas and development hubs. Subsection 13.2.6 suggests grouping uses related to automotive maintenance, heavy manufacturing industries, and aggregate processing. By allowing development in a mixed-use area within a mixed-use residential environment, it is suggested that the new use would run counter to the municipal plan.

Comments received electronically and in the courtroom:

Two property owners (immediate neighbors) in the area have spoken out in favor of the project.

CCP-2025-55

Considering that similar uses are established in the sector, it is proposed by Aldéo Nadeau, supported by Sylvie St-Onge Morneau, that the use of automotive aesthetics be considered comparable to the uses of the sector and that the said use may be established conditionally on compliance with the building code and the installation of grease interceptors. **CARRIED**

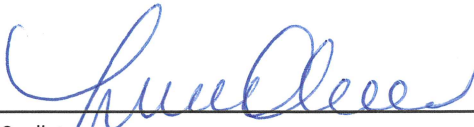
7. Adjournment

CCP-2025-56

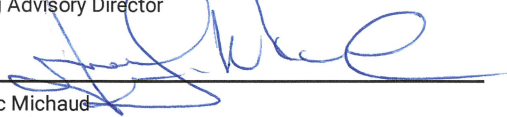
It is proposed by Kim Savage, that the meeting is adjourned at 7 h 45. **CARRIED**



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

