

Comité consultatif en matière de planification d'Edmundston	Edmundston Planning Advisory Committee
Date: Mercredi 17 juin 2026, 19 h 00 Salle Saint-Jean, Hôtel de Ville Réunion mensuelle 2026-02	Date: Wednesday, June 17th, 2026, 7:00 p.m. St-Jean Room, City Hall Monthly meeting 2026-02
<u>Membres présents :</u> Jean Luc Michaud, Président Aldéo Nadeau Sylvie St-Onge-Morneau Adrien Plante Kim Savage Michel Serry <u>Membres absents :</u> Katherine Cyr Guy Curtis <u>Personnel présent :</u> Pascal Hudon, directeur de la planification Marc Bélanger, inspecteur en bâtiments Lucie Ouellet, secrétaire	<u>Members present:</u> Jean Luc Michaud, President Aldéo Nadeau Sylvie St-Onge-Morneau Adrien Plante Kim Savage Michel Serry <u>Regrets:</u> Katherine Cyr Guy Curtis <u>Employees present:</u> Pascal Hudon, planning director Marc Bélanger, building inspector Lucie Ouellet, secretary
Le président, M. Jean Luc Michaud, souhaite la bienvenue aux membres du comité et aux membres du public à 19 h 00.	The chair, Mr. Jean Luc Michaud, welcomes the committee members and the public at 7:00 p.m.
- Adoption de l'ordre du jour CCP-2026-06 Il est proposé par Aldéo Nadeau, appuyé de Kim Savage, que l'ordre du jour soit adopté tel que proposé. ADOPTÉ - Adoption des procès-verbaux des réunions précédentes CCP-2026-07 Il est proposé par Adrien Plante, appuyé de Michel Serry, que le procès-verbal de la réunion 2026-01 (20 mai 2026) soit adopté tel que présenté. ADOPTÉ - Affaire découlant des réunions précédentes Monsieur Hudon a rencontré M. Normand Verret à la suite de la dernière réunion. Ils avaient des questions supplémentaires. La transaction semble avoir échoué et les propriétaires évaluent leurs prochaines étapes. - Divulgateion d'intérêt Aucun - Dérogations 5.1. M. Danut Zorzor 52-54, 31^e avenue NID : 35126408 Dérogation sur la superficie maximale d'un bâtiment accessoire. <u>Mise en contexte</u> La demande vise à construire un garage accessoire d'une superficie de 46,5 m² (500 pi²) ou 10% du lot, à l'arrière de la propriété. Ceci excède la superficie maximale réglementaire qui est de 36,4 m² (8% du lot) établie par l'arrêté de zonage 33R2024 (art. 5.3 (2) a) (i). Une dérogation de 10 m² (ou 2%) et donc nécessaire. <u>Évaluation</u> Monsieur Hudon présente le plan proposé pour la construction du garage en démontrant la désignation de zonage actuel ainsi que le terrain. Le bâtiment proposé s'intègre adéquatement sur le terrain et dans le secteur étant donné sa hauteur et son volume. Le terrain est apte à accueillir le bâtiment sans contraindre les propriétés voisines. Le bâtiment proposé	- Adoption of agenda CCP-2026-06 It is moved by Aldéo Nadeau, seconded by Kim Savage that the agenda be accepted as presented. CARRIED - Adoption of previous meetings minutes CCP-2026-07 It is moved by Adrien Plante seconded by Michel Serry that the minutes from meeting 2026-01 (May 20, 2026), be adopted as presented. CARRIED - Business arising from minutes Mr. Hudon met with Mr. Normand Verret following the last meeting. They had further questions. The transaction appears to have fallen through, and the owners are assessing their next steps. - Conflict of interest None - Variance applications 5.1. Mr. Danut Zorzor 52-54, 31st Avenue PID: 35126408 Variance on the maximum area for an accessory building. <u>Context</u> The application seeks to construct an accessory building with a floor area of 46.5 m² (500 sq ft), or 10% of the lot, at the rear of the property. This exceeds the maximum permitted floor area of 36.4 m² (8% of the lot) established by Zoning By-law 33R2024 (section 5.3(2)(a)(i). A variance of 10 m² (or 2%) is therefore required. <u>Evaluation</u> Mr. Hudon presents the proposed plan for the garage construction, demonstrating the current zoning designation and the site. The proposed building integrates appropriately into the site and the surrounding area, given its height and volume. The site is suitable for the building without encroaching on neighbouring properties. The proposed

