



**RÉUNION PUBLIQUE DU
COMITÉ CONSULTATIF EN MATIÈRE
D'URBANISME**

VILLE DE DIEPPE

**Le 19 septembre 2018 à 18 h 30
Salle du conseil municipal**

PROCÈS-VERBAL

Membres présents :

Corinne Godbout, présidente
Paul LeBreton, vice-président
Louis LeBlanc
Jeanne Farrah
Claudette LeBlanc

André Frenette, directeur
Service de planification et de développement
Alexandre Girard, agent d'aménagement
Service de planification et de développement

Membres absents:

Richard Gaudet
Robert Arsenault

1. Appel à l'ordre

La présidente souhaite la bienvenue aux membres du comité et du public présent à cette réunion.

2. Confirmation du quorum

La présidente confirme que le quorum est atteint.

3. Déclaration de conflit d'intérêts

Aucune

4. Adoption de l'ordre du jour

PROPOSÉ par Louis LeBlanc, appuyé par Claudette LeBlanc, que l'ordre du jour soit adopté.

ADOPTÉE

**PUBLIC MEETING OF THE
PLANNING ADVISORY
COMMITTEE**

CITY OF DIEPPE

**September 19, 2018 – 6:30 p.m.
Municipal Council Chambers**

M I N U T E S

Members present:

Corinne Godbout, Chair
Paul LeBreton, Vice-Chair
Louis LeBlanc
Jeanne Farrah
Claudette LeBlanc

André Frenette, Director
Planning and Development Department
Alexandre Girard, Development Officer
Planning and Development Department

Members absent:

Richard Gaudet
Robert Arsenault

1. Call to Order

The Chair welcomes the members of the committee and the public who are in attendance.

2. Confirmation of Quorum

The Chair confirms that there is a quorum.

3. Conflict of Interest

None

4. Adoption of Agenda

MOVED by Louis LeBlanc, seconded by Claudette LeBlanc, that the agenda be adopted.

CARRIED

5. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente

PROPOSÉ par Paul LeBreton, appuyé par Jeanne Farrah, que le procès-verbal de la réunion du Comité consultatif en matière d'urbanisme, datée du 16 août 2018 soit adopté tel que présenté.

ADOPTÉE

6. Affaires découlant du procès-verbal

Aucune

7. Dérogations, usages conditionnels, usages compatibles, usages non conformes et usages temporaires

7.1 Dérogation – Aménagement d'une habitation multifamiliale permis sous termes et conditions et exigences d'aménagements paysager – Charles Poirier – chemin Melanson, NID 70442819

La présidente présente un sommaire du déroulement de la réunion en soulignant que les résidents peuvent s'exprimer dans la langue officielle de leur choix et qu'elle résumera les propos, de temps à autre, si nécessaire, en utilisant le français et l'anglais, selon le cas. La présidente précise que les personnes du public peuvent également présenter leurs commentaires

En premier lieu, André Frenette présentera un aperçu des demandes reçues. Par la suite, le requérant répondra aux questions des membres du CCU. Les résidents seront ensuite invités à demander des précisions et à soumettre des commentaires relatifs aux projets proposés.

La présidente confirme avec André Frenette que les lettres d'avis aux résidents ont été émises en conformité avec les politiques de la Ville.

◊ Présentation – André Frenette

André Frenette présente un sommaire des deux cas. Le premier cas avait comme objet deux recommandations pour l'usage conditionnel et les dérogations aux exigences d'aménagement

5. Adoption of Previous Meeting Minutes

MOVED by Paul LeBreton, seconded by Jeanne Farrah, that the minutes of the Planning Advisory Committee meeting of August 16, 2018 be adopted as presented.

CARRIED

6. Business Arising from Minutes

None

7. Variances, Conditional Uses, Rulings of Compatibility, Non-Conforming Uses and Temporary Approvals

7.1 Variance – Development of a multi-family dwelling allowed under terms and conditions and landscaping requirements – Charles Poirier – Melanson Road, PID 70442819

The Chair presented a summary of the conduct of the meeting. She underscored the fact that residents were welcome to express themselves in the official language of their choice and that she would summarize comments from time to time in English and French, as needed. The Chair specified that members of the public could also share their comments.

