

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Monday, September 12, 2022 / Le mercredi 12 septembre, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning à la zone R2 / *Rezoning to the R2 Zone*

File Number/ Numéro du fichier : 22-0560

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

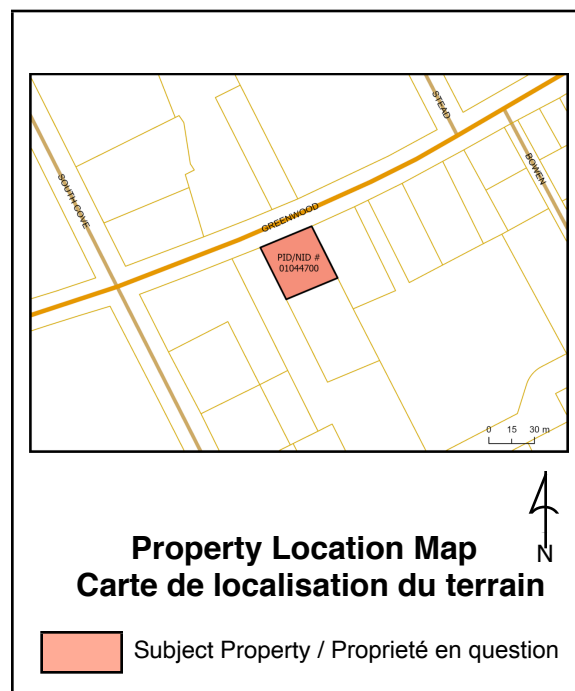
same

Landowner / Propriétaire :

Marie Denise LeBlanc

Proposal / Demande :

Demande de rezonage de la zone R3 à la zone R2 pour permettre une habitation unifamiliale. / *Request for rezoning from the R3 zone to the R2 zone to allow a single family dwelling.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 01044700

Lot Size / Grandeur du lot: 43,9 m (144 pi) x 37,8 m (124 pied) & 1397 m² (0,35 acres)

Location / Endroit :

601 promenade Greenwood Drive, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

R3

Future Land Use / Usage futur :

Residential

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Habitation unifamiliale, habitation multifamiliale, maison en rangé / *Single-family dwelling, multi-family dwelling, rowhouse*

R2 et R3

Municipal Servicing / Services municipaux:

Égout et eau / *Water and sewer*

Access-Egress / Accès-Sortie :

promenade Greenwood Drive

Policies / Politiques

3.2.2 L'habitation et les arrondissements résidentiels / *3.2.2 Housing and residential boroughs*

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

1. Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logements. / *1. Council's policy is to promote a wide array of housing categories.*
3. Le Conseil a pour principe d'encourager la construction de logements abordables près des artères où l'on retrouve une mixité des usages. / *3. Council's policy is to encourage the construction of affordable housing close to the main arteries, where there is a variety of uses.*
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. / *4. Council's policy is to promote the maintenance and contribution of dwelling units for people with different income levels in every neighbourhood unit, as long as they are compatible with those units.*
5. Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels. / *5. Council's policy is to frame the land occupation density according to each residential sector.*

7.4.1 Arrondissement Shédiac-Nord / *Shédiac-North Borough*

L'arrondissement Shédiac-Nord est un secteur majoritairement résidentiel ayant été construit à différente époque et cela définit l'hétérogénéité de ce secteur. Les nouveaux développements sont localisés au nord de l'ancien chemin de fer (rue Pascal-Poirier) notamment la rue Wayne, la rue Aurèle-Cormier et la rue LaBatture. La piste cyclable (rue Pascal-Poirier) et la promenade Greenwood sont les principaux axes de l'arrondissement. Plusieurs grands terrains ont d'ailleurs une emprise sur l'un des deux axes. Il est bon de noter la présence d'un terrain de golf dans ce secteur. / *The Shédiac-North borough is a mainly residential sector, built in a different era, which explains the heterogeneity of the sector. New developments are*

located north of the old railroad bed (Pascal Poirier Street), especially on Wayne Street, Aurele Cormier Street, and La Batture Street. Pascal Poirier Street and Greenwood Drive are the two main roads in this borough. In fact, many large lots abut on these two major roadways. It is important to note that a golf course is situated in this sector

