



**RÉUNION ORDINAIRE DU
COMITÉ CONSULTATIF EN MATIÈRE D'URBANISME
VILLE DE DIEPPE**

**Le 19 mars 2025 à 18 h 30
Salle du conseil municipal**

PROCÈS-VERBAL

Membres présents :

- Claudette LeBlanc, présidente
- Rabab Bahami
- Michelle Savoie
- Carmel Allain-Bourque
- Raymond Landry
- Vincenzo Delle Donne
- François Léger, gestionnaire en aménagement et construction, service de planification et développement (secrétaire)

Membres absents :

- Richard Gaudet, vice-président

1. Appel à l'ordre

L'appel à l'ordre est fait à 18 h 30 par la présidente.

2. Confirmation du quorum

La présidente confirme que le quorum est atteint.

3. Déclaration de conflit d'intérêts

Aucun des membres n'a soulevé de conflit d'intérêts pour les dossiers à l'ordre du jour.

4. Adoption de l'ordre du jour

PROPOSÉE par Carmel Allain-Bourque, appuyée par Vincenzo Delle Donne, que l'ordre du jour soit adopté.

MOTION ADOPTÉE (à l'unanimité)

5. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente

**REGULAR MEETING OF THE
CITY OF DIEPPE
PLANNING ADVISORY COMMITTEE**

**March 19, 2025 – 6:30 p.m.
City Council Chambers**

MINUTES

Present:

- Claudette LeBlanc, Chair
- Rabab Bahami
- Michelle Savoie
- Carmel Allain-Bourque
- Raymond Landry
- Vincenzo Delle Donne
- François Léger, Development and Construction Manager, Planning and Development Department (Secretary)

Absent:

- Richard Gaudet, Vice-Chair

1. Call to order

The Chair called the meeting to order at 6:30 p.m.

2. Confirmation of quorum

The Chair confirmed that quorum was met.

3. Conflicts of interest

No conflicts with any of the agenda items were reported.

4. Adoption of agenda

MOTION by Carmel Allain-Bourque, seconded by Vincenzo Delle Donne, to adopt the agenda.

CARRIED (unanimously)

5. Adoption of previous meeting minutes

PROPOSÉE par Raymond Landry, appuyée par Carmel Allain-Bourque, que le procès-verbal de la réunion tenu le 19 février 2025 soit adopté.

MOTION ADOPTÉE (à l'unanimité)

6. Affaires découlant du procès-verbal

Aucune

7. a) Demandes de dérogations, d'usages conditionnels, d'usages compatibles, d'usages non conformes et d'usages temporaires

- 1) *Immeubles Perfection Inc. – rue Champion Street, Dieppe, N.-B. – NID 70666029*
- *Demande de dérogation pour omettre d'orienter la plus longue façade d'un bâtiment multifamilial vers la rue, une dérogation à l'alinéa 3.44(1)(e) de l'arrêté de zonage.*

Après que François Léger procède avec l'explication du cas et la recommandation du personnel qui proposait au comité d'accorder la dérogation, certains membres ont posé des questions supplémentaires concernant les mesures de drainage et d'écranage.

Certains résidents dans le voisinage ont pris parole. Ricardo Visbal, propriétaire d'un terrain adjacent donnant sur la rue Yvonne, indique avoir des inquiétudes par rapport à la séparation entre le stationnement de l'immeuble et son terrain. Il estime que la clôture en grillage proposée de 1,5 m en hauteur ne serait pas suffisante pour atténuer le bruit et les lumières provenant de la circulation des véhicules. Joël Privé, également résident de la rue Yvonne, indique avoir des inquiétudes par rapport à l'augmentation de la circulation dans le secteur.

Après avoir entendu les préoccupations des résidents, Raymond Landry indique qu'il serait prêt à supporter la demande de dérogation à condition que la hauteur de la clôture soit augmentée à 6 pi / 1,8 m, et que soit construite avec des types de matériaux autres qu'une clôture en grillage, afin que celle-ci soit pleinement opaque.

PROPOSÉE par Raymond Landry, appuyée par Carmel Allain-Bourque, une motion d'accepter la

MOTION by Raymond Landry, seconded by Carmel Allain-Bourque, to adopt the minutes of the meeting held on February 19, 2025.