To begin, André Frenette will present an overview of the applications received. The applicant will then answer questions from PAC members. Residents will then be invited to ask for clarification and share their comments on the proposed projects.

The Chair confirmed with André Frenette that notification letters were issued to residents in accordance with City policies.

◊ Presentation – André Frenette

André Frenette presented a summary of the two cases. The first case involved two recommendations for conditional use and variances from landscaping requirements. The second case

paysager. Le deuxième cas avait comme objet de deux recommandations pour la dérogation et pour le terrain d'utilité publique.

Cas #1 - 7.1 : relatif aux demandes de dérogations, il fut expliqué que :

- l'aménagement d'une portion de clôture sera stratégiquement localisé sur le site pour séparer l'aire de stationnement avec les propriétés voisines fournissant un écran visuel adéquat;
- l'aménagement de portions de clôture sera stratégiquement localisé sur le site pour assurer un niveau d'intimité entre les propriétés;
- l'aménagement paysager naturel sera bien intégré sur le site pour assurer un niveau esthétique de haute qualité fournissant un écran visuelle qui est naturel.

➤ **En ce qui a trait à la demande pour l'usage conditionnel du cas #1 - 7.1, il fut expliqué en outre que :**

- Le projet est une habitation multifamiliale contenant 12 unités sur 2 étages;
- le projet est un aménagement intercalaire;
- le projet d'aménagement s'intégrera bien avec le caractère résidentiel à faible densité du quartier étant donné que le bâtiment sera 2 étages seulement;
- le bâtiment principal et la propriété existante offrent suffisamment d'espace pour accommoder l'habitation multifamiliale de 12 unités;
- la propriété est située le long d'une route artérielle telle qu'illustrée à l'annexe A-2 du plan d'aménagement municipal et ainsi est localisée sur une route d'autobus.

De plus, il fut expliqué entre autre que :

- Le requérant a travaillé conjointement avec le personnel de la municipalité afin de s'assurer que sa proposition est adéquate pour le

involved two recommendations for the variance and for the land for public purposes.

Case 1 - 7.1: Regarding the requests for variances, it was explained that:

- the construction of a fence portion will be strategically located on the site to separate the parking area from neighbouring properties, providing an adequate visual screen;
- the construction of fence portions will be strategically located on the site to ensure a level of privacy between properties;
- the natural landscaping will be well integrated on the site to ensure a high-quality aesthetic level providing a natural visual screen.

➤ **Regarding the request for conditional use of Case 1 - 7.1, it was also explained that:**

- The project is a multiple-unit dwelling containing 12 units on two storeys;
- the project is an infill development;
- the development project will integrate well with the low-density residential character of the neighbourhood because the building will be only two storeys;
- the main building and the existing property offer sufficient space to accommodate the 12-unit multiple-unit dwelling;
- the property is located along an arterial road, as shown in Appendix A-2 of the Municipal Development Plan, and is thus located on a bus route.

It was also explained that:

- The applicant worked in collaboration with municipal staff to ensure that the proposal is appropriate for the neighbourhood and that the

quartier et que la plupart des conflits potentiels furent atténués de manières raisonnables;

- l'édifice à logement proposé est de 2 étages en hauteur et est comparable en termes de gabarit et de superficie avec le quartier environnant;
- le requérant propose d'orienter le bâtiment de manière à minimiser les conflits avec les propriétés adjacentes;
- les espaces de stationnements ainsi que l'entrée au site, seraient dissimulés avec une clôture et des arbres;
- le service d'ingénierie n'a soulevé aucun problème à desservir le site et que le nouveau développement sera sujet à la politique «zero net» en ce qui concerne l'écoulement d'eau de surface. De plus, il fut déterminé par ledit service, que l'intensité du projet ne nécessite pas une étude sur la circulation;
- le service d'incendie n'a soulevé aucun problème avec le plan de site pour ce qui est de la desserte du site en cas de protection contre le feu ou d'appels d'urgences.

◊ **Questions et commentaires du public – Cas 1**

Un total de 6 personnes prennent parole dont certaines à plus d'une reprise.

