



RÉUNION PUBLIQUE DU
COMITÉ CONSULTATIF EN MATIÈRE D'URBANISME

PUBLIC MEETING OF THE
PLANNING ADVISORY COMMITTEE

VILLE DE DIEPPE

CITY OF DIEPPE

Le 21 septembre 2022 à 18 h 30
Salle du conseil municipal

September 21, 2022 – 6:30 p.m.
Municipal Council Chambers

PROCÈS-VERBAL

MINUTES

Membres présents :

Richard Gaudet, président
Claudette LeBlanc, vice-présidente
Louis LeBlanc
Paul LeBreton
Raymond Landry
Mathieu McCaie

François Léger, coordonnateur en aménagement du territoire
Service de planification et développement

Alexandre Girard, directeur
Service de planification et de développement

Membres absents :

Jeanne Farrah

1. Appel à l'ordre

2. Confirmation du quorum

3. Déclaration de conflit d'intérêts

Mathieu McCaie déclare un conflit d'intérêts concernant le point 7. (2) de l'ordre du jour.

4. Adoption de l'ordre du jour

PROPOSÉE par Louis LeBlanc, appuyée par Paul LeBreton, que l'ordre du jour soit adopté.

ADOPTÉE

5. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente

PROPOSÉE par Raymond Landry, appuyée par Claudette LeBlanc, que le procès-verbal de la réunion tenue le 17 août 2022 soit adopté.

Present:

Richard Gaudet, Chair
Claudette LeBlanc, Vice-Chair
Louis LeBlanc
Paul LeBreton
Raymond Landry
Mathieu McCaie

François Léger, Planning Coordinator
Planning and Development Department

Alexandre Girard, Director
Planning and Development Department

Regrets:

Jeanne Farrah

1. Call to order

2. Confirmation of quorum

3. Conflicts of interest

Mathieu McCaie declared a conflict of interest regarding agenda item 7(2).

4. Adoption of agenda

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

CARRIED

5. Adoption of the minutes of the previous meeting

MOVED by Raymond Landry, seconded by Claudette LeBlanc, that the minutes of the August 17, 2022 meeting be adopted.

ADOPTÉE**6. Affaires découlant du procès-verbal**

Aucune

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

Alexandre Girard présente un sommaire du projet incluant les diverses dérogations demandées.

Quelques résidentes et résidents du secteur avoisinant ont pris parole afin de partager leurs commentaires et objections en lien avec le projet proposé et ainsi les dérogations demandées. Les questions et commentaires portent sur divers aspects, entre autres, la valeur diminuée des propriétés avoisinantes en raison de l'ampleur du projet, l'impact sur la circulation et la perte d'intimité puisque les balcons des unités sur les étages supérieurs sur le derrière du bâtiment donnent dans leurs cours. De plus, ils s'inquiètent également de la proximité de la rampe du mur de rétention de leurs propriétés soulevant des préoccupations par rapport au bruit.

- (1) Dérogations à certaines exigences de l'arrêté de zonage en relation avec un bâtiment mixte proposé comprenant des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et 48 unités de logement sur les étages 2 à 6 – Broadway Place Ltd. & 339 Champlain Development Inc. – 339-343, rue Champlain Street, Dieppe, N.-B. – NID 00673400, 00673640 et portion 70681663

- A. Augmentation du retrait maximum du bâtiment de la limite de terrain de la rue du Collège de 4,5 m (14pi-9po) selon 6.2(2)(e)(i)(A) à 5,8 m (19pi);

PROPOSÉE par Claudette LeBlanc, appuyée par Paul LeBreton que la recommandation susmentionnée formulée par l'agent d'aménagement dans son rapport en date du 21 septembre 2022 soit acceptée. La proposition a été adoptée avec 4 votes en faveur et 1 vote contre (NONS – Raymond Landry).

ADOPTÉE

CARRIED**6. Business arising from minutes**

None

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

Alexandre Girard presented a summary of the project, including the requested variances.

