

# Comité de révision de la planification de Beaubassin

## Rapport du personnel

### Zoning By-law Amendment / Amendement à l'Arrêté de zonage

---

**Objet :** Rezonage de la zone R3 à la zone AI: aménagement intégré

**Numéro du fichier maître:** 14-1495

**Date du réunion:** Wednesday, February 18, 2015

**De :** Jesse Howatt  
Planner/Urbaniste

---

#### Information générale

**Requérant:**

**Propriétaire:** Luke Hickey

**Demande:** Rezoner la propriété situé sur la Roy Mollins ayant NID 70510284 de la zone R3: résidentielle à haute densité à la zone AI: aménagement intégré dans le but d'aménager un deuxième bâtiment résidentiel et un bâtiment commercial sur un lot.

#### Information du site

**Endroit:** Roy Mollins, Ville de Shediac / Town of

**NID:** 70510284

**Grandeur du lot:** 7688 mètres carrés

**Usage présent:** Bâtiment d'appartement

**Zonage:** R3

**Usage futur:** Résidentiel et Commercial

**Usage des environs & Zonage:**

Résidentiel, Institutionnel et Commercial

**Services municipaux:**

Eau et égouts



**Accès/Sortie:** Roy Mollins

## **Politiques de plans municipaux**

La Ville de Shediac support les développements résidentiels à haute densité situés près des services commerciaux. Le projet proposé se trouve dans l'arrondissement *Entrée Ouest*, qui a ses propres principes encourageant les aménagements avec plusieurs usages dans le but de créer des arrondissements dynamiques.

### *Principes relatifs aux arrondissements résidentiels*

1. Le Conseil a pour principe de favoriser les opportunités pour que les arrondissements aient des services commerciaux et municipaux adéquats à l'intérieur des arrondissements ou à proximité de ceux-ci, de manière à ce que les résidents n'aient pas à utiliser leurs automobiles pour ces services.

### *3.2.4 Les secteurs et usages commerciaux*

12. Le Conseil a pour principe de permettre des développements résidentiels multifamiliaux de haute densité près du centre-ville et des noeuds commerciaux en y incluant au rez-de-chaussée des espaces commerciaux pouvant répondre aux besoins quotidiens des résidents qui les habitent.

### *7.8.2 Propositions relatives à l'arrondissement Entrée Ouest*

2. Il est proposé de tenir compte des besoins actuels et futurs de la population en matière de logement.

3. Il est proposé d'encourager la construction de logements abordables près des artères où l'on retrouve une mixité des usages.

4. Il est proposé de maintenir une flexibilité au niveau des aménagements afin que le conseil puisse appuyer des projets résidentiels moins traditionnels comprenant différents types d'habitations ou même regroupant divers usages.

7. Il est proposé de favoriser la diversification des usages commerciaux dans cet arrondissement afin de créer un pôle dynamique tirant avantage de son accessibilité.

## **Réglementations de l'arrête de zonage**

**21.1** À l'intérieur d'une zone d'aménagement intégré, tous les terrains doivent être utilisés et tous les bâtiments doivent être implantés, édifiés, modifiés ou utilisés uniquement en conformité d'une proposition spécifique exposée dans une résolution adoptée ou un accord conclu en vertu de l'article 39 de la Loi sur l'urbanisme.

La Loi sur l'urbanisme (l'article 34(4b)) stipule qu'une zone d'aménagement intégré permet une combinaison de plusieurs usages des terrains et bâtiments.

## **Consultations internes et externes**

L'audience publique est prévue pour le 23 février. Le personnel a parlé avec l'ingénieure de la Ville de Shediac, qui a recommandé un deuxième accès. Le personnel a contacté le chef des pompiers mais n'a pas encore reçu une réponse.

## **Discussion**

Le site est situé au bout d'un cul-de-sac près de l'échangeur routier des autoroutes 15 et 11. Il existe déjà un bâtiment d'appartements et un garage sur le lot. Le requérant a voulu construire un bâtiment d'appartements d'environ 20 unités sur le même lot, qui n'est pas permis dans une zone R3. Il cherche un rezonage d'une zone R3 à AI, qui permet plusieurs bâtiments principaux sur un même lot à moins qu'ils servent de plusieurs usages. Pour conformer aux exigences d'une zone AI, le requérant a modifié son plan de site pour inclure un troisième bâtiment composé d'un espace commercial et deux garages de stationnement.