À défaut d'être majoritairement résidentiel, l'arrondissement Shediac-Nord a la particularité de posséder une mixité de typologie d'habitation. Comme se fut mentionné, celui-ci est sillonné par l'ancien chemin de fer qui fut restauré en une magnifique piste cyclable. Cette piste cyclable doit d'ailleurs servir de catalyseur aux nouveaux développements résidentiels susceptibles de s'établir dans le secteur. Étant le principal arrondissement résidentiel au nord de la ville, ce dernier possède une bonne déserte au niveau du réseau routier avec en outre les arrondissements Centre-Ville, Institutionnel et Commercial. Cependant, on ne note aucune mixité d'usage qui, en s'harmonisant, doterait l'arrondissement d'une vie de quartier tout en minimisant les déplacements des résidents de Shediac-nord. / *Despite being a mainly residential sector, Shediac-North has the particularity of having a mix of housing topology. As previously mentioned, this borough is criss-crossed by the old railroad bed which was developed into a beautiful bicycle path. The bike path would be the catalyst to new residential development that will likely occur in this sector. As the town's main residential borough, it is well situated. It also has an efficient roadway network that service other boroughs, such as the Downtown, Institutional and Commercial boroughs. However, this sector has no mixed uses, that in harmony with the residential use, would equip the borough with a neighbourhood feel and would significantly reduce travel time for the residents of Shediac-North*

On note plusieurs terrains vacants propices à de nouveaux développements multifamiliaux. Ceux-ci ont pour la plupart une emprise sur la promenade Greenwood, il serait donc dans l'intérêt de la ville de permettre l'insertion d'habitation multifamiliale avec la possibilité de commerce de voisinage au rez-de-chaussée. La ville doit être en mesure d'assurer différents types d'habitations répondants aux besoins de la population vieillissante (logements plus petits, moins dispendieux, etc.). / *There are several vacant lots that would be ideal for new multi-unit dwelling developments. Most of them would be off Greenwood Drive, so it would be in the town's best interest to allow the introduction of multi-unit dwellings with the possibility of having neighbourhood businesses set up on the ground floor. In this way, the town would be able to guarantee that the diverse types of dwellings meet the needs of the aging population (less expensive, smaller dwelling units, etc.)*

Finalement, les aménagements futurs devront tenir compte des avantages et des inconvénients (changements climatiques) que procure la caractéristique côtière de cet arrondissement. / *Finally, future developments will have to take into account the pros and cons as it relates to climate change in the coastal area of this borough.*

7.4.2 Propositions relatives à l'arrondissement Shediac Nord : / *7.4.2 Proposals related to the Shediac-North borough:*

1. Il est proposé de maintenir l'intégrité des unités de voisinage résidentielles existantes. / *1. It is proposed to maintain the integrity of existing neighbourhood residential units.*
2. Il est proposé d'exiger que tout nouvel aménagement dont l'usage ou la densité diffère de ce qui est déjà présent soit lié aux besoins ou aux particularités du voisinage. / *2. It is proposed to demand that all new developments that differ in use or concentration from what already exists consider the neighbourhood's needs or distinctive features*
3. Il est proposé de permettre de nouveaux développements résidentiels qui s'harmonisent avec les caractéristiques propres de l'arrondissement en matière de la trame urbaine. / *3. It is proposed to allow*

new residential developments that are in harmony with the borough's distinctive features as it relates to the urban framework

4. 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 que ne soit autorisé un aménagement résidentiel à densité différente dans le présent arrondissement. / *4. It is proposed to require that a site plan be designed to optimize land use, thus creating a built environment that is enjoyable and efficient, before authorizing a residential development with a concentration of people that differs from the density that currently exists in this borough.*

5. Il est proposé de maintenir une zone de transition autour des aménagements résidentiels de densités différentes. / *5. It is proposed to maintain a transition zone between different density sizes in residential development*

6. Il est proposé d'encourager l'insertion urbaine et l'aménagement de lot vacant par des usages résidentiels de faible densité dans la portion nord de l'arrondissement. / *6. It is proposed to encourage the insertion of urban development on vacant lots by creating low-density residential uses in the borough's northern region.*

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. / *7. It is proposed to establish a mechanism that will encourage developers to use existing lots, and to promote the creation of new lots close to those that have already been developed.*

8. Il est proposé d'encourager l'aménagement de quartiers inter-reliés et construits à l'échelle humaine. / *8. It is proposed to encourage the development of interconnected neighbourhoods, built to human scale.*

