

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

Date: Mercredi 20 mai 2026, 19 h 00  
Salle Saint-Jean, Hôtel de Ville  
Réunion mensuelle 2026-01

Membres présents :

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

Membres absents :

Aucun

Personnel présent :

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

Le président, M. 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-2026-01**

Il est proposé par **Kim Savage** appuyé d'**Aldéo Nadeau**, que l'ordre du jour soit adopté tel que proposé. **ADOPTÉ**

2. Adoption des procès-verbaux des réunions précédentes

**CCP-2026-02**

Il est proposé par **Aldéo Nadeau**, appuyé de **Sylvie St-Onge Morneau**, que le procès-verbal de la réunion 2025-10 (17 décembre 2025) soit adopté tel que présenté. **ADOPTÉ**

3. Affaire découlant des réunions précédentes

Marlac Construction : dérogation sur la marge de retrait avant. Le transfert du terrain et le permis de construction sont encore en attente.

Maxime Théorêt : usage comparable et compatible (esthétique automobile). Monsieur Hudon confirme que Monsieur Théorêt a implanté son commerce et il a débuté ses services.

4. Divulcation d'intérêt

Aucun

5. Dérogations

5.1. M. Normand Verret (prop.)

Rue Jean-Bélanger  
Dérogation sur la marge de retrait maximale pour implanter un bâtiment principal.

Mise en contexte

Monsieur Pascal Hudon explique la requête pour aménager et construire une maison unifamiliale d'une superficie de 2360 pi<sup>2</sup> à une distance d'environ 80 mètres (262 pi) de la limite de propriété avant, ce qui excède la distance maximale réglementaire de 10 mètres (30 pi) établie par l'Arrêté de zonage 33R2024. Une dérogation d'environ 70 mètres est donc requise pour que le projet soit autorisé. Le terrain est présentement zoné « R1 – Faible densité ».

**Edmundston Planning  
Advisory Committee**

Date: Wednesday, May 20<sup>th</sup>, 2026, 7:00 p.m.  
St-Jean Room, City Hall  
Monthly meeting 2026-01

Members present:

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

Regrets:

None

Employees present:

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

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

1. Adoption of agenda

**CCP-2026-01**

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

2. Adoption of previous meetings minutes

**CCP-2026-02**

It is moved by **Aldéo Nadeau** seconded by **Sylvie St-Onge Morneau**, that the minutes from meeting 2025-10 (December 17<sup>th</sup>, 2025), be adopted as presented. **CARRIED**

3. Business arising from minutes

Marlac Construction: exemption granted regarding the front setback distance. The land transfer and building permits are still pending.

Maxime Théorêt: comparable and compatible use (automotive aesthetics). Mr. Hudon confirms that Mr. Théorêt established his business and began providing services.

4. Conflict of interest

None

5. Variance applications

5.1. Mr. Norman Verret (owner)

Jean-Bélanger street  
Variance on the maximum setback for a main building.

Context

Mr. Pascal Hudon explains the request to develop and construct a single-family home with a floor area of 2,360 square feet at approximately 80 meters (262 feet) from the front property line, which exceeds the maximum regulatory distance of 10 meters (30 feet) established by Zoning By-law 33R2024. A variance of approximately 70 meters is therefore required for the project to be authorized. The land is currently zoned " R1- Low Density".

#### Évaluation

M. Hudon présente le dossier en expliquant le secteur, le terrain et l'encadrement réglementaire. Le projet est proposé sur une grande parcelle de terrain qui devait servir de prolongement de la rue Guimond. Plusieurs projets ont été présentés sans succès. La forme du terrain explique pourquoi l'implantation implique une dérogation, considérant que le bâtiment se retrouve derrière les résidences existantes.

Les pentes et la nature rocheuse du terrain explique en grande partie pourquoi le terrain n'a pas été encore développé. Le terrain est très grand pour une seule maison desservie. Cependant, un scénario de forte densité n'a pas été privilégié dans le choix de zonage. Même si le projet ne réalise pas pleinement le potentiel du terrain, le scénario de prolongement de la rue pour créer une série de terrain demeure envisageable.

