

MISE À JOUR DU PROJET DU 452, RUE AMIRAULT

(en date du 6 mars 2023)

Afin de vous aider à mieux comprendre le dossier du terrain vacant situé au 452, rue Amirault, voici de l'information sur certains aspects du projet.



Dieppe

CHRONOLOGIE DES ÉVÉNEMENTS

3 NOVEMBRE 2022	La municipalité reçoit une demande d'approbation d'un usage conditionnel conformément à l'article 59 de la Loi provinciale sur l'urbanisme visant l'aménagement de deux habitations multifamiliales (immeubles à appartements) sur le terrain situé au 452, rue Amirault, par le propriétaire du terrain.
16 JANVIER 2023	La municipalité envoie un avis d'audience publique à toutes les résidences situées dans un rayon de 100 mètres du projet, conformément à la Loi provinciale sur l'urbanisme.
1^{er} FÉVRIER 2023	Envoi d'une fiche d'information à toutes les résidences situées dans un rayon de 100 mètres du projet.
3 FÉVRIER 2023	Le promoteur demande à la municipalité que sa présentation soit remise à une date ultérieure. Un nouveau processus sera mis en place lorsque le promoteur fera une nouvelle demande.
3 FÉVRIER 2023	Envoi d'une lettre à toutes les résidences situées dans un rayon de 100 mètres du projet les informant de la demande du promoteur et précisant que le processus actuel est annulé. Un nouveau processus sera entamé lorsque le promoteur fera une nouvelle demande, et les résidents en seront informés.
22 FÉVRIER 2023	La municipalité obtient la collaboration du promoteur pour qu'une étude arboricole soit entreprise sur son terrain du 452, rue Amirault.
6 MARS 2023	L'étude arboricole débute.

À noter qu'en date 6 mars, aucune nouvelle demande n'a été faite par le propriétaire du 452, rue Amirault. Il n'y a donc aucun projet concret et officiel qui est présentement en cours. Si le promoteur choisit de présenter un nouveau projet, les résidences situées dans un rayon de 100 mètres du projet recevront, comme prévu par la Loi provinciale sur l'urbanisme, un avis de la municipalité les informant du projet et des étapes reliées à cette procédure.

C'EST QUOI UN PLAN D'AMÉNAGEMENT MUNICIPAL?

Chaque municipalité possède un plan d'aménagement municipal qui détermine le type d'usage qui est permis sur un terrain donné. Ce plan guide la croissance et l'aménagement du territoire de la ville de Dieppe. Il sert également de guide pour la prise de décisions visant à protéger et améliorer la qualité de vie de l'ensemble des résidents actuels et à venir. Il rejoint les souhaits de la population et du conseil municipal quant au type de municipalité souhaitée. C'est également un arrêté, donc un document légal.

Info : dieppe.ca – section arrêtés et politiques – arrêté Z-9



Dieppe

MISE À JOUR DU PROJET DU 452, RUE AMIRAUTL

(en date du 6 mars 2023)

ARRÊTÉ DE ZONAGE

L'arrêté de zonage (qui est un document légal, soit l'équivalent d'une loi provinciale ou fédérale) sert à mettre en œuvre le plan d'aménagement.

Il divise la municipalité en zones, et il associe à chacune de ces zones un ou des usages permis.

Le lot du 452, rue Amirault est classé comme une zone institutionnelle depuis 1996. Les usages principaux suivants sont permis de plein droit dans la zone institutionnelle (I) sans que le conseil municipal ait besoin de les autoriser:

- bureau,
- boutique de services personnels,
- garderie,
- service traiteur,
- centre de conditionnement physique,
- studio d'artiste ou d'artisan,
- restaurant,
- établissement de vente au détail,
- bistrot-microbrasserie,
- usage de divertissement,
- cimetière,
- lieu de culte,
- salon funéraire,
- usage culturel,
- usage de soins de santé,
- usage éducationnel,
- foyer de soins,
- installation récréative intérieure,
- usage de services de sécurité et d'urgence
- parc d'expositions,
- tente à fonctions particulières,
- parc,
- jardin communautaire,
- installation récréative extérieure,
- service public,
- événement spécial sanctionné par la municipalité

À noter que l'arrêté de zonage permet une hauteur maximale de 15 mètres pour les bâtiments (espaces habitables), ce qui représente environ cinq étages. Tous ces usages permettent la construction d'édifices de 15 mètres sans l'approbation du conseil.

Le seul usage dans la zone institutionnelle (I) qui permet un certain contrôle et qui nécessite l'approbation du conseil est l'usage d'une habitation multifamiliale conformément à l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme.