demeure plus petit que l'exigence maximale de 900 pi². <u>Voisinage</u> Des lettres ont été envoyées à 32 propriétés entourant l'adresse du requérant, et nous n'avons reçu aucun commentaire concernant le projet. CCP-2026-08 Considérant que : - Le projet s'intègre adéquatement à la propriété. - La demande est mineure, compte tenu de la taille du bâtiment demandé et de l'espace disponible. - Les dégagements du bâtiment aux lignes de terrain et des autres bâtiments sont raisonnables. Il est proposé d'<u>Aldéo Nadeau</u>, appuyée de <u>Kim Savage</u> que le comité consultatif en matière de planification accepte la dérogation telle que soumise. ADOPTÉ 5.2. M. Justin Connely 15, avenue Mgr Roy NID : 35258938 Dérogation sur la hauteur maximale d'une clôture en cours avant <u>Mise en contexte</u> La demande est d'installer une clôture de 1,8 m (6 pieds) de hauteur dans la cour avant de la propriété. La hauteur maximale autorisée par l'arrêté de zonage 33R2024 (art. 5.4 (1) b) est de 1,0 m (3 pieds). Une dérogation de 0,8 m est nécessaire. <u>Évaluation</u> Monsieur Hudon nous présente le projet proposé en révisant le secteur et le terrain. Il décrit l'article de l'arrêté de zonage concerné et sa démarche de fonctionnement. Les requérants souhaitent profiter au maximum de leur cour et sont motivés par la sécurité de leurs jeunes enfants. La haie voisine dépasse de beaucoup la hauteur de la clôture proposée. Aucun problème de visibilité ou de contraintes pour les propriétés voisines. Si la demande avait été faite à partir de l'ancien arrêté, il serait conforme. Nous avons retiré un schéma qui reconnaissait l'impact des pentes pour de telles installations. <u>Voisinage</u> Des lettres ont été envoyées à 13 propriétés entourant l'adresse du requérant, et nous n'avons reçu aucun commentaire concernant le projet. CCP-2026-09 Considérant que : - Le projet ne crée pas de contraintes visuelles avec les propriétés voisines. - L'approche de la législation précédente traitait le contexte des pentes - La clôture ne sera pas plus haute que la végétation du voisin. Il est proposé par <u>Michel Serry</u>, appuyé de <u>Sylvie St-Onge Morneau</u> que le comité consultatif en matière de planification accepte la dérogation telle que soumise. ADOPTÉ 5.3. M. Patrick Bossé 1067 rue Saint-François NID : 35371038 Dérogation sur la superficie maximale d'un bâtiment accessoire <u>Mise en contexte</u> La demande est de faire la construction d'un garage détaché de 71 m² (768 pi²), soit une superficie supérieure à la superficie maximale de 60 m² (650 pi²) autorisée par l'arrêté de zonage 33R2024, laquelle correspond à 75% de l'aire de plancher de la construction principale.	building remains smaller than the maximum requirement of 900 square feet. <u>Neighbourhood</u> Letters were sent to 32 properties surrounding the applicant's address, and we received no comments regarding the project. CCP-2026-08 Considering: - The project fits well with the property - The request is minor, considering the size of the building asked for and the available space - The building's setbacks from the property lines and other buildings are reasonable. It is proposed by <u>Aldéo Nadeau</u>, seconded by <u>Kim Savage</u> that the Edmundston Planning Advisory Committee accepts the variance as requested. CARRIED 5.2. Mr. Justin Connely 15 Mgr. Roy avenue PID: 35258938 Variance on the maximal height of a fence <u>Context</u> The application is to install a 1.8 m (6 ft) high fence in the front yard of the property. The maximum height permitted by Zoning By-law 33R2024 (section 5.4(1)(b)) is 1.0 m (3 ft). A variance of 0.8 m is required. <u>Evaluation</u> Mr. Hudon presents the proposed project, reviewing the area and the land. He described the relevant section of the zoning bylaw and its implementation. The applicants wish to make the most of their yard and are motivated by the safety of their young children. The neighbouring hedge is significantly taller than the proposed fence. There are no visibility issues or constraints for neighbouring properties. If the application had been submitted under the previous bylaw, it would be compliant. The new version has removed a diagram that acknowledged the impact of slopes on such installations. <u>Neighbourhood</u> Letters were sent to 13 properties surrounding the applicant's address, and we received no comments regarding the project. CCP-2026-09 Considering: - The project does not create any visual constraints with neighbouring properties. - The previous legislation addressed the context of slopes. - The fence will not be higher than the neighbour's vegetation. It is proposed by <u>Michel Serry</u>, seconded by <u>Sylvie St-Onge Morneau</u> that the planning advisory committee accepts the variance as requested. CARRIED 5.3. Mr. Patrick Bossé 1067, Saint-François Street PID: 35371038 Variance on the maximum surface area of an accessory building <u>Context</u> The application is to build a detached garage of 71 m² (768 sq ft), which is an area greater than the maximum area of 60 m² (650 sq ft) authorized by zoning order 33R2024, which corresponds to 75% of the floor area of the main building.
---	--