Les questions et commentaires portent sur divers aspects, entre autres :

- La clientèle cible pour la location des unités;
- le nombre d'espaces de stationnements sur le site;
- le zonage étant t'il le même depuis toujours;
- l'esthétique du projet qui ne correspond pas avec celle des environs ;
- l'augmentation du trafic créera un risque pour la sécurité ;
- l'imposition d'une clôture créerait une barrière dans le secteur étant donné que personne n'a de clôture dans le secteur;

majority of potential conflicts could be reasonably resolved.

- the proposed residential building is two storeys high and is comparable in size and area to the surrounding neighbourhood;
- the applicant is proposing that the building be oriented in a way that minimizes conflicts with adjacent properties;
- parking spaces and the site entrance would be hidden by a fence and trees;
- the Engineering Department has raised no issues in terms of serving the site and indicated that the new development would be subject to the "zero net" policy for surface water. the Engineering Department also determined that the scope of the project would not require a traffic study;
- the Fire Department raised no issues with the site plan in terms of providing fire protection or emergency call services.

◊ **Questions and comments from the public – Case 1**

A total of six people spoke, some more than once.

The questions and comments covered various aspects, including:

- the target clientele for rental of the units;
- the number of parking spaces on the site;
- is the zoning the same as always;
- the aesthetics of the project not matching those of the surroundings;
- that the increase in traffic would create a safety hazard;
- that the imposition of a fence would create a barrier in the sector because no one has a fence in the sector;

- problème d'accumulation de neige actuellement et craint que cette situation augmente avec la construction du multi-familiale ;
- la localisation de l'entrée devrait donner sur le chemin Melanson au lieu de la ruelle Célestin;
- la localisation de l'espace d'agrément sur le site.

◊ Réponse du requérant Charles Poirier suite aux questions.

En réponse aux questions, M. Poirier informe l'audience que les locataires cibles seraient des familles ou des personnes similaires que l'on retrouve dans le quartier et que les unités allaient principalement être des deux chambres à coucher.

Pour ce qui est du nombre de stationnement, un total de 22 espaces de stationnements allaient être aménagés.

◊ Réponse – André Frenette suite aux questions.

M. Frenette explique que le changement de zonage a été effectué en 2015 avec la réfection de l'Arrêté de zonage et que l'aménagement de la clôture et l'aménagement paysager avait été conçu pour minimiser l'apparence d'un enclot. C'est pour cette raison que l'aménagement paysager naturel a été proposé au lieu que la clôture fasse le tour du site.

Pour ce qui est du commentaire de sécurité publique relatif à l'augmentation de circulation dans le secteur et du problème actuel de stationnement, car les résidents de la ruelle Célestin et leurs visites se stationnent au milieu du cul-de-sac, M. Frenette informe qu'il s'agit d'un multifamiliale de 12 unités et que la Ville de Dieppe a un Arrêté sur les rues et trottoirs et que le service d'application des arrêtés pourrait agir si c'était rapporter au service.

Pour ce qui est de l'accumulation de neige, M. Frenette expliqua que le déneigement sur ladite propriété sera la responsabilité du promoteur privé alors que le déneigement de la ruelle Célestin demeure la responsabilité de la Ville comme c'est la norme ailleurs dans la municipalité.

- the current snow accumulation problem and fears that this situation will increase with the construction of the multiple-unit dwelling;
- that the location of the entrance should be on Melanson Road instead of Celestin Court;
- the location of the amenity area on the site.

◊ Applicant Charles Poirier's response to the questions

In response to the questions, Mr. Poirier informed the audience that the target tenants would be families or people similar to those found in the neighbourhood and that the units would be mainly two-bedroom units.

As for the number of parking spaces, a total of 22 parking spaces would be built.

◊ André Frenette's response to the questions

Mr. Frenette explained that the zoning was changed in 2015 with the amendment of the zoning By-law and that the fence layout and the landscaping were designed to minimize the appearance of an enclosure. It is for this reason that natural landscaping was proposed instead of a fence around the site.

Regarding the public safety comment concerning the increase in traffic in the area and the current issue with parking, because the residents of Celestin Court and their visitors park in the middle of the cul-de-sac, Mr. Frenette stated that it is a 12-unit multiple-unit dwelling and that the City of Dieppe has a By-law on streets and sidewalks and that the By-law Enforcement Service could take action if it were reported to the Service.

