edmundston
développement • development

Comité consultatif en matière de planification d'Edmundston

Date: Mercredi 16 septembre 2026, 19 h 00
Salle Saint-Jean, Hôtel de Ville
Réunion mensuelle 2026-05

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 construction
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-2026-24
   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-2026-25
   Il est proposé par Michel Serry, appuyé d'Adrien Plante que le procès-verbal de la réunion 2026-04 (19 août 2026) soit adopté tel que présenté. ADOPTÉ

3. Affaire découlant des réunions précédentes

   Monsieur Brian Morin, au 950, rue Victoria, a été informé de la décision du comité. Il redéposera une demande lorsque les documents seront assemblés. Monsieur Christian Tayo Tene, requérant du 116 44e Avenue, évaluera d'autres options. Madame Carole Bernier, du 656 chemin Canada, a complété sa clôture.

4. Divulgation d'intérêt
   Aucune

5. Dérogations

5.1. M. Alain Jalbert
16, avenue des Plaines
NID : 35370543
Dérogation sur la hauteur maximale d'une clôture

Mise en contexte
La demande vise à construire une clôture en aluminium avec une porte électrique de 1,8 m de hauteur à l'alignement (hauteur règlementaire : 1 m). Une dérogation est donc demandée à l'arrêté de zonage 33R2024 en lien avec les normes applicables aux constructions accessoires de 0,8 m.

Évaluation
Monsieur Hudon présente le projet, le contexte du secteur et du terrain. Il explique l'intention derrière la règlementation actuelle.

Edmundston Planning Advisory Committee

Date: Wednesday, September 16, 2026, 7:00 p.m.
St-Jean Room, City Hall
Monthly meeting 2026-05

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

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 the public at 7:00 p.m.

1. Adoption of agenda

   PAC-2026-24
   It is moved by Kim Savage, seconded by Aldéo Nadeau, that the agenda be accepted as presented. CARRIED

2. Adoption of previous meeting minutes

   PAC-2026-25
   It is moved by Michel Serry, seconded by Adrien Plante that the minutes from meeting 2026-04 (August 19, 2026), be adopted as presented. CARRIED

3. Business arising from minutes

   Mr. Brian Morin, of 950 Victoria Street, has been informed of the committee's decision. He will resubmit an application once the documents have been assembled. Mr. Christian Tayo Tene, the applicant from 116 44th avenue, will evaluate other options. Ms. Carole Bernier, of 656 Canada Road, has completed her fence.

4. Conflict of interest
   None

5. Variance applications

5.1. Mr. Alain Jalbert
16, Des Plaines Avenue
PID: 35370543
Variance on the maximum fence height

Context
The application proposes the construction of an aluminum fence with an electric gate, 1.8 m in height, at the property line (regulatory height: 1 m). A variance from zoning by-law 33R2024 is therefore requested regarding the standards applicable to accessory structures, specifically concerning the 0.8 m height difference.

Evaluation
Mr. Hudon presents the project and the context regarding the

Il souligne notamment l'impact psychologique négatif des clôtures en cour avant, le sentiment d'enfermement ou d'isolement social, ainsi que par une diminution du bienêtre général. Il est noté qu'une clôture ouverte atténue les impacts négatifs de fermeture. La question à considérer n'est donc pas uniquement celle de la transparence, mais également celle de la nécessité de dépasser la hauteur règlementaire et de l'impact de cette hauteur supplémentaire sur le caractère du secteur. Les précédents sont ensuite présentés, ainsi que les justifications décisionnelles du comité.

Il dresse un portrait des informations relatives à l'efficacité du clôturage pour limiter les accès aux chevreuils. Le gouvernement du Nouveau-Brunswick reconnait explicitement la clôture comme une méthode très efficace pour exclure les cerfs des propriétés résidentielles. Mais, une clôture de 1,2 à 1,8 m à barreaux n'est pas nécessairement une bonne clôture anticerfs.

M. Alain Jalbert, requérant, prend la parole et explique son projet et les raisons pourquoi il veut faire sa clôture. Il explique son niveau d'entretien de sa résidence et les ennuis que lui causent les chevreuils. Il s'agit pour lui de la solution de dernier recours pour garder son aménagement paysager. Son niveau d'entretien plus élevé justifierait pourquoi lui et non les autres propriétés auraient besoin de limiter l'accès des chevreuils de cette manière. Il mentionne qu'une haie serait permise et donc pourquoi une clôture ne le serait pas, qu'il s'agit d'un terrain de fin de rue.

