

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

Monday, April 26, 2021 / Le lundi 26 avril, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Modification de texte

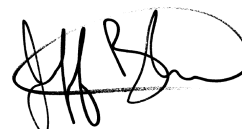
File Number/ Numéro du fichier : 21-321

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

same

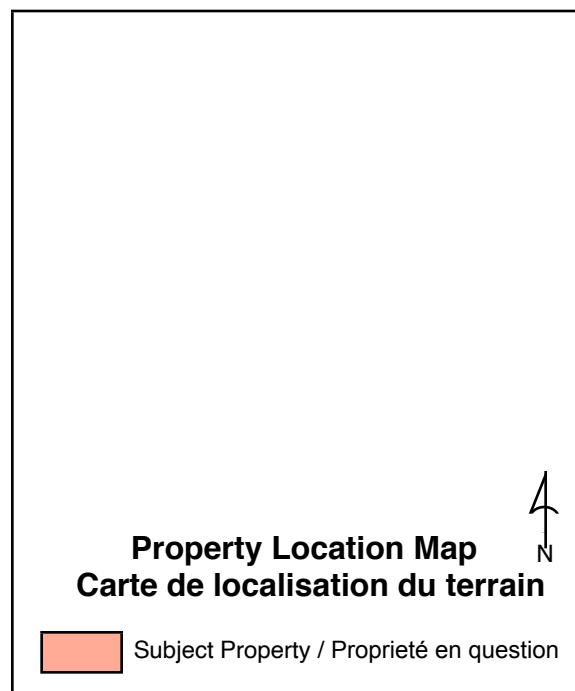
Landowner / Propriétaire :

Marc Girouard

Proposal / Demande :

Amend the Town of Shediac zoning regulations to allow more than one multi-family building in the R3 zone on one property

/ Modifier les règlements de zonage de la Ville de Shediac afin de permettre plus d'un bâtiment multifamilial dans la zone R3 sur un terrain



Site Information / Information du site

PID / NID: N/A

Lot Size / Grandeur du lot:

Location / Endroit :

N/A, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

N/A

Zoning / Zonage :

N/A

Future Land Use / Usage futur :

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Municipal Servicing / Services municipaux:

Access-Egress / Accès-Sortie :

Policies / Politiques

3.2.2 Policies related to housing / Principes relatifs à l'habitation

1. Council's policy is to promote a wide array of housing categories. / *Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logements*

2. Council's policy is to allow, within the municipality, a variety of housing options that meet the needs of a diverse population, subject to Section 39 of the Act. / *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.*

5. Council's policy is to frame the land occupation density according to each residential sector. / *Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels.*

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

26 Number of main buildings or structures on a lot / Nombre de constructions ou de bâtiments principaux sur un lot

26.1 Except in the CA, RM, IS and ID zones, no more than one building containing one or more residential dwelling units may be placed or erected on a lot, and no building or structure may be altered to become a second building containing a residential unit. / *Sauf dans les zones CA, RM, IS et AI, un seul bâtiment comprenant un ou plusieurs logements résidentiels peut être implanté, érigé ou modifié sur un lot, et aucune construction ni aucun bâtiment ne peut être modifié pour devenir un deuxième bâtiment contenant une unité résidentielle.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The staff consulted internally / *Le personnel a discuté à l'interne.*

Discussion

The zoning regulations in the Town of Shediac require that each residential building, either a single-family or multi-family dwelling, must have its own property with its own PID. The request to Council would be to amend the zoning regulations to allow multiple multi-family buildings on a single property. The request is to address a specific situation on Riverside Drive, where the shape of the properties makes it difficult to develop properties with each building on its own PID. It is important to note that the request as presented is a text amendment that will apply to all R3 zones in the municipality, not just the specific properties owned by the developer. / *Les règlements de zonage dans la Ville de Shediac exigent que chaque bâtiment résidentiel, soit une habitation unifamiliale ou multifamiliale, ait sur son propre terrain avec son propre NID. La demande présentée au Conseil serait de modifier les règlements de zonage afin de permettre plusieurs bâtiments multifamiliaux sur un seul terrain. La demande est pour répondre à une situation spécifique sur la promenade Riverside, où la forme des terrains rend difficile le développement des terrains avec chaque bâtiment sur son propre NID. Il est important à noter que la demande tel que présenté est un amendement de texte qui s'appliquera à toutes les zones R3 dans la municipalité, pas juste les terrains spécifiques appartenus par le développeur.*