L'entrée de la rue Roy Mollins est composée principalement des habitations unifamiliales. Bien que l'addition d'un bâtiment d'appartements augmentera le volume de trafic sur la rue, il existe déjà une église et deux bâtiments multi-unités au bout du cul-de-sac, alors l'augmentation serait négligeable.

Cet aménagement sert l'objectif d'encourager le développement résidentiel à haute densité près des services commerciaux. Il y a plusieurs services quotidiens, comme une épicerie et un dépanneur, qui se trouvent proche de la rue Roy Mollins et qui sont accessibles sans l'usage d'une automobile.

Le site est situé proche de deux autoroutes donc il faut considérer les effets du bruit et l'éclairage du trafic. Présentement il n'existe aucun tampon entre les bâtiments existants et les autoroutes. L'addition de l'édifice commercial peut aider à atténuer les conséquences négatives résultant de la proximité des autoroutes, mais un tampon boisé en arrière des bâtiments résidentiels devrait être considéré aussi.

Il y a maintenant une entrée principale pour le bâtiment résidentiel existant. Si plusieurs bâtiments sont construits, une seule entrée ne suffirait pas pour donner accès aux résidents, véhicules d'urgence, et les employés et/ou la clientèle d'usage commercial. Le requérant a refait son plan de site pour inclure une deuxième entrée. La deuxième entrée passerait à travers la propriété privée avoisinante. Ça serait la responsabilité du requérant d'obtenir un droit de passage sur la propriété de son voisin.

## **Autorité légale**

### Loi sur l'urbanisme

**66(1)** Tout conseil doit, avant d'adopter un arrêté en vertu de la présente loi, demander au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de donner leur avis écrit sur

a) tout projet d'arrêté sur lequel aucun avis n'a été donné auparavant, et  
b) toute modification apportée à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par le comité consultatif ou la commission de services régionaux.

66(2) Pour que soit valable un arrêté adopté en application de la présente loi par un conseil visé au paragraphe (1), il faut

a) que les avis mentionnés dans ce paragraphe aient été demandés, et  
b) 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.

