

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Wednesday, October 18, 2017 / Le mercredi 18 octobre, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning - R1 à R3

File Number/ Numéro du fichier : 17-1276

From / De :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

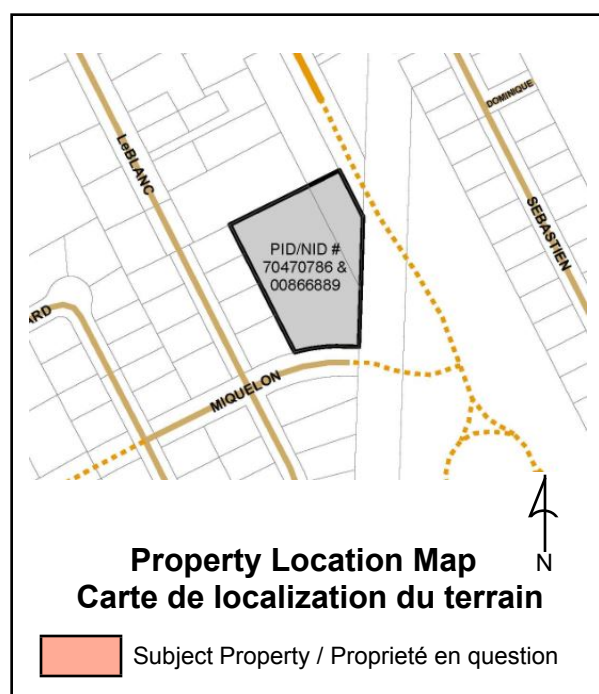
same

Landowner / Propriétaire :

Jacques Laforest

Proposal /

Rezoner de la zone R1 à R3 afin de lotir et construire deux bâtiments résidentiels de 20 et 16 unités



Site Information / Information du site

PID / NID: 70470786, 00866889

Lot Size / Grandeur du lot: 1+ acre

Location / Endroit :

Miquelon St., Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

R1

Future Land Use / Usage futur :

Résidentiel

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Résidentiel, sentier

Municipal Servicing / Services municipaux:

Eau et égouts

Access-Egress / Accès-Sortie :

Miquelon, avec nouveau branchement à la rue Chesley à proximité

Policies / Politiques**Principes relatifs à l'habitation**

1. Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logements.
2. Le Conseil a pour principe de permettre, à l'intérieur de la municipalité, une variété d'habitations pour répondre aux besoins divers de la population, sous réserve de l'article 39 de la Loi (rezonage).
3. Le Conseil a pour principe d'encourager la construction de logements abordables près des artères où l'on retrouve une mixité des usages.
4. Le Conseil a pour principe de favoriser le maintien et l'apport de logements pour les personnes ayant des niveaux de revenus différents dans toutes les unités de voisinage, pourvu qu'ils soient compatibles avec ces unités.
5. Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels.

Principes relatifs aux arrondissements résidentiels

1. Le Conseil a pour principe d'implanter une vie de quartier aux arrondissements par l'entremise d'améliorations au niveau de la rue, de la signalisation, de la trame urbaine et d'un design urbain approprié.
2. Le Conseil a pour principe d'assurer que les arrondissements soient pourvus des zones tampons de manière à minimiser les impacts des usages non résidentiels par l'entremise de dispositions de zonage appropriées.
3. Le Conseil a pour principe d'assurer que les nouveaux développements multifamiliaux respectent des critères de design pour que ceux-ci s'harmonisent avec le caractère défini de l'arrondissement.

Principes relatifs au design urbain

1. Le Conseil a pour principe d'encourager que tous nouveaux développements résidentiels, commerciaux et institutionnels suivent les dispositions générales en matière de design tel qu'indiqué dans l'arrêté de zonage.
2. Le Conseil a pour principe de favoriser l'insertion de bâtiments dans les arrondissements et dont leur design favorise à rehausser l'image de ces arrondissements.

