

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Monday, September 25, 2017 / Le lundi 25 septembre, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Amendement de texte - zone R2

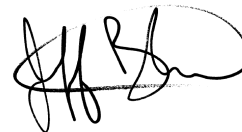
File Number/ Numéro du fichier : 17-1288

From / De :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

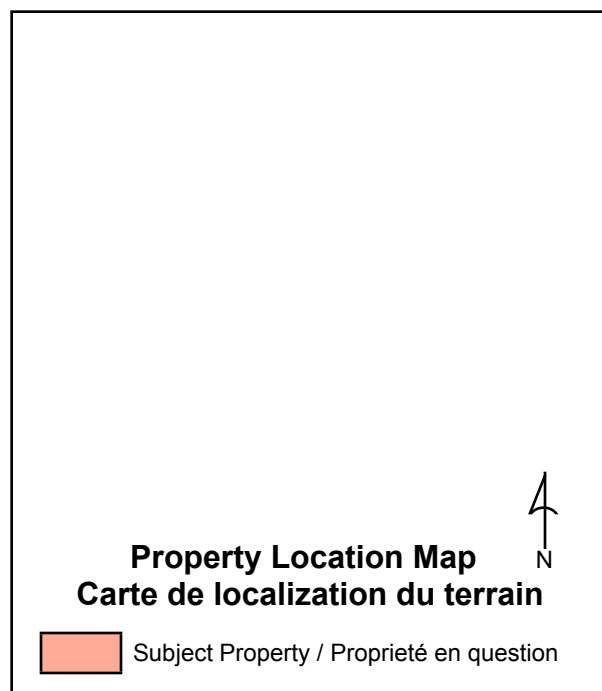
same

Landowner / Propriétaire :

Joey Vautour

Proposal /

Augmenter le nombre d'unités permis dans la zone R2 de 4 à 6.



Site Information / Information du site

PID / NID:

Lot Size / Grandeur du lot: N/A

Location / Endroit :

, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

N/A

Zoning / Zonage :

R2

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

N/A

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès-Sortie :

N/A

Policies / Politiques

Développement durable

2. Le Conseil a pour principe d'encourager les développements compacts qui regroupent une mixité des usages résidentiels, commerciaux et institutionnels;

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.
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. Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels.

Les arrondissements résidentiels

5. 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.

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

Actuellement, la zone R2 permet des logements uni, bi, tri, et multifamiliaux jusqu'à 4 unités.

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Le personnel a consulté à l'interne parmi les urbanistes et agents d'aménagement.

Discussion

L'arrêté de zonage comprend trois zones résidentielles, soient : R1 : faible densité, R2 : moyenne densité, et R3 : haute densité. Actuellement, la zone R2 a une limite de quatre unités par propriété. Dernièrement, le marché immobilier démontre que les maisons en rangées deviennent de plus en plus un type de logement désirable, surtout pour les jeunes familles qui entrent dans le marché, ainsi que pour la génération du baby-boom, qui souhaite à réduire la taille de maison tout en restant au sein de leur communauté.

Un projet multifamiliale de style maisons en rangée à un étage dernièrement construit sur la rue Monique (photos ci-jointes) comprend six unités par bloc, et semble être extrêmement populaire parmi les locateurs. D'après les développeurs, il y a une liste d'attente pour ces types de projet à Shédiac. Cependant, selon l'arrêté de zonage ce projet est possible uniquement dans les zones CG : commerce général sur des propriétés qui n'ont pas façade sur la rue Main, et SC : services collectifs, qui est prévu plutôt pour des services institutionnels (foyers de soin, résidences pour personnes âgées, etc.).

Le requérant, M. Joey Vautour, a développé un projet multifamiliale de style maisons en rangée (4 unités) sur la rue Tipperary sur la propriété portant NID 70128251 (photos ci-jointes). Il souhaite maintenant d'ajouter deux unités de plus. Actuellement, la propriété est zoné R2, qui permet des maisons en rangée et des habitations multifamiliales avec une limite de 4 unités, ce qui empêche l'aménagement du projet.

Lors des discussions avec M. Vautour, le personnel a présenté deux options pour avancer son projet de six unités : soit rezoner la propriété à la zone R3 pour accommoder ce projet spécifique, ou demander pour un amendement à la zone R2 afin de permettre six unités sur l'ensemble du territoire dans cette zone. Le personnel a recommandé la deuxième option pour les raisons suivantes :

1. La zone R3 est prévue pour des projets à haute densité ayant au moins deux étages;
2. Ce projet propose un étage, et six unités ne représentent pas une densité importante;
3. Le personnel est de l'avis qu'avec la croissance de la ville, il est raisonnable de modifier ce qui est considéré en tant que « moyenne » densité.

Le plan municipal appuie une diversité de logements en ce qui traite le style, la densité, l'abordabilité, et l'accessibilité aux gens avec des différents besoins. Le personnel est de l'avis qu'une augmentation dans le nombre d'unités dans la zone R2 de quatre à six est en ligne avec la vision, les principes et propositions énumérés dans le plan. Bien qu'il puisse résulter d'un accroissement de densité dans les secteurs résidentiels établis, l'ajout de deux unités sur une propriété ne représente pas une augmentation important et le personnel ne prévoit pas d'impacts nuisibles sur le voisinage.

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 recommander au conseil de la ville de Shédiac d'approuver la demande de modification de texte afin d'augmenter le nombre d'unités permis dans la zone R2 de 4 à 6.

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.*