

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**

Monday, May 25, 2020 / le lundi 25, mai 2020

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Exclure l'application de la zone ENM au parc Rotary

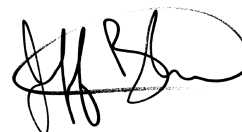
File Number/ Numéro du fichier : 20-262

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

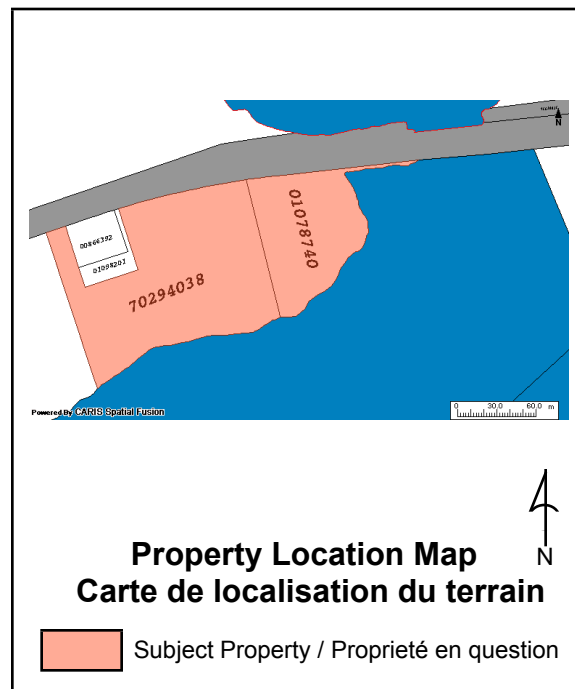
Applicant / Requéant :

Gilles Belleau

Landowner / Propriétaire :

Proposal / Demande :

Modifier les principes et propositions dans le plan municipal et enlever la zone élévation du niveau de la mer et enlever la désignation ENM sur la carte utilisation du sol sur une portion du NID 70294038 et le terrain portant le NID 01078740 afin d'exclure l'application de la zone ENM du Parc Rotary



Site Information / Information du site

PID / NID: 7029403, 01078740

Lot Size / Grandeur du lot: 1,45 hectares

Location / Endroit :

Parc Rotary, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Institutionnel, tourisme

Zoning / Zonage :

SC, ENM

Future Land Use / Usage futur :

SC, ENM

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Tourisme, commercial

Municipal Servicing / Services municipaux:

Eau, égouts

Access-Egress / Accès-Sortie :

rue Main

Policies / Politiques**Principes et propositions du plan municipal****3.2.8 Le changement climatique**

Le changement climatique constitue un problème mondial qui a des répercussions sur l'ensemble de la terre. Par son littoral côtier, Shediac reconnaît que ses zones côtières sont vulnérables à l'élévation de la mer.

L'évolution naturelle de l'érosion sur la côte est accélérée par une élévation de la mer due au réchauffement climatique qui est lié à la production de gaz à effet de serre. Ce phénomène qui fait reculer la zone côtière met en péril un environnement très important, et touche différents acteurs, tels que les propriétaires de terrains et les gouvernements, de part leur aménagement d'infrastructures. Ce recul naturel accéléré entre souvent en contradiction avec les comportements des populations qui habitent ce milieu; les choix d'aménagement dans un territoire vulnérable deviennent donc des enjeux très importants pour les populations locales. L'objectif de la municipalité est de se doter d'outils afin de diminuer les impacts qui auront des effets négatifs sur le changement climatique.

Principes relatifs

1. Le Conseil a pour principe de suivre les nouveaux développements à l'égard des changements climatiques.
3. Le Conseil a pour principe de protéger les aménagements municipaux et privés des conséquences liées aux changements climatiques et l'élévation de la mer.
4. Le Conseil a pour principe de définir sur la carte de zonage une zone inondable basée sur la science et superposée sur les zones appropriées.
5. Le Conseil a pour principe que les nouveaux aménagements situés dans la zone inondable soient adaptés

aux effets de l'élévation de la mer.

7. Le Conseil a pour principe d'analyser le design des aménagements et de discuter avec les promoteurs afin de les sensibiliser au concept de communauté durable.

Principes relatifs aux systèmes d'eau, d'égouts sanitaires, d'égouts pluviaux et le drainage

17. Le Conseil a pour principe de travailler conjointement avec le gouvernement provincial dans l'élaboration de réglementation qui a trait au développement dans les zones inondables.