Propositions relatives à l'arrondissement « Contemporain Ouest »

1. Il est proposé de maintenir l'intégrité des unités de voisinage résidentielles existantes.
2. Il est proposé de favoriser l'expansion des réseaux d'eau potable et d'eaux usées afin de stimuler l'expansion économique de l'arrondissement.
3. Il est proposé d'exiger qu'un plan de site soit conçu afin d'optimiser l'usage des terrains tout en créant un cadre agréable et efficace avant d'autoriser un aménagement résidentiel à densité différente dans le présent arrondissement.
4. Il est proposé que la ville élabore des normes de design afin de s'assurer que les nouveaux développements résidentiels seront bien intégrés dans leur environnement.
5. Il est proposé de maintenir une zone de transition autour des aménagements résidentiels de densités différentes.
6. Il est proposé de travailler en collaboration avec les développeurs afin d'établir certains critères architecturaux et esthétiques à l'égard des aménagements résidentiels.
7. Il est proposé d'établir un mécanisme incitant les promoteurs à utiliser les lots déjà existants et à favoriser la création de nouveaux lots à proximité de ceux aménagés.
8. Il est proposé d'encourager l'aménagement de quartiers inter-reliés et construits à l'échelle humaine.
9. Il est proposé que chaque unité de voisinage puisse accéder aux secteurs commerciaux par des déplacements relativement courts.

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

La zone R3 permet des habitations multifamiliales sujet aux dispositions suivantes:

11.2.1 Aucune habitation multifamiliale ne peut être localisée sur un lot à moins que celui-ci soit desservi par les services publics d'aqueduc et d'égouts et ait:

- c) pour une habitation multifamiliale de cinq unités ou plus :
 - (i) une largeur minimum de 18 mètres; et,
 - (ii) une superficie minimale de 720 mètres carrés.

11.4 Cours attenantes aux constructions et bâtiments principaux

Sous réserve des dispositions générales, il est interdit d'implanter, d'édifier ou de modifier un bâtiment ou une construction de telle sorte qu'il se trouve :

- a) à moins de 5 mètres de l'alignement;
- b) à plus de 6,5 mètres de l'alignement sauf dans le cas d'un lot en drapeau;
- c) à moins de 1,5 mètre d'une limite latérale du lot et à moins de 3 mètres de la limite latérale opposée;
- d) à moins de 6 mètres de la limite arrière du lot.

11.5 Conditions particulières aux habitations multifamiliales

Un aménagement, terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés à une habitation multifamiliale que si :

- a) aucune partie d'une aire de stationnement n'est située dans une cour avant ou de flanc; et,
- b) lorsqu'une zone R3 est attenante à une zone R1 ou R2, aucune partie d'un emplacement de stationnement n'est située dans une cour latérale ou arrière obligatoire, sauf si une clôture ou une autre barrière physique et visible est fournie, auquel cas aucune partie d'un emplacement de stationnement ne peut être située à moins de 1,5 mètre de la limite arrière ou latérale.

11.6 Hauteur d'une construction ou d'un bâtiment principal

11.6.1 Sous réserve des paragraphes 11.6.2 et 11.6.3, le bâtiment principal doit avoir un minimum de 2 étages mais ne peut dépasser 15 mètres.

11.6.2 Nonobstant les dispositions du présent arrêté, la hauteur d'un bâtiment principal ou d'une construction principale est calculée selon la distance verticale entre le niveau moyen du sol et la moitié de la toiture du bâtiment ou du sommet de la construction à l'exclusion des éléments qui ont moins de 10% du volume du bâtiment tels que, mais n'étant pas limité à, des installations ou équipements d'ascenseur, équipement de ventilation, tour, coupoles et autres structures similaires pour fin d'esthétisme ou pour accommoder un équipement mécanique.

11.6.3 Les toits plats ne sont pas permis dans la présente zone pour les bâtiments principaux.

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Le personnel a fait des consultations à l'interne parmi les urbanistes et agents d'aménagement ainsi qu'avec l'administration de la Ville de Shediac. Une audience publique est prévue le 30 octobre.