A few residents from the surrounding area took the floor to voice comments and objections regarding the proposed project and the requested variances. The questions and comments touched on a number of issues, including a reduction in the value of neighbouring properties given the project's size, the impact on traffic, and loss of privacy since the balconies of the upper units at the back of the building would open onto their yards. The residents were also concerned about noise owing to the retention wall ramp's proximity to their properties.

- (1) Variances to certain zoning by-law requirements in relation to a proposed mixed-use building comprised of commercial spaces on the ground floor and 48 dwelling units on floors 2 to 6, Broadway Place Ltd. and 339 Champlain Development Inc., 339-343 Champlain Street, Dieppe, N.B., PID 00673400, 00673640 and a portion of 70681663

- A. Increase the setback of the building from the Collège Street property line from the maximum of 4.5 m (14 ft, 9 in) allowed at 6.2(2)(e)(i)(A) of the zoning by-law to 5.8 m (19 ft)

MOVED by Claudette LeBlanc, seconded by Paul LeBreton that the recommendation submitted by the development officer in his report dated September 21, 2022, be accepted. The proposal was adopted with 4 votes in favour and 1 against (NAYS – Raymond Landry).

CARRIED

- B. Permettre l'établissement d'un garage de stationnement dans le premier 5 m à l'intérieur du bâtiment du côté de la rue du Collège, contrairement aux exigences requises sous 6.2(9)(a);

PROPOSÉE par Louis LeBlanc, appuyée par Claudette LeBlanc que la recommandation susmentionnée formulée par l'agent d'aménagement dans son rapport en date du 21 septembre 2022 soit acceptée. La proposition a été adoptée avec 4 votes en faveur et 1 vote contre (NONS – Raymond Landry).

ADOPTÉE

- C. Réduire le ratio en fenestration requis sur la façade du bâtiment sur la rue du Collège au rez-de-chaussée selon 6.2(3)(a) de 40 % à 22,7 % et selon 6.2(3)(b) sur les étages supérieurs de 25 % à 9,7 %;

PROPOSÉE par Mathieu McCaie, appuyée par Paul LeBreton que la recommandation susmentionnée formulée par l'agent d'aménagement dans son rapport en date du 21 septembre 2022 soit acceptée.

ADOPTÉE

- D. Réduire le ratio requis de matériaux spécifiques sur la façade du bâtiment de 90 % à 73 %, afin de permettre jusqu'à 27 % de revêtement métallique sur la façade de bâtiment sur la rue du Collège, une dérogation par rapport aux exigences énoncées à l'alinéa 6.2(3)(e) de l'arrêté de zonage;

PROPOSÉE par Raymond Landry, appuyée par Mathieu McCaie que la recommandation susmentionnée formulée par l'agent d'aménagement dans son rapport en date du 21 septembre 2022 soit acceptée.

ADOPTÉE

- B. Allow for the establishment of a parking garage in the first 5 m inside the building on the Collège Street side, contrary to the requirement found at 6.2(9)(a) of the zoning by-law

MOVED by Louis LeBlanc, seconded by Claudette LeBlanc, that the recommendation submitted by the development officer in his report dated September 21, 2022, be accepted. The proposal was adopted with 4 votes in favour and 1 against (NAYS – Raymond Landry).

CARRIED

- C. Reduce the ratio of windows to 22.7% on the ground floor of the Collège Street building façade and to 9.7% on the upper floors, instead of the ratios of 40% and 25%, respectively, allowed at 6.2(3)(a) and (b) of the zoning by-law.

MOVED by Mathieu McCaie, seconded by Paul LeBreton, that the recommendation submitted by the development officer in his report dated September 21, 2022, be accepted.

CARRIED

- D. Reduce the ratio of specific materials on the façade of the building to 73% instead of 90%, to allow up to 27% of metal cladding on the Collège Street façade of the building, both being contrary to the requirements found at 6.2(3)(e) of the zoning by-law.

MOVED by Raymond Landry, seconded by Mathieu McCaie, that the recommendation submitted by the development officer in his report dated September 21, 2022, be accepted.