CARRIED (unanimously)

6. Business arising from minutes

None

7. (a) Variances, conditional uses, rulings of compatibility, non-conforming uses and temporary approvals

- (1) *Perfection Realty Inc. – rue Champion Street, Dieppe, NB – PID 70666029*
- *Variance request to omit orienting the longest façade of a multi-family building toward the street, a variance to subsection 3.44(1)(e) of the Zoning By-law.*

After François Léger proceeded with the explanation of the case and the recommendation of the staff, which was to approve the variance, some members of the committee asked additional questions regarding the drainage and screening measures.

Some residents in the neighborhood took the stand. Ricardo Visbal, owner of an adjacent lot on Yvonne Street, says he has concerns about the separation between the building's parking lot and his property. He believes that the proposed 1.5 m high chain-link mesh fencing would not be sufficient to mitigate noise and lights from vehicular traffic. Joël Privé, also a resident of Yvonne Street, says he has concerns about the increase in traffic in the area.

After hearing the residents' concerns, Raymond Landry indicated that he would be willing to support the variance request provided that the height of the fence be increased to 6 ft / 1.8 m, and that it be built with types of materials other than a wire mesh fence, so that it is fully opaque.

MOTION moved by Raymond Landry, seconded by Carmel Allain-Bourque, to accept the

recommandation formulée par l'agent d'aménagement dans son rapport du 19 mars 2025, avec l'ajout d'une condition supplémentaire que la clôture doit être d'une hauteur minimale de 6 pi /1,8 m, et qu'elle soit construite avec des types de matériaux autres qu'une clôture en grillage, afin que celle-ci soit pleinement opaque.

MOTION ADOPTÉE (à l'unanimité)

2) *Philip Hébert – 22, ruelle Joel Court, Greater Lakeburn, N.-B. – NID 70688726*

- *Demandes de dérogations pour :*
 - 1) *permettre un total de 5 888 pi²/547 m² de bâtiment accessoires, soit 4 382 pi²/407 m² de plus que le maximum permis de 1 506 pi²/140 m² du Tableau 3.1, sous l'alinéa 3.21(5)(a) de l'arrêté de zonage ;*
 - 2) *permettre un bâtiment accessoire détaché avec une superficie au sol de 3 200 pi²/297,29 m², soit 1 994,5 pi²/185,29 m² de plus que le maximum permis de 1 205,5 pi²/112 m² du Tableau 3.1, sous l'alinéa 3.21(5)(a) de l'arrêté de zonage ;*
 - 3) *permettre un bâtiment accessoire détaché avec une hauteur au pignon de 26 pi/7,93 m, soit 4 pi/1,22 m de plus que le maximum permis de 22 pi/6,7 m du Tableau 3.1, sous l'alinéa 3.21(5)(a) de l'arrêté de zonage.*

Après que François Léger a expliqué le cas et la recommandation du personnel de suggérer que les demandes de dérogations soient refusées à l'exception de la hauteur du bâtiment, certains membres du comité ont posé des questions supplémentaires, dont la durée de vie des toiles prévues pour ces bâtiments et les effets sur le secteur.

Le propriétaire, Philip Hébert, a pris parole et expliquer que les bâtiments seraient utilisés pour couvrir des installations sportives privées, mais qu'il laisse l'opportunité à des jeunes sportifs de la communauté s'en servir gratuitement. Il estime que la toile des bâtiments aurait une durée de vie d'environ 15 ans.

Plusieurs personnes ont pris parole en support du projet, dont des jeunes sportifs, indiquant avoir de

recommandation made by the Development Officer in his March 19, 2025, with the addition of a supplementary condition that the fence must be at least 6 ft/1.8 m high and that it be constructed of materials other than a wire mesh fence, so that it is fully opaque.

CARRIED (unanimously)

(2) *Philip Hébert – 22, ruelle Joel Court, Greater Lakeburn, NB – PID 70688726*

- *Variances requests:*
 - (1) *to allow a total of 5 888 ft²/547 m² of accessory buildings, which is 4 382 ft²/407 m² more than the maximum permitted of 1 506 ft²/140 m² of Table 3.1, under subsection 3.21(5)(a) of the Zoning By-law,*
 - (2) *to allow a detached accessory building with a footprint of 3 200 ft²/297.29 m², 1 994.5 ft²/185.29 m² more than the maximum permitted of 1 205.5 ft²/112 m² of Table 3.1, under subsection 3.21(5)(a) of the Zoning By-law,*
 - (3) *to allow a detached accessory building with height of 26 ft/7.93 m to the peak, which is 4 ft/1.22 m more than the maximum permitted of 22 ft/6.7 m of Table 3.1, under subsection 3.21(5)(a) of the Zoning By-law.*

After François Léger explained the case and the recommendation from the staff to suggest that the variance requests be denied, except for the building height, some committee members asked additional questions, including the lifespan of the fabric intended to cover these buildings and the effects on the area.