The proposed by-law specifies that permission for multiple multi-family buildings on a property in the R3 zone will only apply in a case where each building contains 8 or more units. A conditional approval from the Shediac Planning Review and Adjustment Committee will also be required in order to authorize the use. Developments with fewer than 8 units per building will need to follow the one-building-per-property model. This is to avoid conflicts with uses permitted in other zones, for example the R2 zone which allows up to 6 units, where the one-building-per-property regulations will remain in effect. / *L'arrêté proposé spécifie que la permission pour plusieurs bâtiments multifamiliaux sur un terrain dans la zone R3 s'appliquera seulement dans un cas où chaque bâtiment contient 8 unités ou plus. Il faudra aussi recevoir une approbation conditionnelle du comité de révision et de la planification Shediac pour autoriser l'usage. Les développements ayant moins de 8 unités par bâtiment auront besoin de suivre le modèle de 1 bâtiment par terrain. Cela a pour but d'éviter les conflits avec les usages permis dans les autres zones, par exemple la zone R2 qui permet jusqu'à 6 unités, où les règlements de 1 bâtiment par lot vont demeurer en vigueur.*

Today's regulations (one building per property) have many advantages: / *Les règlements en vigueur aujourd'hui (1 bâtiment par propriété) présentent de nombreux avantages :*

- Financing/mortgage for the developer – it can be difficult to mortgage a property with multiple buildings on the same lot; / *Financement/hypothèque pour le promoteur - il peut être difficile d'hypothéquer une propriété avec plusieurs bâtiments sur un même lot;*
- Sale of property – the purchase of land includes any building or structure located on the property. When

there are several buildings on a property, all buildings must be sold at once. It may be prohibitive for a developer to sell land with several buildings on it, as again, this may cause financing problems; / *Vente de la propriété – l'achat d'un terrain inclut tout bâtiment ou structure situés sur la propriété. Lorsqu'il y a plusieurs bâtiments sur un terrain, tous les bâtiments doivent être vendus en une seule fois. Il peut être prohibitif pour un promoteur de vendre un terrain avec plusieurs bâtiments, car là encore, cela peut poser des problèmes de financement;*

- Municipal services – each PID has its own water and sewer connection from the street. Establishing services can become complicated when there are multiple buildings on a property, and it is the property owner's responsibility to install and maintain the services on their property; / *Services municipaux - chaque NID a sa propre connexion pour l'eau et les égouts à partir de la rue. L'établissement des services peut devenir compliqué lorsqu'il y a plusieurs bâtiments sur une propriété, et il incombe au propriétaire d'installer et d'entretenir les services sur son terrain;*

- Subdivisions – once a property has multiple buildings on a lot, it is very difficult to subdivide it later, as the new lots must have frontage on public streets and must accommodate services after the fact (each PID with its own service). This can be prohibitive for the owner who is looking to break up and sell individual buildings in the future; / *Lotissements - une fois qu'une propriété comprend plusieurs bâtiments sur un lot, il est très difficile de la subdiviser par la suite, car les nouveaux lots doivent avoir une façade sur les rues publiques et doivent s'adapter aux services après le fait (chaque NID avec son propre service). Cela peut être prohibitif pour le propriétaire qui cherche à morceler et à vendre des bâtiments individuellement à l'avenir;*

- Land for public purposes – with the regulations in place today, developers are required to build new public roads to develop parcels of land, which contributes to the connectivity of the road network in the Town. In addition, through the subdivision process, the town receives land for public purposes (or money in lieu thereof) that is used to provide additional amenities to residents (e.g., connectivity through trails, city parks, etc.). If multiple buildings are allowed on a single lot, developers may be discouraged from building new public streets, which could create de facto private neighbourhoods and prevent the town from receiving the development benefits that would be expected through the land for public purposes process. / *Terrain d'utilité publique – avec les règlements en vigueur aujourd'hui, les promoteurs sont obligés de construire de nouveaux chemins publics pour développer les parcelles de terrain, ce qui contribue à la connectivité du réseau de chemin dans la Ville. En outre, par le biais du processus de lotissement, la ville reçoit des terrains d'utilité publique (ou de l'argent en remplacement) qui sont utilisés pour fournir des commodités supplémentaires aux résidents (par exemple, la connectivité par le biais de sentiers, de parcs municipaux, etc.) Si l'on autorise la construction de plusieurs bâtiments sur un même lot, cela peut dissuader les promoteurs de construire de nouvelles rues publiques, créant ainsi des quartiers privés de facto, et empêchant la ville de recevoir les avantages du développement auxquels on s'attendrait grâce au processus de terrain d'utilité publique.*