Les membres contestent la justification des chevreuils et que l'intention du conseil en matière de clôture est claire et qu'il n'existe pas de distinction par la présence d'animaux. Le niveau d'entretien et les capacités financières du requérant ne devraient pas non plus servir à justifier une dérogation. Il est mentionné que le conseil pourrait se poser sur une modification de ses exigences et qu'une approbation par modification serait plus adéquate que par une dérogation. Ils conviennent que le projet est esthétique.

Commentaires du voisinage:
Des lettres à 16 propriétés ont été envoyées, et nous n'avons reçu aucun commentaire.

CCP-2026-26
Considérant que :
- **La requête va à l'encontre de l'intention de l'arrêté**
- **L'utilité pour chasser les chevreuils n'est pas démontrée**
- **La justification des animaux pourrait créer un important précédent**
- **Une modification de l'arrêté, si tel est l'intention du conseil, serait plus adéquate qu'une dérogation.**

Il est proposé par Aldéo Nadeau, secondé de Michel Serry, que le comité consultatif en matière de planification refuse la demande de dérogation telle que présentée. ADOPTÉ

En parallèle, le dossier des clôtures en cours avant sera apporté devant le conseil municipal pour réflexion.

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

6.1. Mickaël Levesque et Patrick Serré
535, rue Victoria
NID : 35144112
Demande d'usage conditionnel pour permettre la vente de véhicules automobiles usagés sur la propriété

area and the site. He explains the intent behind the current regulations. He highlights the negative psychological impact of front-yard fences—such as a sense of confinement or social isolation—and the resulting reduction in general well-being. It is noted that an open-style fence mitigates the negative effects of enclosure. The issue to consider, therefore, is not merely one of transparency, but also the necessity of exceeding the permitted height and the impact of that additional height on the character of the area. Precedents are then presented, along with the committee's rationale for its decisions.

He outlines the information regarding the effectiveness of fencing in restricting deer access. The New Brunswick government explicitly recognizes fencing as a highly effective method for keeping deer out of residential properties. However, a 1.2- to 1.8-meter barred fence is not necessarily an effective deer fence.

Mr. Alain Jalbert, the applicant, speaks to explain his project and his reasons for wanting to install the fence. He describes the level of maintenance he puts into his property and the problems caused by the deer. For him, this is a last-resort solution to preserve his landscaping. He argues that the high level of maintenance justifies why his property—unlike others—requires this type of measure to restrict deer access. He notes that a hedge would be permitted, questioning why a fence would not be, given that the property is located at the end of the street.

The members question the justification regarding the deer, noting that the Council's intent concerning fencing is clear and does not differentiate based on the presence of animals. Neither the level of maintenance nor the applicant's financial capacity should serve to justify a variance. It is suggested that the Council might consider modifying its requirements, and that approval via a modification would be more appropriate than via a variance. They agree that the project is aesthetically pleasing.

Neighbourhood
Letters were sent to 16 properties surrounding the applicant's address, and we received no comments regarding the project.

PAC-2026-26
Considering:
- **The request runs counter to the intent of the by-law.**
- **The utility of the measure for driving away roe deer has not been demonstrated.**
- **Justifying the use of animals in this way could set a significant precedent.**
- **Amending the by-law—if that is the Council's intention—would be more appropriate than granting an exemption.**

It is moved by Aldéo Nadeau, seconded by Michel Serry, that the Edmundston Planning Advisory Committee deny the variance as requested. CARRIED

At the same time, the matter of the pending fence applications will be brought before the municipal council for consideration.

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

6.1 Mickaël Levesque and Patrick Serré
535, Victoria Street
PID: 35144112
Application for conditional use to permit the sale of used motor vehicles on the property

Mise en contexte
Le projet vise à implanter un usage de vente de véhicules à moteur dans une zone C2 – Urbaine de quartier. La demande vise à obtenir une autorisation pour implanter un usage conditionnel. L'usage conditionnel exige l'approbation du Comité consultatif en matière de planification (CCP).