Regarding snow accumulation, Mr. Frenette explained that snow removal on the property in question will be the responsibility of the private developer, while the clearing of Celestin Court remains the responsibility of the City, as is the norm elsewhere in the municipality.

Sur ce point M. Poirier informa les gens et les membres du CCU qu'il allait porter une attention particulière et qu'il allait communiquer avec l'entrepreneur de déneigement pour l'informer de placer la neige aux endroits appropriés sur le site afin de ne pas créer de situation négative.

En ce qui a trait à la demande d'un intervenant d'imposer une condition à ce que l'entrée au site soit sur le chemin Melanson et non sur la ruelle Célestin afin d'assurer la sécurité publique, M. Frenette mentionna que le service d'ingénierie c'était penché sur la question de l'emplacement de l'entrée au site et que celle-ci n'aurait pas d'impact négatif. De plus, M. Frenette signala qu'il était plus sécuritaire d'amener le trafic à une intersection muni d'une signalisation d'arrêt et qu'une entrée sur le chemin Melanson ne serait pas souhaitable quand l'on considère le trafic, la vitesse et la présence d'un trottoir dans l'emprise du chemin Melanson.

Finalement, pour ce qui est de l'espace d'agrément, M. Poirier mentionna que celui-ci sera localisé sur le côté sud et ouest de la propriété, alors que M. Frenette indique que la proposition rencontre les normes de l'arrêté de zonage.

◊ Commentaires du public – Cas 1

Un total de trois membres du publique ont pris parole pour s'opposer officiellement au projet.

Une pétition à aussi été donné par un résident au membre du CCU et ce dernier à demandé que cette pétition soit remise aux membres du conseil.

Les principaux point de cette pétition sont les suivants :

- Une possibilité de dépréciation de leur valeur immobilière;
- une augmentation de circulation et bruits dans leur cul-de-sac, ce qui nuira à la sécurité des enfants, et d'autant plus, ajouter à la pollution du voisinage;
- une pollution visuelle.

À court terme :

- Une augmentation de circulation de machinerie lourde dans le cul-de-sac;

On this point, Mr. Poirier informed the audience and the PAC members that he would pay close attention and that he would contact the snow removal contractor to inform him of the appropriate areas to place snow on the site to avoid creating a negative situation.

Regarding the request from a speaker to impose a condition that the site entrance be on Melanson Road and not on Celestin Court to ensure public safety, Mr. Frenette mentioned that the Engineering Department had studied the issue of the site entrance location and that it would not have a negative impact. In addition, Mr. Frenette stated that it was safer to bring traffic to an intersection with stop signs and that an entrance on Melanson Road would not be desirable when considering traffic, speed and the presence of a sidewalk in the right-of-way of Melanson Road.

Finally, regarding the amenity area, Mr. Poirier mentioned that it will be located on the south and west sides of the property, while Mr. Frenette indicated that the proposal meets the standards of the zoning By-law.

◊ Comments from the public – Case 1

A total of three members of the public spoke to formally oppose the project.

A resident also gave a petition to the PAC member and asked that this petition be given to the council members.

The main points of this petition are as follows:

- a possible depreciation of their real estate value;
- an increase in traffic and noise in their cul-de-sac, which would jeopardize the safety of the children, as well as add to the pollution of the neighbourhood;
- visual pollution.

In the short term:

- An increase in heavy machinery traffic in the cul-de-sac;

- une augmentation de pollution d'air et de bruits causés par la machinerie lourde dans le cul-de-sac, ce qui affectera encore une fois la sécurité de nos enfants et notre qualité de vie.

◊ Décision du CCU

La présidente informe l'audience que le comité est prêt à passer aux votes. Elle demande alors au personnel du service de planification et développement si avec les nouvelles informations qu'ils ont reçues des divers intervenants, s'ils avaient des conditions dans leurs recommandations qui ne sont pas compatibles avec ce qui fut discuté lors de la réunion. Les membres du personnel ont confirmé que les conditions proposées sont encore adéquates, mais que rien n'empêche au CCU d'imposer d'autres conditions. La présidente fait un bref résumé des divers catégories d'enjeux exprimées par l'audience et donna la parole aux membres pour discussion sur les recommandations, les interventions de l'audience et éventuellement le vote.