In Moncton, Riverview and Dieppe, the zoning regulations allow for situations where several multi-family dwellings are permitted on a single lot, subject to conditions that may be imposed by the Review and Adjustment Committees. However, conversations with planners in the region have highlighted the drawbacks of this form of development. The Town of Dieppe, for example, is currently proposing a zoning regulation amendment to allow only one residential building per lot, which is the model currently used in Shediac. The reason for this change is due to many of the difficulties listed above, namely that developers do not build public streets and instead choose to put several buildings on a lot. The town does not receive

land for public purposes if there is no subdivision, making it very difficult to plan for connectivity through roads and trails. In addition, developers seeking to refinance or sell a portion of their land sometimes run into difficulties because it is not possible to subdivide after the fact. / *À Moncton, Riverview et Dieppe, les règlements de zonage permettent des situations où plusieurs habitations multifamiliales sont autorisées sur un seul lot, sous réserve des conditions qui peuvent être imposées par les comités de révision et d'ajustement. Cependant, les conversations avec les urbanistes de la région ont fait ressortir les inconvénients de cette forme de développement. La ville de Dieppe, par exemple, propose actuellement une modification de son règlement de zonage afin de ne permettre qu'un seul immeuble résidentiel à part lot, ce qui est le modèle actuellement utilisé à Shediac. La raison pour ce changement tient à bon nombre des difficultés énumérées plus haut, à savoir que les promoteurs ne construisent pas de rues publiques et choisissent plutôt de mettre plusieurs bâtiments sur un lot. La ville ne reçoit pas de terrains d'utilité publique s'il n'y a pas de lotissement, ce qui rend très difficile la planification de la connectivité au moyen de routes et de sentiers. De plus, il arrive que des promoteurs qui cherchent à refinancer ou à vendre une partie de leur terrain se heurtent à des difficultés parce qu'il n'est pas possible de procéder à un lotissement après le fait.*

However, the proposed amendment has the advantage of opening up some hard-to-develop properties, such as lots that do not have the width to construct a public street or in circumstances where road network connectivity is not feasible due to the existing built form. In these cases, developers can maximize the density possible on a piece of land, which, in turn, maximizes the amount of property taxes that will be generated by these developments. There are already many examples of places in the Town where there are several residential buildings on one property. The regulations currently allow for the development of several residential buildings in the Community Service Area. / *Cependant, la modification proposée donne l'avantage d'ouvrir certains terrains difficiles à aménager, tel que les lots qui n'ont pas la largeur nécessaire pour construire une rue publique ou dans les circonstances lorsque la connectivité du réseau de chemin n'est pas réalisable en raison de la forme bâtie existante. Dans ces cas, les promoteurs peuvent maximiser la densité possible sur un terrain, qui, à son tour, maximise le montant de l'impôt foncier qui sera produit par ces développements. Il y a déjà de nombreux exemples des endroits dans la Ville où il y a plusieurs bâtiments résidentiels sur un terrain. Les règlements permettent actuellement l'aménagement de plusieurs bâtiments résidentiels dans la zone service collectif.*

From a planning perspective, staff supports the application as it still requires additional discretionary approval as a conditional use by the Town's Planning Review and Adjustment Committee. Staff is aware that there are disadvantages to this approach and that the regulations in place today are primarily intended to protect the developers' investments, as noted above. / *D'une perspective d'urbanisme, le personnel soutient la demande, car elle nécessite encore une approbation discrétionnaire supplémentaire en tant qu'usage conditionnel par le comité de revue et de la planification de la ville. Le personnel est conscient que cette approche présente des désavantages et que les règlements en place aujourd'hui visent essentiellement à protéger les investissements des promoteurs, comme indiqué ci-dessus.*

Legal Authority / Autorité légale

The Planning Review and Adjustment Committee receive their authority to make their views regarding the by-laws through the following sections of the Community Planning Act: / *Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître ses opinions au sujet de l'arrêté par l'entremise des*

articles suivants de la Loi sur l'urbanisme :

“110(1) Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on / *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) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously./ *sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant; ...*

Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Council of the Town of Shediac to approve Marc Girouard's request to amend the Town of Shediac Zoning By-Law to allow more than one multi-family building in the High-Density R3 Residential Zone, as described in draft By-Law Z-14-44-43Z. / *Le personnel recommande que le comité de révision et de la planification de Shediac recommande au Conseil de la Ville de Shediac d'approuver la demande de Marc Girouard pour modifier l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac afin de permettre plus d'un bâtiment multifamilial dans la zone résidentielle à haute densité : R3, tel que décrit dans l'ébauche de l'arrêté Z-14-44-43Z.*

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.*