L'exigence réglementaire vise la connexion entre les bâtiments et la rue, mais aussi atténuer les conflits d'usage par l'implantation des bâtiments. Ici, la grande distance entre les bâtiments atténue les risques de créer des conflits.

La demande manque de détails concernant les intentions du développeur pour comprendre l'aménagement, l'emplacement et la méthode de construction.

#### Commentaires reçus

Voici un résumé des commentaires reçus :

- Inquiétude sur l'implantation des services (présence importante de rochers)
- Ne veulent pas de dynamitage à proximité
- Ne souhaitent pas que le projet soit laissé incomplet si c'est impossible à faire
- Doit respecter la gestion des eaux de surface.

#### Échanges

Le requérant, M. Normand Verret et sa fille Ginette prennent d'abord la parole. M. Verret mentionne que c'est un beau grand terrain abordable, qu'il a déjà voulu y installer un parc de maisons mobiles. Il souhaite maintenant vendre le terrain. Il aimerait vendre le terrain, pour trouver quelqu'un qui veut faire un développement ou avoir quelqu'un qui se logerait.

Madame Ginette Plourde du 4 rue Jean-Bélanger, mentionne souligne la présence de rocher, qui rend difficile tout type d'excavation. Elle mentionne aussi la question des eaux pluviales qui pourraient nuire à leurs propriétés.

Monsieur Rino Ouellette, du 23 rue Guimond, ajoute que le chemin et le terrain sont en pente. Il demande que si on développe, ou qu'on construit une maison, et qu'on doit dynamiter pour brancher l'eau et les égouts, d'avoir une assurance pour dommages pour sa propre propriété.

Le président, M. Jean Luc Michaud, précise que le dynamiteur s'occupe de l'assurance pour les propriétés près du dynamitage. Il mentionne aussi qu'on ne peut dynamiter dans un rayon de 15 mètres de ou il a des maisons.

M. Jean-Guy Caron, du 20 rue Jean-Bélanger, mentionne qu'il s'est déjà fait submerger son terrain à cause des importantes tombées de pluie. Il voulait passer le message que si on construit ou quoi que ce soit, que l'eau pluviale soit bien gérée et que ça ne coule pas chez eux.

Mme Chantale Leclerc, du 8 rue Jean-Bélanger s'inquiète pour le dynamitage, et demande si une évaluation des maison autour sera fait avant et après le dynamitage. Elle mentionne avoir un cours d'eau à l'arrière de sa maison, et aimerait pas le perdre donc demande si elle sera compensée si ça se brise.

#### Evaluation

Mr. Hudon presents the file, explaining the area, the land, and the regulatory framework. The project is proposed for a large parcel of land that was intended to serve as an extension of Guimond Street. Several projects have been submitted without success. The shape of the land explains why the site requires variance, given that the building will be located behind existing residences.

The slopes and rocky nature of the land largely explain why it has not yet been developed. The lot is very large for only one serviced house. However, a high-density scenario was not prioritized in the zoning designation. Even if the project does not fully realize the land's potential, the scenario of extending the street to create a series of lots remains a possibility.

The regulatory requirement aims to connect buildings to the street, but also to mitigate conflicts of use through building placement. Here, the significant distance between buildings reduces the risk of creating conflicts.

The application lacks details regarding the developer's intentions to understand the layout, location, and construction method.

#### Comments received

Here is a summary of the comments received:

- Concerns about the location of services (significant presence of rocks)
- Do not want blasting nearby
- Do not want the project to be left incomplete if it is impossible to complete
- Must respect surface water management regulations.

#### Exchanges

The applicant, Mr. Normand Verret, and his daughter Ginette spoke first. Mr. Verret mentioned that it was a large, attractive, and affordable lot, and that he had previously considered building a mobile home park there. He now wishes to sell the land. He would like to sell it to find someone interested in developing it or to provide housing for someone.