CARRIED

- E. Réduire la distance requise d'une voie d'accès d'une limite de lot attenant à une zone résidentielle selon 3.40(10) de 3 m à 0,5 m;

- E. Reduce the distance of a driveway from an adjacent residential lot line to 0.5 m, instead of the 3 m required at 3.40(10) of the zoning by-law.

PROPOSÉE par Louis LeBlanc et aucun membre a appuyé la proposition « que la recommandation susmentionnée formulée par l'agent d'aménagement dans son rapport en date du 21 septembre 2022 soit acceptée. »

MOVED by Louis LeBlanc, but seconded by no one, "that the above recommendation made by the development officer, in his report dated September 21, 2022, be accepted."

REJETÉE

DEFEATED

Alexandre Girard demande aux membres du CCU de fournir un raisonnement pourquoi la motion d'approbation de la dérogation E (réduire la distance requise d'une voie d'accès d'une limite de lot attenant à une zone résidentielle selon 3.40(10) de 3 m à 0,5 m) n'a pas été appuyée. Raymond Landry indique qu'il trouve que la rampe d'accès est trop proche des limites adjacentes. Paul LeBreton mentionne qu'il ne pense qu'il y a des mesures d'atténuations suffisantes, malgré le muret de béton avec la jardinière qui intégrerait de la végétation.

Alexandre Girard asked the PAC members to explain why the motion to approve variance E [to reduce the distance of a driveway from an adjacent residential lot line to 0.5 m, instead of the 3 m required at 3.40(10) of the zoning by-law] had not been seconded. Raymond Landry indicated that he felt the access ramp was too close to the adjacent lines. Paul LeBreton mentioned that he did not think there were sufficient mitigation measures, despite the concrete wall with planter that would incorporate vegetation.

- F. Réduire le nombre d'espaces de stationnement requis accessible par une allée de stationnement selon l'Annexe B (sous 3.38(1)) de l'arrêté de zonage de 48 à 44.

- F. Reduce the number of parking spaces accessible via a parking aisle to 48, instead of the 44 required in Schedule B referenced at 3.38(1) of the zoning by-law.

PROPOSÉE par Mathieu McCaie, appuyée par Claudette LeBlanc que la recommandation susmentionnée formulée par l'agent d'aménagement dans son rapport en date du 21 septembre 2022 soit acceptée. La proposition a été adoptée avec 4 votes en faveur et 1 vote contre (NONS – Paul LeBreton)

MOVED by Mathieu McCaie, seconded by Claudette LeBlanc, that the recommendation submitted by the development officer in his report dated September 21, 2022, be accepted. The proposal was adopted with 4 votes in favour and 1 against (NAYS – Paul LeBreton).

ADOPTÉE

CARRIED

- (2) Dérogation par rapport aux exigences suivantes de l'arrêté de zonage – Réduction de la largeur requise de la façade avant du bâtiment de la façade du lot de 48,3 % à 60 %, 6.3(4)d); Réduction du nombre d'espaces de stationnement requis de 22 à 13, 3.38(1); éliminer les exigences pour fournir un espace de chargement, 3.41(2) – Jemmy's Gourmet

- (2) Variance from the following zoning by-law requirements – reduction of the required width of the front façade of the building from 60% of the lot frontage to 48.3% [6.3(4)(d)]; reduction of the required number of parking stalls from 22 to 13 [3.38(1)]; elimination of the requirement to provide a loading space [3.41(2)],

Inc. – 836, rue Champlain Street, Dieppe, N.-
B. – NID 00673939, 00677013

Jemmy's Gourmet Inc., 836 Champlain Street,
Dieppe, N.B., PID 00673939, 00677013

Mathieu McCaie a quitté la salle à 19 h 06, car il a déclaré un conflit d'intérêts et est revenu à 19 h 11.

Mathieu McCaie left the room at 7:06 p.m. because of his declared conflict of interest. He returned at 7:11 p.m.

PROPOSÉE par Louis LeBlanc, appuyée par Paul LeBreton que les recommandations susmentionnées formulées par l'agent d'aménagement dans son rapport en date du 21 septembre 2022 soient acceptées.