Discussion

M. Laforest propose de subdiviser la propriété portant le NID 70470786 et acquérir une portion du terrain avoisinant portant NID 00866889 afin d'accueillir deux bâtiments résidentiels. Deux demandes similaires ont été présentées au conseil dans le passé, en 2008 et ensuite en 2010. Les deux fois, la demande était refusée en raison d'une forte opposition des résidents du secteur. Les résidents à l'époque avaient des préoccupations par rapport à l'augmentation de trafic ainsi qu'au design des bâtiments parce qu'aucune maquette n'était présentée. En gros, les voisins étaient de l'avis qu'un projet multifamilial n'était pas en ligne avec le caractère du quartier, qui est composé des maisons unifamiliales.

À ce temps, le seul accès à la propriété en question était par des rues locales, surtout l'avenue Leblanc, qui n'est pas prévue pour accommoder l'augmentation de trafic associée avec deux bâtiments multifamiliaux. Cependant, depuis ce temps, la ville de Shediac a investi une somme d'argent important pour un projet d'amélioration de la rue Chesley, qui comprend un cercle de trafic. La Miquelon est maintenant branchée à la rue Chesley (photos ci-jointes), qui est désignée comme une rue artère qui deviendra plus achalandée dû aux améliorations routières. Il est prévu que la grande majorité de voitures seront dirigées vers la nouvelle route artère et pas par les rues locales, car elle est plus directe et comprend un feu de circulation à l'intersection avec la rue Main, qui enlève la période d'attente souvent associée avec l'intersection de la rue Riverside.

En plus, une connexion future avec la rue Breaux Bridge ainsi qu'une bretelle à la route 15 proposée

diffuseront le trafic encore plus. D'après des commentaires de la Directrice des opérations municipales, l'impact du trafic sur le secteur unifamilial sera négligeable. La propriété en question est située à moins d'un kilomètre de l'Hôtel de Ville et les services sur la rue Main, ainsi qu'un sentier municipal, alors les résidents seront en mesure d'utiliser des manières alternatives autres que conduire pour se rendre au centre-ville.

L'ancien droit-de-passage de CN, où se trouvait le sentier avant son déplacement, passe à côté de la propriété, résultant dans une forme de lot irrégulière. L'administration de la Ville nous confirme que ce droit-de-passage sera désigné comme partie de la rue Chesley après que les travaux de construction soient exécutés. Donc, deux des limites de propriété auront techniquement façade sur la rue Chesley, qui exige un retrait minimal de 5 mètres. M. Laforest propose un retrait de 0.65 mètre au coin sud du bâtiment de 16 unités, ce qui exige une dérogation qui peut être traitée dans le cadre du rezonage.

L'intention du retrait de 5 mètres est de garder une perspective de rue standard avec de l'aménagement paysager devant les bâtiments résidentiels. Tandis que la section de terrain public est nommée une "rue," en fait ce terrain est utilisé aux fins d'un système de rétention des eaux pluviales (photos ci-jointes). Alors, l'emplacement du bâtiment à un retrait réduit respecte l'intention de l'arrêté de zonage et du plan parce qu'il n'y aura aucun impact sur la perspective de la rue même. L'administration de la Ville était contactée pour leurs commentaires par rapport à la dérogation et aucune inquiétude n'était soulevée. Étant donné que la limite de propriété est irrégulière et les marges de retraits exigés empêchent le développement du projet comme présenté, c'est l'avis du personnel que la demande de dérogation est raisonnable.

M. Laforest propose un projet très similaire aux projets existants sur les rues Webster et Félix, étant de deux étages avec des escaliers extérieurs. Le lot comme tel sera subdivisé pour que chaque bâtiment soit sur son propre lot avec une servitude d'accès réciproque. Chaque bâtiment aura son propre service d'eau et d'égouts.