Cas #1 – 7.1: Dérogation et usage permis sous terme et condition – Aménagement d'une habitation multifamiliale de 12 unités sur le terrain portant le NID : 70442819 – un usage permis sous conditions du CCU dans une zone RHM - 5.3(1)(e)(ii) Exigences d'aménagement paysager – 3.27 (b)(i); Exigences d'aménagement paysager: 3.27 (b)(ii) – Charles Poirier - NID : 70442819

PROPOSÉE par Louis LeBlanc, appuyée par Paul LeBreton, que la recommandation suivante formulée par l'agent d'aménagement, dans son rapport en date du 19 septembre 2018, soit acceptée.

Que la demande soumise par Charles Poirier et qui vise l'aménagement d'une habitation multifamiliale de 12 unités sur le terrain portant le NID: 70442819 avec les modifications à l'aménagement paysager soit acceptée sous réserve des modalités et conditions suivantes :

Dérogations: Dispositions 3.27 (b)(i) et (b)(ii)

1. que l'aménagement paysager longeant les lignes de propriété ouest et sud soit développé tel que présenté à l'Annexe A de ce rapport

- an increase in air pollution and noise caused by heavy machinery in the cul-de-sac, which would once again affect the safety of our children and our quality of life.

◊ PAC decision

The Chair informed the audience that the PAC was ready to proceed with the vote. She then asked the staff of the Planning and Development Department whether, given the new information provided by the various speakers, there were conditions in their recommendations that would be incompatible with what was discussed during the meeting. Staff confirmed that the proposed conditions remain appropriate, but that nothing is stopping the PAC from imposing other conditions. The Chair briefly summarized the various categories of issues expressed by the audience and then gave the floor to PAC members to discuss recommendations, audience comments and, lastly, the vote.

Case 1 – 7.1: Variance and use permitted under terms and conditions – Development of a 12-unit multiple-unit dwelling on the lot bearing PID 70442819 – Permitted use under PAC conditions in an RMH zone – 5.3(1)(e)(ii) Landscaping requirements – 3.27(b)(i); Landscaping requirements: 3.27(b)(ii) – Charles Poirier – PID 70442819

MOVED by Louis LeBlanc, seconded by Paul LeBreton, that the following recommendation formulated by the Development Officer in his report dated September 19, 2018, be accepted.

That the application submitted by Charles Poirier for the development of a 12-unit multiple-unit dwelling on the lot bearing PID 70442819 with the landscaping modifications be accepted subject to the following terms and conditions:

Variances: Provisions 3.27(b)(i) and (b)(ii)

1. that the landscaping along the west and south property lines be developed as presented in Appendix A of this report entitled "Landscaping

intitulé « Exigence d'aménagement paysager – Projet d'habitation multifamiliale – 12 unités – Chemin Melanson/ ruelle Célestin » en date du 20 août 2018.

Requirement – Multiple-unit Dwelling Project – 12 Units – Melanson Road/Celestin Court” dated August 20, 2018.

Usage conditionnel : Disposition 5.3(1)(e)(ii)

1. l'aménagement proposé doit satisfaire toutes les exigences du service d'ingénierie et du service d'incendie de la Ville de Dieppe;
2. l'aménagement paysagé tel que présenté à l'Annexe A de ce rapport intitulé « Exigence d'aménagement paysager – Projet d'habitation multifamiliale – 12 unités – Chemin Melanson/ ruelle Célestin » en date du 20 août, 2018 doit être suivi tel que présenté;
3. la localisation du bâtiment et du stationnement doit être aménagée en conformité aux dispositions de l'arrêté de zonage et suivre, de façon générale, l'annexe B de ce rapport intitulé « Site Plan + Landscaping Aménagement du terrain » en date du 8 août 2018;
4. le bâtiment doit être aménagé selon des dispositions de l'Arrêté de zonage et en conformité générale à l'annexe C de ce rapport intitulé « Building Main Elévation Principales vues en élévation » en date du 22 août 2018.