The owner, Philip Hébert, spoke up and explained that the buildings would be used to cover private sports facilities, but that he would allow young athletes from the community to use them for free. He estimates that the fabric of the buildings would have a lifespan of about 15 years.

Several people spoke in support of the project, including young athletes, stating that they have

la difficulté à trouver des disponibilités dans les installations sportives de la région. Certains voisins ont pris parole et se sont montrés en support d'accorder les dérogations nécessaires afin de permettre le projet du demandeur, indiquant que la ruelle Joël n'est vouée qu'au développement de seulement quelques maisons et que les terrains sont de plus grande taille que des terrains de types suburbains que l'on retrouve dans la municipalité.

Après discussions entre les membres, Raymond Landry se porte en faveur d'accorder les dérogations nécessaires pour accommoder les superficies de bâtiments accessoires proposées, contrairement aux recommandations du personnel, mais avec la condition que les bâtiments accessoires proposés soient limités à des activités sportives ou récréatives, et que les bâtiments devraient être enlevés une fois que celles-ci sont terminées. Il invoque comme raison pour accorder la dérogation est que les bâtiments proposés sont pour une bonne cause.

PROPOSÉE par Raymond Landry, appuyée par Carmel Allain-Bourque, une motion d'accepter les dérogations souhaitées par le demandeur, soit :

- 1) d'approuver la dérogation visant à augmenter le coefficient de lot de tous les bâtiments accessoires combinés d'un maximum de 1507 pi²/140 m² à 5888 pi²/547 m² , soit une augmentation de 4381 pi² / 407 m² au-delà de la norme énoncée au tableau 3.1 de l'alinéa 3.21(5)a) de l'arrêté de zonage ;
- 2) d'approuver la dérogation visant à augmenter la superficie d'un bâtiment accessoire individuel d'un maximum de 1205,5 pi²/112 m² à 3200 pi² / 297,29 m², soit une augmentation de 1994,5 pi² /185,29 m² au-delà de la norme établie au tableau 3.1 de l'alinéa 3.21(5)a) de l'arrêté de zonage ;
- 3) d'approuver une dérogation visant à augmenter la hauteur au pignon d'un bâtiment accessoire maximal de 22 pi / 6,7 m à 26 pi / 7,93 m, soit une augmentation de 4 pi (1,22 m) m au-delà de la norme établie au tableau 3.1 de l'alinéa 3.21(5)a) de l'arrêté de zonage,

avec l'ajout de la condition suivante :

difficulty finding availability in the region's sports facilities. Some neighbours also spoke up and showed support for granting the necessary variances to allow the applicant's project, stating that Joël Court is only intended for the development of a few houses and that the lots are larger than the suburban-style lots found in the municipality.

After discussions among the members, Raymond Landry moved in favour of granting the necessary exemptions to accommodate the project, but with the condition that the proposed accessory buildings be limited to sports or recreational activities, and that the buildings be removed once the activities are finished. He cited as a reason for granting the variance that the proposed buildings are for a good cause.

MOTION moved by Raymond Landry, seconded by Carmel Allain-Bourque, to accept the requested variances by the applicant, as follows:

- (1) To approve the variance to increase the combined lot coverage coefficient for all accessory buildings from a maximum of 1507 sq. ft. / 140 m² to 5888 sq. ft. / 547 m², which is an increase of 4381 sq. ft. / 407 m² beyond the standard set in Table 3.1 of paragraph 3.21(5)a) of the zoning by-law;
- (2) To approve the variance to increase the area of an individual accessory building from a maximum of 1205.5 sq. ft. / 112 m² to 3200 sq. ft. / 297.29 m², which is an increase of 1994.5 sq. ft. / 185.29 m² beyond the standard established in Table 3.1 of paragraph 3.21(5)a) of the zoning by-law;
- (3) To approve a variance to increase the height to the peak of an accessory building from a maximum of 22 ft. / 6.7 m to 26 ft. / 7.93 m, which is an increase of 4 ft. / 1.22 m beyond the standard established in Table 3.1 of paragraph 3.21(5)a) of the zoning by-law,

with the following condition be added:

- que l'usage des bâtiments accessoires proposés soit limité à des fins d'activités récréatives personnelles et lorsque celles-ci seront terminées, que les bâtiments accessoires proposés doivent être démantelés.