Évaluation
Monsieur Pascal Hudon présente le projet proposé en parlant du secteur et du terrain. Le secteur est composé majoritairement de commerces divers et d'usages récréatifs. Il y a aussi des maisons unifamiliales présentes derrière la rue Victoria. Il y a plusieurs installations similaires dans le secteur et la rue est de type « artère ». Pour le terrain, il est complètement asphalté, n'a pas d'entretien de paysagement et a déjà du stationnement pour des voitures.

Un usage permis sous condition implique que la ville considère la cohabitation comme un enjeu à être adressé, selon le contexte. Le secteur présente une vocation résidentielle à proximité. L'usage est déjà existant dans le secteur et a déjà existé sur les lieux.

L'évaluation doit considérer avec prudence les impacts potentiels suivants :
- Les enjeux d'intégrations aux usages actuels
- la gestion des accès
- la gestion du stationnement
- Le bruit généré par les déplacements
- L'éclairage
- L'intégration visuelle de l'activité dans son milieu.

Voisinage
17 lettres ont été envoyées, et nous n'avons reçu aucun commentaire. Nous n'avons pas de commentaires de la salle d'audience.

CCP-2026-27
Il est proposé par Adrien Plante, appuyé par Sylvie St-Onge Morneau, que le comité accepte la dérogation comme demandé, et fixer les conditions suivantes :
- **Appliquer la zone tampon règlementaire entre l'usage et les maisons à l'arrière du bâtiment**
- **Assurer que l'éclairage ne gêne pas les propriétés voisines.**

ADOPTÉ

7. Plan provisoire de lotissement
Aucun dossier

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

8.1. Arrêté 33R2024-10
Boul Isidore-Boucher, Saint-Jacques
NID : 35040658
Modification partielle de la désignation pour diminuer la densité et permettre deux projets de constructions résidentielles unifamiliales.

Mise en contexte
La demande vise à construire deux résidences unifamiliales. La modification de la désignation du secteur est nécessaire pour permettre une densité plus faible et permettre les implantations sans branchement obligatoire (eau et égouts).
Une dérogation est également nécessaire pour les éventuels lots créés, qui auront des façades de 20 mètres au lieu de 54 mètres.

Évaluation
M. Hudon présente le projet selon les services, le secteur et la

Context
The project aims to establish a motor vehicle sales use in a C2 – Urban Neighborhood zone. The application seeks authorization for conditional use. Conditional use requires the approval of the Planning Advisory Committee (PAC).

Evaluation
Mr. Pascal Hudon presents the proposed project, describing the area and the site. The area consists primarily of various commercial businesses and recreational facilities. There are also single-family homes located behind Victoria Street. Several similar facilities exist in the area, and the street is classified as an arterial road. As for the site itself, it is entirely paved, lacks landscaping, and already has parking facilities for cars.

Conditional use implies that the city views the coexistence of uses as an issue requiring attention, depending on the context. There is a residential area nearby. This type of use already exists in the area and has previously existed on the site itself.

The assessment must carefully consider the following potential impacts:
- Integration with current uses
- Access management
- Parking management
- Noise generated by traffic/movement
- Lighting
- Visual integration of the activity into its setting.

Neighbourhood
Letters were sent to 16 properties surrounding the applicant's address, and we received no comments regarding the project. No comments from the audience.

CCP-2026-27
It is proposed by Adrien Plante, seconded by Sylvie St-Onge Morneau, that the Edmundston Planning Advisory Committee accepts the variance as presented and fix the following conditions:
- **Apply the regulatory buffer zone between the use and the houses at the rear of the building.**
- **Ensure that lighting does not disturb neighbouring properties.**

CARRIED

7. Tentative Subdivision Applications
No file

8. Rezoning applications, municipal plan and zoning bylaw amendments

8.1 Bylaw 33R2024-10
Isidore-Boucher boulevard, Saint-Jacques
PID: 35040658
Partial amendment of the designation to reduce density and allow for two single-family residential construction projects.

Context
The application proposes the construction of two single-family residences. A change in the area's designation is required to allow for lower density and to permit siting without mandatory utility connections (water and sewer).
A variance is also required for the proposed lots, which would have frontages of 20 metres instead of 54 metres.