Ms. Ginette Plourde, from 4 Jean-Bélanger Street, pointed out the presence of rock, which makes any type of excavation difficult. She also mentioned the issue of rainwater runoff that could damage their property.

Mr. Rino Ouellette, from 23 Guimond Street, adds that the road and the land are sloping. He requests that if development or the construction of a house requires blasting to connect water and sewer lines, residents must obtain property damage insurance.

The president, Mr. Jean Luc Michaud, clarifies that the blasting contractor handles insurance for properties near the blasting site. He also mentions that blasting is prohibited within a 15-meter radius of any house.

Mr. Jean-Guy Caron, from 20 Jean-Bélanger Street, indicated that he has already experienced significant rainfall. He wanted to emphasize that if construction is planned, rainwater must be properly managed and not run off onto their property.

Ms. Chantale Leclerc, from 8 Jean-Bélanger Street, expressed concern about the blasting and asked if an assessment of the surrounding houses would be conducted before and after the blasting. She mentioned having a stream behind her house and fearing its loss, so she inquired about compensation if it were damaged.

Michel Serry demande si c'est la responsabilité de l'acheteur de faire brancher l'eau et l'égouts à la maison, réponse : oui. L'acheteur ne s'est pas présenté à la réunion de ce soir.

Mr. Marcel Rioux, du 11 rue Jean-Bélanger, veut s'assurer qu'il n'aura pas de dynamitage près de chez lui.

Michel Serry mentionne que la personne qui va acheter ce terrain n'est pas présent, et il est difficile à se positionner. Adrien Plante mentionne qu'il nous manque aussi beaucoup d'informations pour prendre une décision. Katherine Cyr demande où est rendu le processus de vente. Madame Ginette Morin explique qu'il n'a pas d'offre d'achat encore, mais que l'acheteur est sérieux pour l'achat du terrain.

#### CCP-2026-03

Étant donné :

- les inquiétudes des résidents concernant le dynamitage et les impacts possibles sur les maisons du quartier.
- Qu'aucune réticence n'a été entendue sur la distance à la rue et sur la dérogation à l'arrêté.
- Que les défis d'implanter une construction sur un sol rocheux ne relève pas du jugement de ce comité, mais du propriétaire;

Il est proposé par Michel Serry, secondé par Aldéo Nadeau, que le comité accepte la demande d'autoriser une dérogation de 70 mètres à la marge de retrait selon les conditions suivantes :

1. Réaliser une étude de sol afin de confirmer la faisabilité du projet et assurer la sécurité des propriétés voisines;
2. Prévoir un plan de gestion des eaux de surface afin de protéger les terrains voisins contre le ruissellement
3. Faire valider par la Ville les intentions concernant les eaux et les égouts avant le début des travaux
4. Prouver la faisabilité complète du projet sans impact sur les propriétés avoisinantes

ADOPTÉ

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

7. Plan provisoire de lotissement

7.1. Edmundston

Approbation d'un accès autre qu'une rue publique pour la création d'un lot Avenue Paul-Grondin (Duguay), Saint-Jacques. NID : 35043272

#### Mise en contexte

Le projet prévoit la vente d'une parcelle de terrain comprenant les bâtiments du mouvement scout de Saint-Jacques. Cette parcelle donne sur une rue qui n'a pas le statut public (rue Duguay). La ville demande au comité d'approuver le lot proposé considérant que le droit d'accès qui s'y rattacherait est utile pour l'aménagement du terrain.

#### Évaluation

Monsieur Hudon explique que c'est n'est pas une rue publique, mais que 2 propriétés ont des droits de passage. Les Scouts de Saint-Jacques ont l'intention de fermer leurs livres, alors ils voudraient vendre le terrain au Centre d'apprentissage Les Hironnelles pour qu'ils deviennent propriétaires, et que l'immeuble puisse continuer de servir la communauté à des fins d'apprentissage.