18. Le Conseil a pour principe de permettre les nouveaux développements dans ces zones inondables conditionnelles à ce qu'ils entreprennent des mesures d'adaptation aux changements climatiques

7.8 Arrondissement Entrée Ouest

7.8.2 Propositions relatives à l'arrondissement Entrée Ouest :

20. Il est proposé que les nouveaux aménagements situés dans la zone inondable soient adaptés aux effets de l'élévation de la mer.

Zoning and/or Subdivision Regulation / Réglementations de zonage et/ou de lotissement

20. Zone élévation du niveau de la mer (ENM)

20.1 Dans le présent arrêté,

- a) «Ville» désigne la ville de Shediac;
- b) «Développement durable» désigne une mesure conçue pour une durée de 100 ans;
- c) «Principe de précaution» désigne le principe de précaution du droit international qui est défini ainsi au paragraphe 7 de la Déclaration ministérielle de Bergen sur le développement durable (1990) :
“Un développement durable implique des politiques fondées sur le principe de précaution. Les mesures adoptées doivent anticiper, prévenir et combattre les causes de la détérioration de l'environnement. Lorsque des dommages graves ou irréversibles risquent d'être infligés, l'absence d'une totale certitude scientifique ne devrait pas servir de prétexte pour ajourner l'adoption de mesures destinées à prévenir la détérioration de l'environnement.”
- d) «Zone ENM» désigne une zone à risque d'être touchée par l'élévation du niveau de la mer – tel qu'elle figure sur la carte de zonage retrouvée à l'annexe A de cet arrêté.
- e) «hauteur» désigne la distance verticale entre le niveau fini moyen du sol jusqu'au point le plus élevé de la surface du toit excluant les équipements air climatisé, élévateurs, etc...;(height) et / ou dans la zone ENM «hauteur» désigne la distance verticale entre le niveau de l'élévation minimal 4.3m (CGVD28) jusqu'au point le plus élevé de la surface toit.
- f) «partie habitable» désigne la partie d'un bâtiment qui comporte généralement des installations sanitaires et des installations pour préparer et consommer des repas, incluant également le salon et les chambres à coucher;

20.4 Aucun bâtiment principal ne peut être implanté, édifié ou modifié dans une zone ENM à moins que celui-ci rencontre les exigences minimales suivantes :

- a) dans le cas d'un nouveau bâtiment :
 - (i) l'élévation minimale de la partie habitable et/ou commerciale doit être de 4.3m (CGVD28); et,

(ii) toute demande de permis doit être accompagnée d'un plan démontrant les élévations de la partie habitable du bâtiment.

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Le personnel a discuté à l'interne et avec l'administration municipale.

Discussion

Contexte

La Ville entreprend les démarches nécessaires pour accueillir le Centre Homarus au parc Rotary, sur la propriété ayant le NID 70294038. Avant de commencer la construction, un lotissement pour Homarus est nécessaire. Le lotissement et la construction ne peuvent pas commencer avant que les bâtiments existants sur le site, incluant le Paddle Shack, le Centre Visiteur, et la Cabane du Gros Homard, soient déplacés.

Le terrain porte deux zones : Services collectifs et Élévation du niveau de la mer (ENM). La zone ENM identifie les terrains bas de la ville qui sont sujets à des inondations côtières. Toute nouvelle construction dans cette zone doit être adaptée à une élévation de 4,3 mètres CGVD28, qui prend en considération un événement de tempête de 1:100 ans avec l'élévation du niveau de la mer d'ici jusqu'à l'année 2100. Le nouveau Centre Homarus serait adapté à la zone ENM.

La zone ENM a été introduite à l'arrêté de zonage et le plan municipal de Shediac en 2012. Le but de la zone ENM est de :

- a) promouvoir un développement durable fondé sur le principe de précaution;
- b) anticiper, prévenir et combattre la détérioration de l'environnement côtier;
- c) prévenir des dommages graves et irréversibles à l'environnement ainsi qu'au citoyen et sa propriété;
- d) permettre uniquement des aménagements qui démontreront une adaptation aux effets de la hausse du niveau marin et des ondes de tempêtes dans les zones à risque d'inondation;
- e) établir des exigences minimales destinées à prévenir la détérioration de l'environnement.