Evaluation
Mr. Hudon presents the project in terms of available services,

composition du terrain. Il est mentionné que la capacité de développement de la parcelle demeure limitée en raison notamment des couts importants liés à la mise en place des infrastructures. Les différents scénarios de développement et de densification étudiés au fil des années se sont heurtés à des enjeux de rentabilité, notamment en raison de la distance à parcourir pour effectuer les branchements aux services et de l'ampleur des travaux requis, incluant des interventions et des coupes dans les rues existantes. Ces contraintes ont ainsi mené à une réévaluation du potentiel de développement du terrain. Par ailleurs, la présence d'eau de ruissèlement ainsi que la nature des sols dans le secteur de Saint-Jacques nécessitent une certaine prudence quant à la réalisation d'un projet de densification. Le projet proposé, qui vise le rezonage d'un peu moins des deux tiers de la propriété, permet néanmoins d'envisager une utilisation plus dense ou complémentaire à la vocation commerciale et industrielle du secteur du boulevard. Enfin, la localisation et la configuration des terrains permettent de préserver un potentiel de densification à plus long terme, advenant que les conditions financières rendent éventuellement un tel développement réalisable.

Commentaires reçus en salle d'audience :
Aucun

CCP-2026-27
Il est proposé par Aldéo Nadeau, appuyé de Guy Curtis, que le comité consultatif en matière de planification accepte la demande de modification de zonage telle que présentée.
ADOPTÉ

CCP-2026-28
Considérant que :
- **La dérogation décrit une situation déjà existante;**
- **La façade ne limitera pas l'accès à la propriété;**

Il est proposé par Michel Serry, appuyé d'Adrien Plante, que le comité consultatif en matière de planification accepte la dérogation, conditionnellement à la modification de l'arrêté de zonage.
ADOPTÉ

9. Autres affaires
   - Prochaine réunion ordinaire : mercredi 21 octobre 2026
   - Tour de table : rien de spécifique à ajouter.
   - Madame Lucie Ouellet, secrétaire du comité, réitère aux membres du comité d'accepter les convocations de réunion, lorsqu'envoyées, pour optimiser son temps avant les réunions.
   - Monsieur Pascal Hudon nous parle qui a une possibilité qu'on change les dates de réunion au deuxième mercredi du mois au lieu du troisième. Pascal va nous revenir avec plus de détails.

10. Levée de la réunion :
CCP-2026-29
Aldéo Nadeau propose la levée de la réunion à 20 h 11.
ADOPTÉ

the local area, and the site's characteristics. It is noted that the parcel's development potential remains limited, particularly due to the high costs associated with installing infrastructure. Various development and densification scenarios studied over the years have faced profitability challenges, largely due to the distance required for utility connections and the scale of the necessary work—which would involve interventions and excavation within existing streets. These constraints have led to a reassessment of the site's development potential. Furthermore, the presence of surface runoff and the soil conditions in the Saint-Jacques area necessitate caution regarding any densification project. Nevertheless, the proposed project—which entails rezoning slightly less than two thirds of the property—allows for the possibility of a denser use, or one that complements the commercial and industrial character of the boulevard area. Finally, the location and layout of the land preserve the potential for future densification, should financial conditions eventually make such a development feasible.

Comments received from the audience:
None

CCP-2026-27
It is moved by Aldéo Nadeau, seconded by Guy Curtis, that the Edmundston Planning Advisory Committee accepts the zoning amendment application as presented. CARRIED

PAC-2026-28
Considering that:
- **The variance describes an existing situation;**
- **The façade will not restrict access to the property;**

It is moved by Michel Serry, seconded by Adrien Plante, that the Planning Advisory Committee approve the variance, subject to an amendment to the zoning by-law. CARRIED

9. Other businesses
   - Next ordinary meeting: Wednesday, July 15, 2026
   - Roundtable: nothing specific to add;
   - Ms. Lucie Ouellet, the committee secretary, reiterates the request for committee members to accept meeting invitations when sent, in order to optimize time management prior to the meetings.
   - Mr. Pascal Hudon mentions the possibility of changing the meeting dates to the second Wednesday of the month instead of the third. Pascal will follow up with further details.

10. Adjournment
CCP-2026-29
It is proposed by Aldéo Nadeau that the meeting is adjourned at 8 h 11. 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