CIRCULATION ROUTIÈRE

- La rue Amirault est une rue artérielle conçue pour une grande circulation urbaine. 20 000 automobilistes l'utilisent chaque jour.
- Selon le Trip Generation Manual – Institute of Transportation Engineers, il est estimé que la construction de 150 unités additionnelles occasionnerait 60 déplacements supplémentaires lors des heures de pointe.
- Selon l'arrêté de zonage de la municipalité, la condition pour exiger une étude d'impact de la circulation est pour plus de 100 déplacements lors des heures de pointe.
- Au cours des cinq dernières années, trois accidents avec blessés ont eu lieu sur la rue Amirault, dans la section située entre les rues Lavoie et Vanier.
- Toutes situations potentiellement dangereuses pour les élèves qui prennent l'autobus sur une rue municipale doivent être rapportées aux districts scolaires.
- À noter que les autres usages permis dans la zone institutionnelle (de nature plus commerciale) auraient le potentiel d'apporter beaucoup plus de circulation dans le secteur.



Dieppe

MISE À JOUR DU PROJET DU 452, RUE AMIRAULT

(en date du 6 mars 2023)

EAU DE RUISSELLEMENT

L'arrêté de zonage oblige le promoteur à avoir un plan de drainage avant qu'un permis d'aménagement soit accordé, et favorise le net zéro, c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir plus d'eau de ruissellement après que le projet soit complété comparativement à la situation précédente.

Par exemple, si 10 litres d'eau par seconde sont la quantité maximale d'eau qui est évacuée d'un site avant le développement du site, la quantité maximale d'eau évacuée après le développement du site ne doit pas dépasser 10 litres par secondes. Des mesures, telles qu'un bassin de rétention, peuvent être utilisées pour réduire le débit.

Cette obligation existe pour limiter les risques d'inondations pour les résidences existantes et minimiser les impacts sur les cours d'eau et l'environnement.

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

L'une des conséquences de l'augmentation de la population mondiale est l'étalement urbain, c'est-à-dire lorsque des résidences sont de plus en plus éloignées du centre d'une communauté. L'étalement urbain signifie plus de routes à construire, le prolongement des services d'eau et égout, la destruction de l'habitat naturel, etc. C'est pourquoi la densification urbaine, soit l'augmentation du nombre de logements au sein d'un milieu déjà aménagé, est l'une des façons d'assurer le développement durable d'une collectivité.

Par exemple, un projet de 150 unités d'habitations unifamiliales (maisons individuelles) nécessiterait plus de deux kilomètres de rue alors qu'un projet d'habitations multifamiliales situé au 452, Amirault occuperait 82 mètres.

CARACTÉRISTIQUES DU 452, RUE AMIRAULT

- Le site est partiellement boisé (environ 20 % de la superficie) avec des arbres plus ou moins isolés sur le reste du lot.
- Selon l'arrêté de zonage, une superficie de 50 % est le pourcentage maximal qu'il est permis de couvrir par l'ensemble des bâtiments et des constructions sur un lot. Le pourcentage d'occupation des bâtiments dans le projet qui a été retiré était d'environ 21 %. *Notez que le stationnement de surface n'est pas calculé puisqu'il n'est pas considéré comme un bâtiment ou une structure. Si on l'incluait, le pourcentage total d'occupation du terrain serait d'environ 48 %.
- De nombreux arbres sont présents sur le site. Avec la collaboration du développeur, la municipalité a demandé à ce qu'une étude arboricole soit faite sur le lot du 452, rue Amirault. Cette étude permettra de déterminer quels arbres sont d'intérêt et viables.
- De nombreux oiseaux sont également présents sur le site. La coupe d'arbres, s'il y a lieu, peut se faire en dehors de la période lors de laquelle ils construisent leurs nids. Comme la vaste majorité des oiseaux ne retourne pas dans leurs nids après une saison de reproduction, la disparition possible de certains arbres ne devrait pas avoir un impact majeur sur leur population.



Dieppe

MISE À JOUR DU PROJET DU 452, RUE AMIRAULT

(en date du 6 mars 2023)

EST-CE QUE LA VILLE PEUT TRANSFORMER CE TERRAIN EN PARC?

Le plan directeur des parcs et sentiers de la municipalité recommande que tous les résidents aient accès à un parc ou à un sentier à une distance de marche maximale de 800 mètres. Plusieurs parcs sont déjà à proximité et respectent ces distances, soit le parc Beauséjour (rue Denys), le parc du Verger (rue Lavoie), le parc Amand et l'accès le plus proche au sentier riverain est à 425 mètres. Il n'est donc pas recommandé de créer un parc avec le terrain du 452, rue Amirault. Actuellement, Dieppe compte 47 parcs et près de 200 hectares d'espaces verts sont protégés par la Ville.

ET MAINTENANT?

- En date du 6 mars, aucune demande officielle de projet n'a été reçue par la municipalité. Lorsqu'une demande sera déposée, un nouveau processus public, légal et formel sera entamé. Les détails et dates importantes de ce processus seront disponibles sur notre site Web dès que ces informations seront connues. Toutes les décisions liées à ce dossier seront prises par le conseil municipal lors de ses rencontres publiques à l'hôtel de ville de Dieppe.
- Une proposition d'arrêté sur la couverture verte sera présentée en avril au conseil municipal. Cette présentation se fera dans le cadre de la réunion publique et les résidents sont invités à y assister.



This document is available in English.