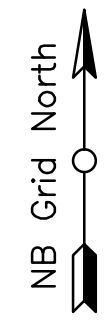
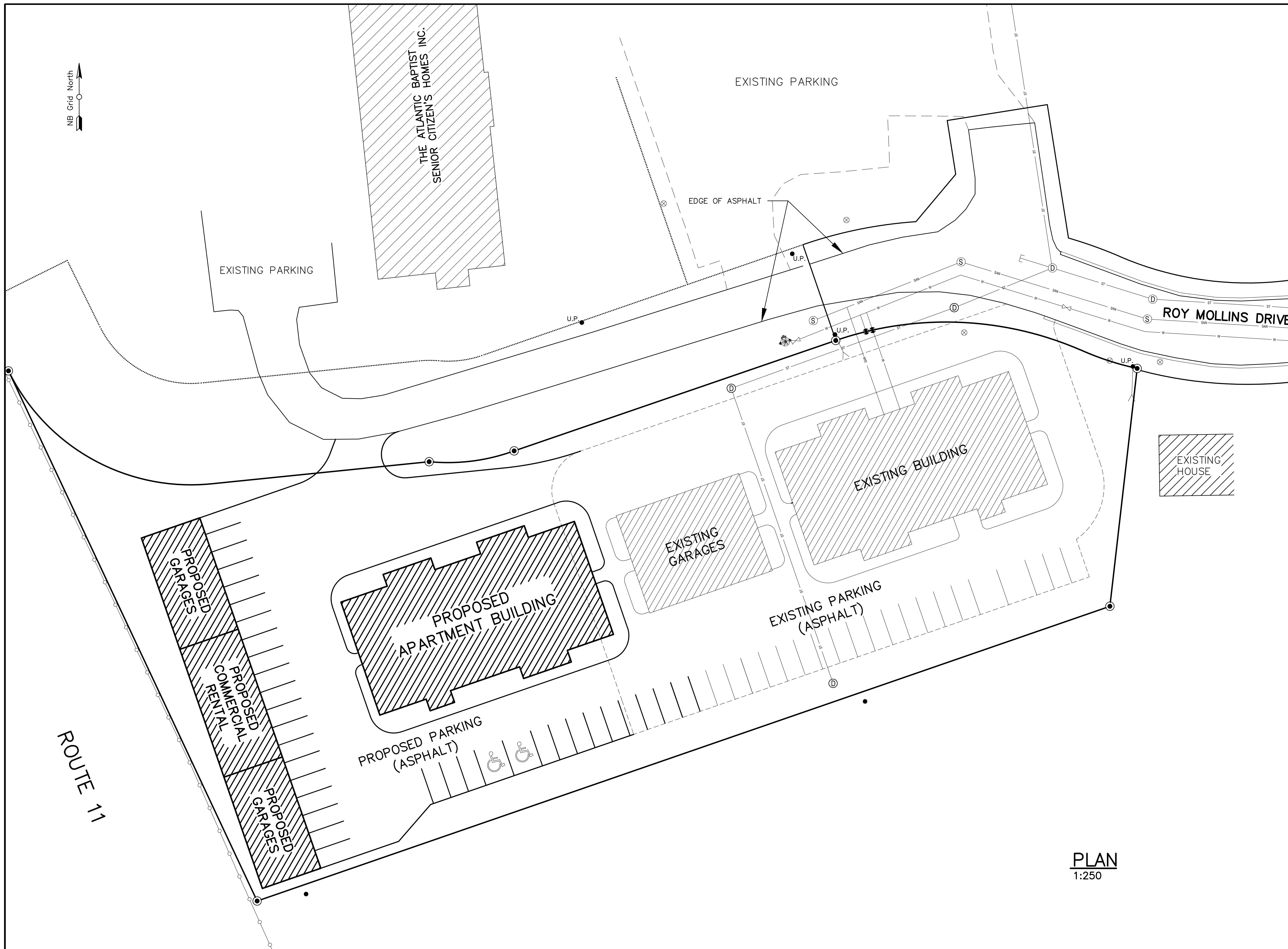
66(3) Lorsque le comité consultatif ou la commission de services régionaux néglige d'émettre les avis visés au paragraphe (1) dans les trente jours de la demande ou dans le délai plus long que le conseil peut déterminer, le projet d'arrêté est réputé avoir reçu leur approbation.

## **Recommandation**

Le personnel est convenu de recommander au comité de révision de la planification de Beaubassin de recommander au conseil de la Ville de Shediac de rezoner la propriété ayant NID 70510284 de la zone R3: résidentiel à haute densité à la zone AI: aménagement intégré assujetti des conditions suivantes:

1. Que la propriété soit aménagée tel que spécifié dans le plan de site, incluant une deuxième entrée principale; et
2. Qu'un tampon boisé soit installé en arrière des bâtiments multifamiliaux.

Jesse Howatt, MICU, UPC  
Urbaniste



**PLAN**  
1:250

DEVELOPER:  
LUKO CONSTRUCTION LTD.

CONSULTANT:  
**MENTRA**  
CONSULTANTS LTD./LTÉE  
*Ingénieurs Conseils / Consulting Engineers*  
TEL: (506) 532-9621

PROJECT TITLE:  
**ROY MOLLINS ESTATES**  
APARTMENT/PARKING GARAGES  
Roy Mollins Drive, Shediac, New Brunswick

DRAWING TITLE:  
**PROPOSED**  
SITE LAYOUT PLAN

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| DRAWN BY:<br>T.C.      | REVIEWED BY:<br>T.C. |
| SCALE:<br>AS SHOWN     | REV. NO.:<br>0       |
| DATE:<br>DECEMBER 2014 |                      |
| PROJECT No.:<br>15-642 | DRAWING NO.:<br>1-1  |