Évaluation

Monsieur Hudon présente le projet proposé en révisant le secteur et le terrain. Il décrit l'article de l'arrêté de zonage concerné et son fonctionnement. Le secteur est composé de résidences unifamiliales. Le ruisseau Trois-Milles borne l'arrière du lot. Une parcelle de terrain avait été vendue par la Ville en 2018.

Voisinage

Des lettres ont été envoyées à 9 propriétés entourant l'adresse du requérant, et nous n'avons reçu aucun commentaire concernant le projet.

CCP-2026-10

Considérant que :

- Le projet s'intègre adéquatement à la propriété.
- La demande est mineure, compte tenue de la taille du bâtiment demandé et de l'espace disponible.
- Les dégagements du bâtiment aux lignes de terrain et des autres bâtiments sont raisonnables.

Il est proposé par Sylvie St-Onge Morneau, appuyé d'Aldéo Nadeau que le comité consultatif en matière de planification accepte la dérogation telle qu'expliquée ici haut.

ADOPTÉ

6. Usage conditionnel, usage compatible, usage non conforme, usage temporaire
Aucun dossier
7. Plan provisoire de lotissement
Aucun dossier
8. Demande de modification au plan municipal, du zonage et autres modifications aux arrêtés.
Aucun dossier
9. Autres affaires
Tour de table
Prochaine réunion ordinaire : mercredi 15 juillet 2026
10. Levée de la réunion :

CCP-2026-11

Aldéo Nadeau propose la levée de la réunion à 19 h 24.
ADOPTÉ

Evaluation

Mr. Hudon presented the proposed project, reviewing the area and the land. He described the relevant zoning bylaw and its application. The area consists of single-family homes. The Trois-Milles brook forms the rear boundary of the lot. A parcel of land had been sold by the City in 2018.

Neighbourhood

Letters were sent to 9 properties surrounding the applicant's address, and we received no comments regarding the project.

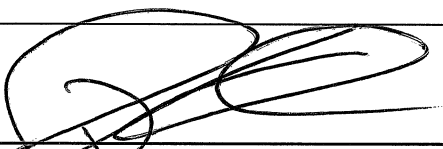
CCP-2026-10

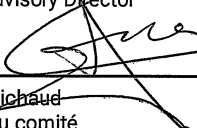
Considering:

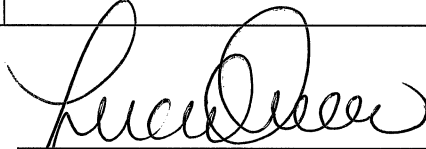
- The project integrates well with the property.
- The request is minor given the size of the proposed building and the available space.
- The building's setbacks from the property lines and other buildings are reasonable.

It is proposed by Sylvie St-Onge Morneau, seconded by Aldéo Nadeau that the Planning Advisory Committee accepts the variance as requested.
CARRIED

6. Conditional use, ruling of compatibility, nonconforming use and temporary approval
No file
7. Tentative Subdivision Applications
No file
8. Rezoning applications, municipal plan and zoning bylaw amendments
No file
9. Other businesses
Roundtable
Next ordinary meeting: Wednesday, July 15, 2026
10. Adjournment
CCP-2026-11
It is proposed by Aldéo Nadeau that the meeting is adjourned at 7 h 24.
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