7.2 Dérogation et terrain d'utilité publique – Façade de lot minimal dans une zone résidentielle et terrain d'utilité publique – Paul et Gaétane LeBlanc – 443 rue Avant-Garde, NID: 70158761

En ce qui a trait au cas # 2 - 7.2, il fut expliqué en outre que :

- Le lotissement proposé crée le lot 18-01 de 2939.6m², qui aura une façade de 15.352m sur la rue Danois;
- la façade sur la rue Danois est existante;
- le lot 18-01 aura une superficie de 2939.6m², et que le minimum pour la zone R1 est 540m²;
- le lotissement favorise le développement résidentiel;

Conditional use: Provision 5.3(1)(e)(ii)

1. the proposed development must meet all the requirements of the Engineering Department and the Fire Department of the City of Dieppe;
2. the landscaping, as presented in Appendix A of this report entitled “Landscaping Requirement – Multiple-unit Dwelling Project – 12 Units – Melanson Road/Celestin Court” dated August 20, 2018, must be followed as presented;
3. the construction of the building and the parking lot must be located in accordance with the provisions of the zoning By-law and generally follow Appendix B of this report entitled “Site Plan + Landscaping Aménagement du terrain” dated August 8, 2018;
4. the building must be developed in accordance with the provisions of the zoning By-law and in general compliance with Appendix C of this report entitled “Building Main Elevation Principales vues en élévation” dated August 22, 2018.

7.2 Variance and land for public purpose – Minimal lot frontage in a residential area and land for public purpose – Paul and Gaétane LeBlanc – 443 Avant-Garde Street, PID 70158761

Regarding Case 2 - 7.2, it was also explained that:

- The proposed subdivision creates lot 18-01, 2,939.6 m², which will have a frontage of 15.352 m on Danois Street;
- the frontage on Danois Street exists;
- lot 18-01 will have an area of 2,939.6 m², and the minimum for an R1 zone is 540 m²;
- the subdivision promotes residential development;
- the project is consistent with the general

- le projet respecte les intentions générales du plan d'aménagement municipal et de l'arrêté de zonage;
- le service de Culture, Loisirs et Vie Communautaire recommande la valeur marchande de 8%, soit 3 400.00\$

◊ **Décision du CCU**

Cas # 2 : 7.2 Dérogation - Façade de lot minimal dans une zone résidentielle et terrain d'utilité publique - Paul et Gaétane LeBlanc 443 Avant Garde - NID 70158761.

PROPOSÉE par Louis LeBlanc, appuyé par Claudette LeBlanc, que la recommandation suivante formulée par l'agent d'aménagement, dans son rapport en date du 19 septembre 2018, soit acceptée sous réserve des modalités et conditions suivantes:

Il est recommandé que le CCU accepte une façade minimale de lot de 15.352m, soit une dérogation de 2.648m

Il est aussi recommandé que le Conseil accepte la valeur marchande de \$3 400.00, soit 8% en valeur marchande pour le terrain d'utilité publique.

ADOPTÉE

8. Plans provisoires de lotissement

Aucun

9. Demandes de rezonage, modifications du plan municipal ou de zonage et autres modifications aux arrêtés en matière d'urbanisme

Aucune

10. Autres affaires

Les membres du comité ont discuté de la procédure relative aux délais des envois des avis publics.

intentions of the Municipal Development Plan and the zoning By-law;

- the Department of Culture, Leisure and Community Life recommends a market value of 8% which is \$3,400.00.

◊ **PAC decision**

Case 2 – 7.2: Variance – Minimal lot frontage in a residential zone and land for public purposes – Paul and Gaétane LeBlanc 443 Avant Garde – PID 70158761.

MOVED by Louis LeBlanc, seconded by Claudette LeBlanc, that the following recommendation formulated by the Development Officer in his report dated September 19, 2018, be accepted, subject to the following terms and conditions:

It is recommended that the PAC accept a minimum lot frontage of 15.352 m, a variance of 2.648 m.

It is also recommended that the Council accept the market value of \$3,400.00, which is 8% of the market value, for the land for public purposes.

CARRIED

8. Tentative Subdivision Plans

None

9. Rezoning Applications, Municipal Plan and Zoning By-Law Amendments and Other Planning By-Law Amendments

None

10. Other Business

The committee members discussed the procedure concerning delays in sending the public notices.

11. Adjournment

11. Levée de la réunion

8:45 pm

20h45

Présidente / Chair