9. Il est proposé que chaque unité de voisinage puisse accéder aux secteurs commerciaux et institutionnels par des déplacements relativement courts / *9. It is proposed that each neighbourhood unit can access commercial and institutional sectors with very little travel time.*

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

10. Medium Density Residential Zone (R2) / Zone résidentielle à moyenne densité (R2)

10.1 Permitted uses / Usages permis

No land, building or structure shall be used for any purpose other than: / *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins :*

a) one of the following main uses: / *de l'un des usages principaux suivants :*

(i) a single, two-unit, semi-detached, row house or multi-unit dwelling; (maximum of 6 units); (By-law Z-14-44-15Z) / *une habitation uni, bi, jumelée, maisons en rangée et multifamiliale; (maximum 6 unités) (Arrêté Z-14-44-15Z)*

(ii) a park or playground; or, / *un parc ou un terrain de jeux; ou,*

(iii) a bed and breakfast subject to Section 34(4)(c) of the Community Planning Act. (By-law Z-14-44-13Z) / *(iii) un gîte du voyageur sous réserve de l'alinéa 34(4)(c) de la Loi sur l'urbanisme. (Arrêté Z-14-44-13Z)*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

La Commission d'égout de Shédiac et Banlieues a été consultée / *The Greater Shédiac Sewerage Commission was contacted*

Le département de travaux publics de la Ville de Shédiac a été consulté / *The Town of Shédiac Public Works Department was consulted*

Discussion

Une demande de rezonage a été reçue par la Commission afin de changer le zonage d'une propriété située sur la promenade Greenwood de la zone *Résidentielle à haute densité* (R3) à la zone *Résidentielle à moyenne densité* (R2). Le but de la demande est de permettre une habitation unifamiliale. La zone R3 permet un minimum de deux unités par habitation et n'a aucun montant d'unités maximum. La zone R2 permet de une à six unités résidentielles par habitation. / *A rezoning application has been received by the Commission to change the zoning of a property located on Greenwood Drive from High Density Residential (R3) to Medium Density Residential (R2). The purpose of the request is to allow a single family dwelling. Zone R3 allows a minimum of two units per dwelling and has no maximum amount of units. The R2 zone allows for one to six residential units per dwelling.*

Le projet se trouve proche des habitations multifamiliales de style maison en rangée au sud et un terrain de camping à l'ouest. Autre que ces développements, il y a majoritairement des habitations unifamiliales dans les environs. Les propriétés l'autre côté de la promenade Greenwood sont zonées R2. Le Plan municipal propose de maintenir l'intégrité des unités de voisinage résidentielles existantes. Les usages permis dans la zone R2 créer une zone transition avec le cadre bâti existant. Le rezonage permettrait à la requérante de construire une habitation unifamiliale et permettrait quand même d'y ajouter jusqu'à 6 unités dans le futur. / *The project is close to multi-family rowhouse-style dwellings to the south and a campground to the west. Other than these developments, there are mostly single-family dwellings in the surrounding area. Properties across Greenwood Drive are zoned R2. The Municipal Plan proposes to maintain the integrity of existing residential neighborhood units. The uses permitted in the R2 zone create a transition zone with the existing built environment. The rezoning would allow the applicant to build a single-family dwelling and would still allow the addition of up to 6 units in the future.*

Le personnel ne propose aucune condition additionnelle au rezonage. / *The staff does not propose any additional conditions to the rezoning.*

Legal Authority / Autorité légale

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 : / *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:*

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 : / *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 /*

(a) sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant; / a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously,

Recommendation / Recommandation

Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification de Shediac recommande au Conseil de la Ville de Shediac d'adopter l'arrêté Z-14-44-46Z qui a comme but de changer le zonage d'une propriété sur la promenade Greenwood à la zone R2 pour permettre une habitation unifamiliale. / *Staff respectfully recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend to Council for the Town of Shediac the adoption of By-Law Z-14-44-46Z which is intended to change the zoning of a property on the Greenwood Drive to R2 zone to allow single family dwelling*

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.*

601 promenade Greenwood Drive (PID/NID 01044700)