Cependant, le Conseil de la Ville de Shediac a passé une résolution lors de la réunion ordinaire du 24 février 2020 qui lit :

« Qu'il soit résolu que le Conseil municipal demande au personnel de la Commission de services régionaux sud-est de préparer les modifications textuelles et cartographiques pour :

-Exclure l'application de la zone Élévation du niveau de la mer au parc Rotary »

Le but de cette modification est de permettre les trois bâtiments qui doivent être déplacés de ne pas rencontrer les exigences de la zone ENM. Ces trois bâtiments sont appartenus par la Ville et sont sur un terrain municipal, mais sont loués à des commerces privés.

L'application des règlements de la zone ENM

La zone ENM s'applique à toute nouvelle construction, et exige que la partie habitable et/ou commerciale du bâtiment doive être à une élévation de 4,3 mètres (CGVD28). Dans ce cas, le déménagement des trois bâtiments sur de nouvelles fondations sera traité comme une nouvelle construction. Le raisonnement est que, en créant une nouvelle fondation, le promoteur a une opportunité de suivre les règlements qui sont en vigueur aujourd'hui et de protéger leur investissement des conséquences des changements climatiques. La Commission suit cette interprétation dans tous les cas similaires. Lorsqu'une nouvelle fondation est requise, c'est considéré comme une nouvelle construction et les exigences de la zone ENM doivent être suivies.

Il y avait des discussions avec l'administration municipale si cette demande pouvait être exemptée parce que la ville le considère un usage touristique saisonnier. D'après une analyse, le personnel était de l'avis que l'interprétation des bâtiments étant un usage saisonnier n'était pas acceptable, parce que ce n'est pas quelque chose qui est exécutoire. Une interprétation qui laissera les bâtiments saisonniers être exempté de la zone ENM pourrait ouvrir la porte à plusieurs défis, par exemple, l'application de la zone pour les chalets d'été.

Défis avec la demande

La raison que la propriété se trouve dans la zone ENM est parce que c'est un terrain bas qui a été identifié étant à risque des inondations côtières. La zone ENM a été basée sur des données scientifiques qui démontrent l'ampleur d'une inondation sur tous les terrains (public ou privé) de la ville. Étant donné que Shediac est une ville côtière, avec plus de 600 propriétés qui sont à risques des inondations côtières, le Conseil municipal a décidé en 2012 que forcer l'adaptation de nouvelles constructions était la meilleure approche pour répondre aux menaces des inondations côtières et des changements climatiques. Le Conseil a adopté la zone ENM afin de prévenir les dommages et protéger les investissements des propriétaires. Un bâtiment qui est conforme aux exigences de la zone ENM est considéré comme adapté à l'élévation du niveau de la mer et les inondations côtières.

Afin de supporter les notions d'adaptation dans la zone ENM, le Conseil a aussi adopté un plan municipal en 2012 qui inclut plusieurs principes et propositions au sujet des changements climatiques et l'importance de l'adaptation. Le but de ces principes est de prévenir le développement non adapté, tel que celui proposé sur le terrain.

C'est certain qu'au niveau d'administration il n'est pas facile de modifier les règlements de la Ville afin de permettre une demande qui a clairement à l'encontre du but de l'arrêté de zonage et le plan municipal. Il faut être claire qu'enlever les exigences de la zone ENM ne veut pas dire que le terrain n'est pas un endroit vulnérable, ça veut simplement dire que les bâtiments ne seront pas adaptés à l'effet des inondations côtières. Le Centre Homarus, cependant, qui est adjacent à ces trois bâtiments, sera adapté à l'élévation du niveau de la mer.

Le personnel prévoit que cette demande pourrait créer un précédent pour des demandes similaires. C'est certain que les exigences de la zone ENM ne sont pas toujours populaires auprès des développeurs de la région, en raison qu'il y a parfois un coût associé avec les méthodes d'adaptation. La force de la zone ENM est qu'elle ne discrimine personne. Tous les propriétaires sont traités également et c'est basé sur des données scientifiques. Lorsqu'on commence à faire des exemptions, cela va à l'encontre des données

scientifiques et rend la zone inutile.

Processus

La Loi provinciale sur l'urbanisme contient les règlements et la procédure lors d'une demande de modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage. D'après les sections 27 et 28 de la Loi, les principes et propositions dans le plan municipal qui touche au sujet de l'adaptation aux changements climatiques doivent être modifiés ou abroger pour que la demande puisse avancer, parce que la demande va à l'encontre des principes et propositions établis dans le plan :

27 Effet du plan municipal

L'adoption du plan municipal n'a nullement pour effet d'engager la municipalité ou la province à mettre en œuvre l'une quelconque des propositions qui s'y trouve énoncées ou exposées, mais, s'agissant d'une municipalité, son adoption doit empêcher que soit entrepris tout aménagement de façon incompatible de quelque manière que ce soit avec toute proposition ou toute politique ainsi énoncée ou exposée.