#### CCP-2026-04

Il est proposé par Sylvie St-Onge Morneau, appuyé de Guy

Michel Serry asks if it is the buyer's responsibility to have the water and sewer lines connected to the house; the answer is yes. The buyer did not attend this evening's meeting.

Mr. Marcel Rioux, of 11 Jean-Bélanger Street, wants to ensure that there will be no blasting near his home.

Michel Serry says that the person who is going to buy this land is not present, and it is difficult to take a position. Adrien Plante mentions that we are also missing a lot of information to decide. Katherine Cyr asks what stage the sale process is at. Ms. Ginette Morin explains that there is no offer to purchase yet, but that the buyer is serious about buying the land.

#### CCP-2026-03

Considering that:

- Residents' concerns regarding blasting and its potential impact on homes in the neighborhood.
- That no objection had been raised regarding the distance from the street or the variance to the bylaw.
- That the challenges of constructing a building on rocky soil fall under the purview of the property owner, not this committee;

It is proposed by Michel Serry, seconded by Aldéo Nadeau, that the committee accept the request for a variance of 70 meters to the front setback, subject to the following conditions:

1. Conduct a soil study to confirm the project's feasibility and ensure the safety of neighboring properties;
2. Develop a surface water management plan to protect neighboring properties from runoff;
3. Obtain City approval for the water and sewer plans before work begins;
4. Demonstrate the project's complete feasibility without impacting neighboring properties.

CARRIED

6. Additional use, ruling of compatibility, nonconforming use and temporary approval  
No file

7. Tentative Subdivision Applications

7.1. Edmundston

To approve a lot on an access other than a public street to create a new lot Paul-Grondin Av. (Duguay), Saint-Jacques PID: 35043272

#### Context

The project involves the sale of a parcel of land including the buildings of the Saint-Jacques Scout Movement. This parcel fronts onto a street that is not a public road (Duguay Street). The city is asking the committee to approve the proposed lot, considering that the associated right of access is useful for the development of the land.

#### Assessment

Mr. Hudon explains that it is not a public street, but that two properties have rights of way. The Saint-Jacques Scouts intend to close their doors, so they would like to sell the land to the Les Hironnelle's Learning Centre so that they become the owners, and so that the building can continue to serve the community for learning purposes.

#### CCP-2026-04

It is proposed by Sylvie St-Onge Morneau, seconded by Guy Curtis, that the planning advisory committee approve the

**Curtis, que le comité consultatif en matière de planification approuve l'accès comme étant utile au développement considérant que l'accès existant est entretenu par la Ville, que ça pourrait devenir une rue publique ultérieurement, et qu'elle ne vise pas un usage résidentiel. ADOPTÉ**

8. Demande de modification au plan municipal, du zonage et autres modifications aux arrêtés.  
Aucun dossier

9. Autres affaires  
Monsieur Hudon félicite les conseillers municipaux qui se sont présenter comme conseiller(ère) municipal malgré les résultats. L'implication de ce comité est bien. Il ne devrait pas avoir de changements au comité avant le mois de novembre, auquel plusieurs mandats termineront.

Prochaine réunion ordinaire : 17 juin 2026

10. Levée de la réunion :  
**CCP-2026-05**  
**Kim Savage propose la levée de la réunion à 20 h 50. ADOPTÉ**

access as being useful to development considering that the existing access is maintained by the City, that it could become a public road later, and that it is not a residential use.  
**CARRIED**

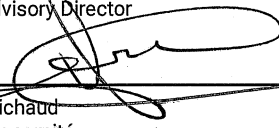
8. Rezoning applications, municipal plan and zoning bylaw amendments  
No file


9. Other business  
Mr. Hudon congratulates the city councilors who stood for election despite the results. The committee's involvement is commendable. There should be no changes to the committee before November, when several terms will end.

Next regular meeting: June 17, 2026

10. Adjournment  
**CCP-2026-0**  
**It is proposed by Kim Savage, that the meeting is adjourned at 8 h 50. 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