Ville de / Town of Shediac

Date: 6/1/2022

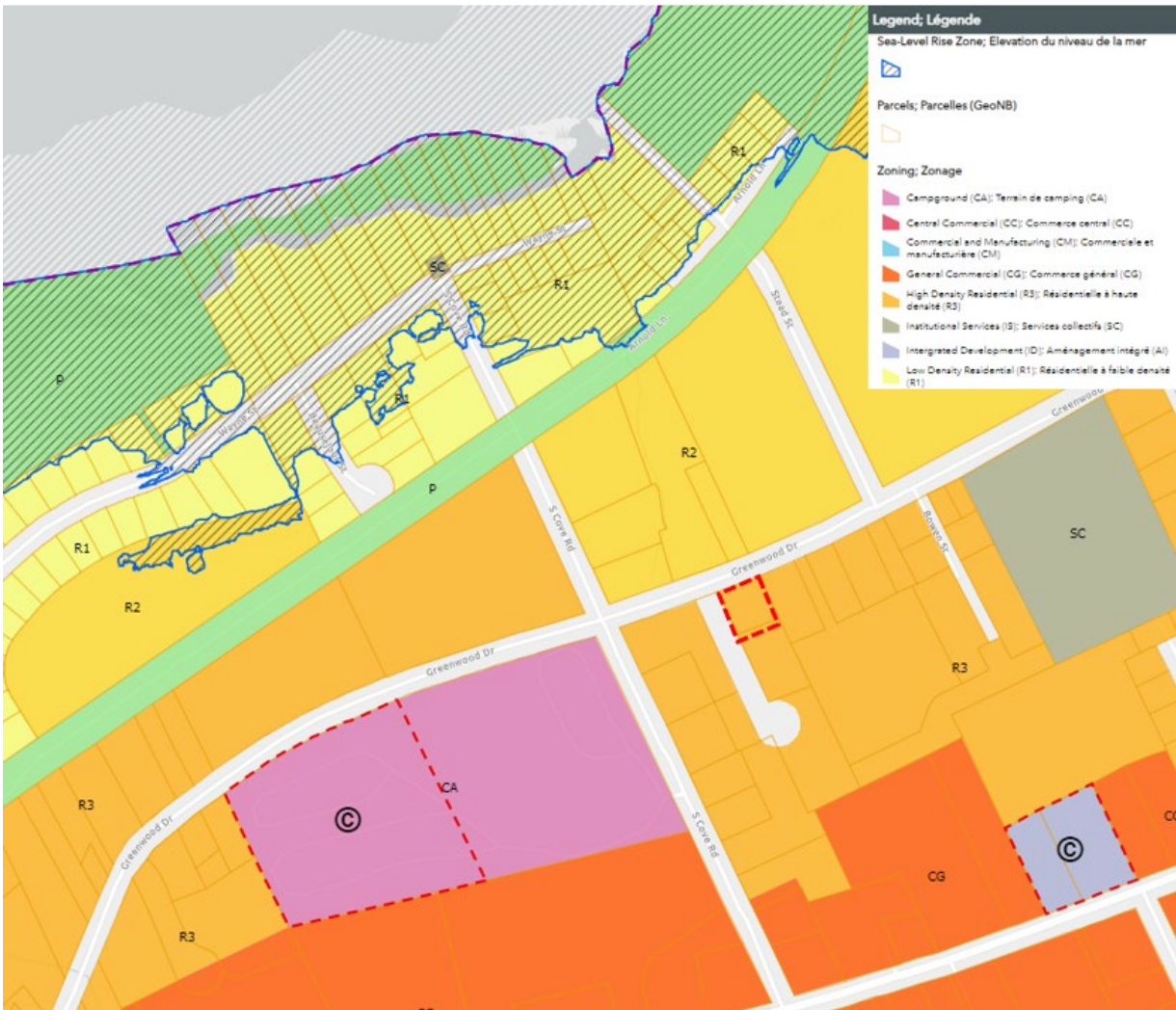


Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd Floor, Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

Beaubassin Office
 815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E4P 1H9
 Tel/tél : 506-533-3637

Tantramar Office
 112 rue Main Street
 Unit/unité C
 Sackville, NB E4L 0C3
 Tel/tél : 506-364-4701

Riverview Office
 Operations Centre
 300, rue Roberston Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 Tel/tél : 506 382 3574



Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd Floor, Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

Beaubassin Office
 815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E4P 1H9
 Tel/tél : 506-533-3637