28 Incompatibilité entre un plan municipal et un arrêté de zonage ou un arrêté de lotissement

Le plan municipal prévaut dans le cas de son incompatibilité avec un arrêté de zonage ou un arrêté de lotissement.

Donc, le plan municipal doit être modifié aussi avant de permettre un rezonage pour enlever les exigences de la zone ENM de la propriété. Les arrêtés proposés avec les modifications nécessaires pour permettre la demande sont attaché à ce rapport.

Rapports portant sur les changements climatiques de la région

Il existe plusieurs rapports spécifiques à la région qui démontre la vulnérabilité des terrains à l'élévation du niveau de la mer et des inondations côtières. C'est certain qu'une modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage afin de permettre du développement non adapté dans un endroit vulnérable, lorsque les risques sont bien connus et documentés, est très dangereuse. Il y a trois rapports qui informe la recommandation du personnel :

1. Sea-Level Rise and Flooding Estimates for New Brunswick Coastal Sections 2017

Basé sur les informations du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), ce rapport décrit comment les changements climatiques et l'élévation du niveau de la mer pourraient affecter les différents endroits dans la province du Nouveau-Brunswick, incluant la ville de Shediac, compris dans la Zone 9 dans le rapport. Le rapport démontre l'importance de l'adaptation face aux changements climatiques.

2. Le plan d'adaptation aux changements climatiques Shediac

Ce rapport a été achevé et présenté au Conseil en 2019 grâce aux fonds en fiducie pour l'environnement. Shediac a reçu l'argent pour compléter ce plan parce que c'était identifier par la province étant une communauté à haut risque des changements climatiques. Le rapport décrit des événements de tempêtes historiques dans la Ville (certains d'eux qui ont touché la propriété en question) et suggère des actions afin d'adapter des infrastructures municipales. La demande telle que présentée va à l'encontre des résultats du rapport.

3. Le plan Écovision 2025

La Ville a aussi participé à une stratégie verte avec la communauté rurale de Beaubassin-est et le village de Cap-Pelé. Un des buts de la stratégie est la lutte contre les changements climatiques, et il a plusieurs actions au niveau de promouvoir l'adaptation des bâtiments. C'est clair que ce qui est demandé est en conflit avec les buts et les actions établies dans ce plan.

Valeur de la zone ENM

Depuis 2012, il y a eu plus de 9,5 millions de dollars de valeur de construction résidentielle dans la municipalité qui est adaptée aux changements climatiques, qui veut dire que la partie habitable du bâtiment principal est à une élévation égale ou plus haut que 4,3 mètres. La zone ENM et les principes et propositions dans le plan municipal sont la raison que tellement de construction a été adaptée aux changements climatiques, et qui ne devront pas subir des dommages majeurs durant un événement de tempête.

Sommaire

Le personnel a été demandé par le Conseil de regarder des options afin « d'exclure l'application de la zone élévation du niveau de la mer au parc Rotary ». La seule option que le personnel peut recommander c'est d'aménager les bâtiments en respectant les normes de la zone ENM afin de s'assurer que les bâtiments sont adaptés à des inondations côtières. Même si le Conseil prend les démarches pour modifier le plan municipal, cela veut simplement dire que le Conseil permet des investissements non adaptés dans un endroit vulnérable. Le Conseil devrait effectuer une évaluation des différents coûts d'adaptation avant de procéder avec une modification du plan. La demande va à l'encontre du plan municipal, de l'arrêté de zonage, du plan des changements climatiques, du plan d'Écovision 2025 et des données scientifiques disponibles pour la région.

Legal Authority / Autorité légale

110(1) Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit :

a) sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;

Recommendation / Recommandation

Le personnel recommande que le comité de révision et de la planification Shediac recommande au Conseil de la Ville de Shediac de refuser l'adoption des arrêtés P-14-36-6P et Z-14-44-31Z afin d'exclure l'application de la zone élévation du niveau de la mer au Parc Rotary parce que cela va à l'encontre des principes et propositions du plan municipal et à l'encontre de l'objectif de l'arrêté de zonage.

Note: This report was written in French and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en français et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*