MOTION ADOPTÉE (à l'unanimité)

7. b) Plans provisoires de lotissement

- 1) *Ville de Dieppe – rue Marguerite Street, Dieppe, N.-B. – NID 70444450, 70012745*
 - 1) *Paragraphe 88(4) de la Loi sur l'urbanisme (LSU) : Recommandation du comité pour le tracé de rue publique.*
 - 2) *Paragraphe 2(2) de l'arrêté de lotissement Z-3 (2023) : Recommandation du comité quant aux noms de rues.*
 - 3) *Demandes de dérogations pour permettre un cul-de-sac ayant une longueur supérieure à l'exigence maximale, et un rayon de tournage du droit de passage inférieur à l'exigence minimale, soit des dérogations à l'alinéa 2(1)c) de l'arrêté de lotissement.*

Après que François Léger a expliqué le cas et les recommandations du personnel, il y a eu quelques commentaires et précisions demandées de la part de quelques résidents de la rue Marguerite. Ils soulèvent entre autres que l'aire de tournage du cul-de-sac physique à l'heure actuelle est limitée pour permettre à de gros véhicules d'y tourner sans avoir à reculé.

Il fut précisé que la municipalité cherche simplement pour l'instant d'acquérir une portion de terrain afin de gérer une situation d'empiètement.

PROPOSÉE par Rabab Bahami, appuyée par Michelle Savoie, une motion d'accepter les recommandations formulées par l'agent d'aménagement dans son rapport du 19 mars 2025, de proposer au Conseil qu'il 1) accepte l'emplacement de la rue publique proposée, tel que démontré sur le plan provisoire Leon LeBlanc

- that the use of the proposed accessory buildings be limited to personal recreational activities, and once these activities are terminated, that the proposed accessory buildings must be dismantled.

CARRIED (unanimously)

7. (b) Tentative subdivision applications

- (1) *City of Dieppe – rue Marguerite Street, Dieppe, NB – PID 70444450, 70012745*
 - (1) *Subsection 88(4) of the Community Planning Act (CPA): Recommendation of the committee for the location of public streets.*
 - (2) *Subsection 2(2) of the Subdivision By-law Z-3 (2023): Recommendation of the committee for street names.*
 - (3) *Variances requests to permit a cul-de-sac with a length exceeding the maximal requirements, and a right of way radius inferior to the minimal requirement. Variances to subsection 2(1)c) of the Subdivision By-law.*

After François Léger explained the case and the staff recommendations, there were some comments and clarifications requested by a few residents of Marguerite Street. They raised, among other things, that the current turning area of the physical cul-de-sac is limited, preventing large vehicles from turning around without having to reverse.

It was clarified that the municipality is simply looking to acquire a portion of land in order to address an encroachment issue.

MOTION moved by Rabab Bahami, seconded by Michelle Savoie, to accept the recommendations made by the Development Officer in his report dated March 19, 2025, to propose to the Council that (1) it accepts the location of the proposed public street, as shown on the tentative plan Leon LeBlanc SD; and (2) that it accepts the name "rue Marguerite Street"

SD; et 2) qu'il accepte le nom « rue Marguerite Street» pour la rue publique proposée, tout en accordant des dérogations à l'alinéa 2(1)c) de l'arrêté de lotissement Z-3(2023), afin de permettre d'excéder la longueur du cul-de-sac de 180 m à 731 m et une réduction de 2,05 m du rayon de tournage du droit de passage du cul-de-sac.

for the proposed public street, while granting variances to paragraph 2(1)c) of the subdivision by-law Z-3(2023), to allow exceeding the cul-de-sac length of 180 m to 731 m and a reduction of 2.05 m in the turning radius of the cul-de-sac right-of-way.

MOTION ADOPTÉE (à l'unanimité)

CARRIED (unanimously)

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

7. (c) Rezoning applications, municipal plan and zoning by-law amendments and other planning by-law amendments

8. Autres affaires

8. Other Business

9. Levée de la réunion

9. Adjournment

La réunion est levée à 20 h 00.

The meeting adjourned at 8:00 p.m.



Président(e) / Chair