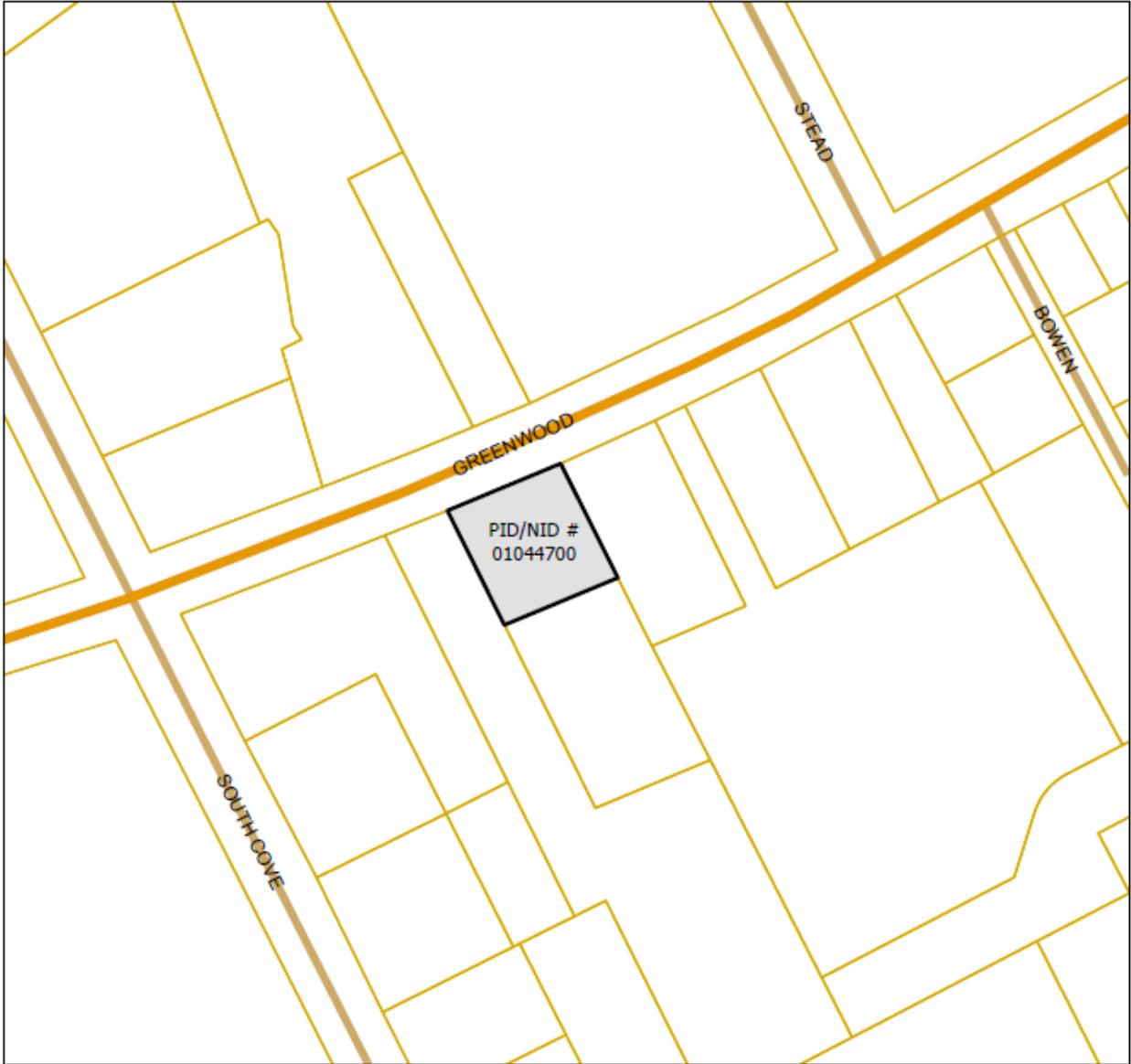
Tantramar Office
 112 rue Main Street
 Unit/unité C
 Sackville, NB E4L 0C3
 Tel/tél : 506-364-4701

Riverview Office
 Operations Centre
 300, rue Roberston Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 Tel/tél : 506 382 3574


Schedule A46 / Annexe A46

Town of / Ville de Shediac

ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE Date:
6/1/2022



Legend

-  Rezonner à R2 : Résidentielle à moyenne densité pour permettre une habitation unifamiliale.
Rezone to R2: Medium Density Residential to allow a single-unit dwelling.



0 25 50 m