MOVED by Louis LeBlanc, seconded by Paul LeBreton, that the recommendations submitted by the development officer in his report dated September 21, 2022, be accepted.

ADOPTÉE

CARRIED

(3) Dérogation – augmenter la hauteur du bâtiment de 18 m à 19,7 m pour un édifice à logements multiples, une dérogation à l'alinéa 5.4(2)g(i)(A) de l'arrêté de zonage – Entreprises Jomat Enterprises – 865, chemin Gauvin Road, Dieppe, N.-B. – NID 01004118

(3) Variance – increase the maximum building height of 18 m for a multiple-unit dwelling, stipulated at 5.4(2)(g)(i)(A) of the zoning by-law, to 19.7 m, Entreprises Jomat Enterprises, 865 Gauvin Road, Dieppe, N.B., PID 01004118

PROPOSÉE par Claudette LeBlanc, appuyée par Raymond Landry que la recommandation susmentionnée formulée par l'agent d'aménagement dans son rapport en date du 21 septembre 2022 soit acceptée.

MOVED by Claudette LeBlanc, seconded by Raymond Landry, that the recommendation submitted by the development officer in his report dated September 21, 2022, be accepted.

ADOPTÉE

CARRIED

(4) Modalités et Conditions – Usage dont le Comité consultatif en matière d'urbanisme peut assortir des modalités et conditions - André Vautour pour AM & RL Holdings Ltd. – 2158, rue Champlain Street, Dieppe, N.-B. – NID 70491394

(4) Terms and conditions – purpose subject to terms and conditions of the Planning Advisory Committee, André Vautour for AM & RL Holdings Ltd., 2158 Champlain Street, Dieppe, N.B., PID 70491394

A. Permettre plus d'un bâtiment principal sur le même lot (selon l'alinéa 3.11(2)(c) de l'arrêté de zonage);

A. Permit more than one main building on a lot, contrary to the requirement found at 3.11(2)(c) of the zoning by-law

PROPOSÉE par Raymond Landry, appuyée par Mathieu McCaie que la recommandation susmentionnée formulée par l'agent d'aménagement dans son rapport en date du 21 septembre 2022 soit acceptée.

MOVED by Raymond Landry, seconded by Mathieu McCaie, that the recommendation submitted by the development officer in his report dated September 21, 2022, be accepted.

ADOPTÉE

CARRIED

B. Établissement d'une usine de bitume (7.2(1)(e) de l'arrêté de zonage).

B. Establishment of an asphalt plant pursuant to 7.2(1)(e) of the zoning by-law

Présentation – Alexandre Girard

Alexandre Girard présente un sommaire du projet en précisant que l'usage d'une usine de bitume est un usage permis dans une zone IG en vertu de l'Arrêté de zonage Z-10(2021) et pour lequel le Comité consultatif en matière d'urbanisme peut imposer des modalités et des conditions raisonnables qu'il juge nécessaire.

Questions et commentaires du public

Plusieurs résidentes et résidents du secteur avoisinant ont pris parole afin de partager leurs commentaires et objections en lien avec l'usine de bitume proposée sur le terrain en question. Les questions et commentaires portent sur divers aspects, entre autres, la sécurité, la valeur diminuée des propriétés, les odeurs, la qualité de l'air et la santé publique. Plus précisément les commentaires et objections portaient sur les points suivants :

- L'augmentation du trafic et l'impact sur la circulation en lien avec l'usage de l'usine de bitume.
- L'augmentation de bruit généré par l'usine dans le voisinage.
- Les impacts de l'usine sur la santé et le bien-être des propriétaires avoisinants étant donné de la proximité de l'usine des propriétés résidentielles avoisinantes. Il a été soulevé par les résidentes et résidents du secteur que le standard établis par la province du Nouveau-Brunswick dans le document « Norme pour le choix de l'emplacement d'une usine de préparation d'asphalte » qu'une usine ne doit pas être localisée à moins de 500 m d'une résidence n'était pas acceptable.
- La proximité de l'usine des lignes de propriétés adjacentes a été soulevée comme point d'objection .