Ces types de bâtiment sont communs à Shediac et existent à proximité des secteurs unifamiliaux (photos ci-jointes). Le projet comme proposé comprend le revêtement en vinyle. Le personnel a eu des discussions avec quelques voisins qui sont inquiets par rapport à l'esthétique. Il n'y a aucune exigence de design urbain dans la zone R3 comme on trouve au centre-ville. Cependant, les conditions de design peuvent faire partie du rezonage, en ligne avec les propositions énumérées ci-haut qui favorisent un niveau de design élevé partout dans la ville.

Bien qu'ils soient plus larges que des maisons existantes, à deux étages il n'est pas prévu que les bâtiments proposés domineront le paysage. À cause de la topographie, la propriété est plus basse que le restant du quartier, qui minimisera l'impact visuel. M. Laforest propose également de faire de l'aménagement paysager comme on voit avec ses autres projets, qui comprend des arbres entre les bâtiments proposés et existants. Des conditions supplémentaires par rapport à l'aménagement paysager peuvent être imposées si jugées nécessaire par le comité ou le conseil.

Le lot comme tel est très limité dans son potentiel de développement unifamilial à cause de sa taille, sa forme, et le niveau de services sur la rue Chesley, qui n'est pas présentement desservie par les égouts sanitaires. Le projet proposé augmentera l'assiette fiscale de la ville et profitera des améliorations routières dernièrement entreprises par la ville.

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

66(1) A council shall request in writing, before enacting a by-law hereunder, the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Tout conseil doit, avant d'adopter un arrêté en vertu de la présente loi, demander au comité consultative ou à la commission de services régionaux de donner leur avis écrit sur*

a) any proposed by-law in respect of which such views have not been given previously, and / *tout projet d'arrêté sur lequel aucun avis n'a été donné auparavant, et*

b) any change made in a proposed by-law subsequent to a giving of views by the advisory committee or regional service commission. / *toute modification apportée à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par le comité consultative ou la commission de services régionaux.*

66(2) A by-law enacted hereunder by a council mentioned in subsection (1) is not valid unless / *Pour que soit valable un arrêté adopté en application de la présente loi par un conseil visé au paragraphe (1), il faut*

a) the views mentioned in that subsection have been requested, and / *que les avis mentionnés dans ce paragraphe aient été demandés, et*

b) if the by-law fails to give effect to the written views of the advisory committee or regional service commission, a majority of the whole council votes in favour of the by-law. / *que la majorité du conseil plénier se prononce en faveur de l'arrêté si celui-ci ne donne pas suite aux avis écrits du comité consultatif ou de la commission de services régionaux.*

66(3) The advisory committee or regional service commission shall be deemed to have approved a proposed by-law if it fails to give the views requested thereon under subsection (1) within thirty days of such request, or within such longer period as the council may decide. / *Lorsque le comité consultatif ou la commission de services régionaux néglige d'émettre les avis visés au paragraphe (1) dans les trente jours de la demande ou dans le délai plus long que le conseil peut déterminer, le projet d'arrêté est réputé avoir reçu leur approbation.*

Recommendation / Recommandation

Le personnel est convenu de recommander au comité de révision de la planification de Shediac de recommander au conseil de la Ville de Shediac d'accepter la demande de rezonage de la zone R1: résidentielle faible densité à R3: résidentielle haute densité sur les lots ayant NID 70470786 et 00866889 afin de construire deux bâtiments multifamiliaux sujet aux modalités et conditions suivantes:

1. L'emplacement des bâtiments principaux devra respecter le plan de site soumis;
2. Chaque bâtiment devra avoir son propre service d'eau et d'égouts approuvé par la Directrice des opérations municipales;
3. Un plan de drainage devra être soumis à la Directrice des opérations municipales pour son approbation avant l'émission d'un permis de construction;

4. L'aménagement paysager devra être effectué de sorte à maintenir un minimum acceptable d'espace vert en y plantant un minimum de quatre (4) arbres entre le bâtiment ayant 20 unités et les lots résidentiels avoisinants, ainsi que quatre (4) arbres entre le bâtiment ayant 16 unités et la rue Chesley dans un délai d'un an après que chaque bâtiment sera complété;;

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.*