Il est à noter que l'applicant André Vautour étant le représentant du propriétaire a répondu à diverses questions provenant des membres du CCU.

Cela étant dit, les membres du CCU on prit l'opportunité de considérée les commentaires, objections des résidentes et résidents du secteur et ainsi des commentaires et réponses de l'applicant.

Presentation – Alexandre Girard

Alexandre Girard presented a summary of the project, noting that the use of an asphalt plant is permitted in an Industrial General (IG) zone under *Zoning By-Law Z--10(2021)* and for which the Planning Advisory Committee may impose any reasonable terms and conditions it deems necessary.

Questions and comments from the public

A number of residents from the surrounding area took the floor to voice comments and objections regarding the proposed asphalt plant on the property in question. The questions and comments touched on a variety of issues, including safety, reduced property values, odours, air quality and public health. More specifically, the comments and objections dealt with the following points:

- Increased traffic and the impact of traffic associated with the use of the asphalt plant
- An increase in noise generated by the plant in the neighbourhood
- The impacts of the plant on the health and well-being of neighbouring homeowners, given the plant's proximity to neighbouring residential properties. The area residents mentioned that the standard set by the Province of New Brunswick in the *Asphalt Plant Siting Standard*, whereby a plant must not be located within 500 m of a residence, was unacceptable.
- There was opposition to the plant's proximity to adjacent property lines

The applicant and owner's representative, André Vautour, answered various questions from PAC members.

The PAC members considered the area residents' comments and objections, as well as the applicant's comments and answers.

Décision du CCU

PROPOSÉE par Claudette LeBlanc, appuyée par Raymond Landry que la recommandation susmentionnée dans son rapport en date du 21 septembre 2022 soit acceptée avec l'ajout de la condition d'exiger un retrait minimal de 1 km entre l'usine de bitume avec toute ligne de propriétés adjacentes.

ADOPTÉE

Amendement

Sur la question, Louis LeBlanc, suite à une intervention du directeur du service de planification et développement et après discussion parmi les membres du CCU, propose un amendement à la proposition initiale, soit que les conditions no. 7 et no. 8 du rapport de l'agent d'aménagement en date du 21 septembre 2022 soient abrogées et remplacer par la condition 7, « que l'usine de bitume soit localisée à un retrait minimal de 1 km de toutes lignes de propriétés adjacentes au terrain en question.

L'amendement est appuyé par Raymond Landry.

ADOPTÉE

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

Aucune

10. **Autres affaires**

Aucune

11. **Levée de la réunion**

La réunion est levée à 20 h 29.

PAC decision

MOVED by Claudette LeBlanc, seconded by Raymond Landry, that the above-mentioned recommendation in the report dated September 21, 2022, be accepted with the addition of the condition to require a minimum setback of 1 km between the asphalt plant and any adjacent property lines.

CARRIED

Amendment

On the question, Louis LeBlanc, following comments by the Director of Planning and Development and after discussion among the PAC members, proposed an amendment to the initial proposal, namely that conditions 7 and 8 of the development officer's report dated September 21, 2022, be repealed and replaced by condition 7 requiring a minimum setback of 1 km between the asphalt plant and any property lines adjacent to the land in question.

The amendment was seconded by Raymond Landry.

CARRIED

8. **Tentative subdivision plans**
9. **Rezoning applications, municipal plan and zoning by-law amendments and other planning by-law amendments**

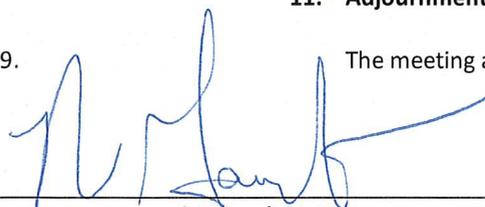
None

10. **Other business**

None

11. **Adjournment**

The meeting adjourned at 8:29 p.m.



Président / Chair