

## Rapport du personnel

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

---

**Objet :** Rezonage de R1 à R3

**Numéro du fichier maître:** 15-014

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

**De :** Jesse Howatt  
Planner/Urbaniste

---

#### **Information générale**

**Requérant:** Bernard Auffrey

**Propriétaire:** Micheline Cormier

**Demande:** Rezoner la propriété situé à 101 rue Alphonse ayant NID 01055383 de la zone R1: résidentielle à faible densité à la zone R3: résidentielle à haute densité dans le but d'aménager une garderie à 26 enfants.

#### **Information du site**

**Endroit:** 101 Alphonse St., Ville de Shediac / Town of

**NID:** 01055383

**Grandeur du lot:** 697 mètres carrés

**Usage présent:** Single Family Dwelling

**Zonage:** R1

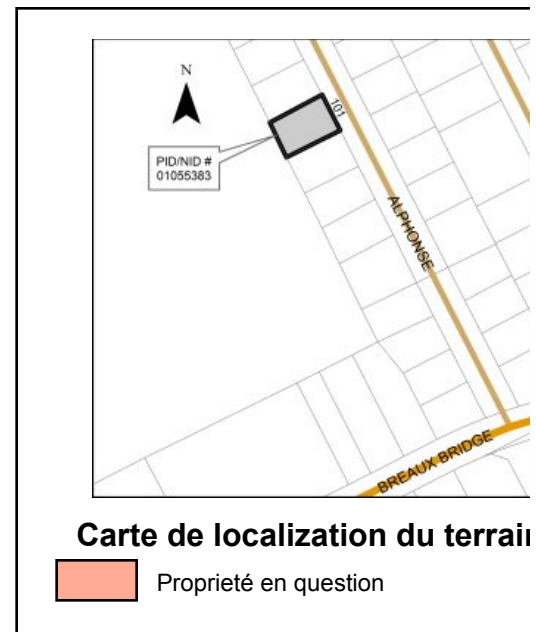
**Usage futur:** Garderie

**Usage des environs & Zonage:**

Le rezonage proposé est situé sur une rue R1 et adjacent de la polyvalente Louis-J.-Robichaud

**Services municipaux:**

Eau et égouts



**Accès/Sortie:** Rue Alphonse

### **Politiques de plans municipaux**

Le plan municipal de Shediac a comme principe d'encourager le développement économique dans plusieurs arrondissements. La propriété est située dans l'arrondissement *Institutionnel*, qui a ses propres propositions favorisant une mixité d'usage et l'accessibilité aux services sociaux.

#### *3.2.3 Le développement économique*

1. Le conseil municipal a pour principe de favoriser le développement socio-économique de la Ville de Shediac.

3. Le Conseil a pour principe de favoriser une économie équilibrée en encourageant la mixité des usages commerciaux, industriels et institutionnels.

#### *3.2.4 Les secteurs et usages commerciaux*

10. Le Conseil a pour principe d'encourager les commerces qui desservent une population plus locale ou la population d'un arrondissement à se localiser à l'intérieur de ses arrondissements et à l'intérieur du centre-ville.

#### *7.2.2 Propositions relatives à l'arrondissement Institutionnel:*

1. Il est proposé de favoriser une densité plus accrue par le biais d'une mixité d'usage, des coefficients d'utilisation du sol plus élevés ainsi que des hauteurs permises pour les bâtiments principaux plus élevés que dans les autres arrondissements.

7. Il est proposé d'encourager un usage multiple des terrains et des installations se trouvant dans cet arrondissement afin de favoriser et maximiser de manière optimale l'utilisation des ressources.

11. Il est proposé de veiller à ce que les équipements et les sites pour prestations de services sociaux et de santé soient disponibles, accessibles et entretenus.

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

La propriété est actuellement zonée R1, qui permet une habitation unifamiliale comme usage principale et une garderie comme activité professionnelle à domicile. Une activité de professionnelle à domicile ne peut être consacrée plus de 25 pour cent de l'aire totale du logement. Le requérant propose une garderie comme usage principale. Par conséquent, le requérant veut rezoner sa propriété à la zone R3 (Zone résidentielle à haute densité), qui permet une garderie comme usage principale.

### **Consultations internes et externes**

L'audience publique est prévue pour le 23 février, 2015. Le personnel a parlé avec l'ingénierie de la Ville de Shediac au sujet du stationnement et a demandé au requérant de modifier son plan de site pour

conformer avec les recommandations de l'ingénieure.

## **Discussion**

Le requérant veut aménager une garderie pour à peu près 26 enfants de 0 à 12 ans dans une maison existante située sur une rue composée principalement des maisons unifamiliales. Comme le service de garde est essentiel aux jeunes familles, il est important que le secteur puisse augmenter l'offre de ce service à l'intérieur de secteur afin de pouvoir attirer de nouvelles familles. Les heures d'ouvertures de cette garderie seront de 7h30 à 17h30, alors elle ne devrait pas créer une perturbation significative pour les voisins. En plus, le requérant a obtenu les signatures démontrant le support des voisins demeurant à 95, 96, 102, 105, et 106 rue Alphonse.

Il y a un tampon boisé séparant le site des terrains de jeux de la polyvalente Louis-J.-Robichaud, qui se trouvent directement en arrière du site. Il n'existe aucun tampon entre le site et les maisons avoisinantes, donc le requérant propose une clôture autour du cour arrière.

L'allée actuelle n'est pas assez grande pour conformer aux exigences du stationnement, alors il faut aménager d'espace additionnel pour accommoder le stationnement des clients. Le personnel a demandé des recommandations de l'ingénieure de la ville et le requérant a modifié son plan de site pour refléter ses propositions. Bien que le nouveau plan de site comporte plus d'aire pavé, le personnel ne prévoit pas qu'il y aura un impact négatif sur les alentours comme résultat.

## **Autorité légale**

### Loi sur L'urbanisme

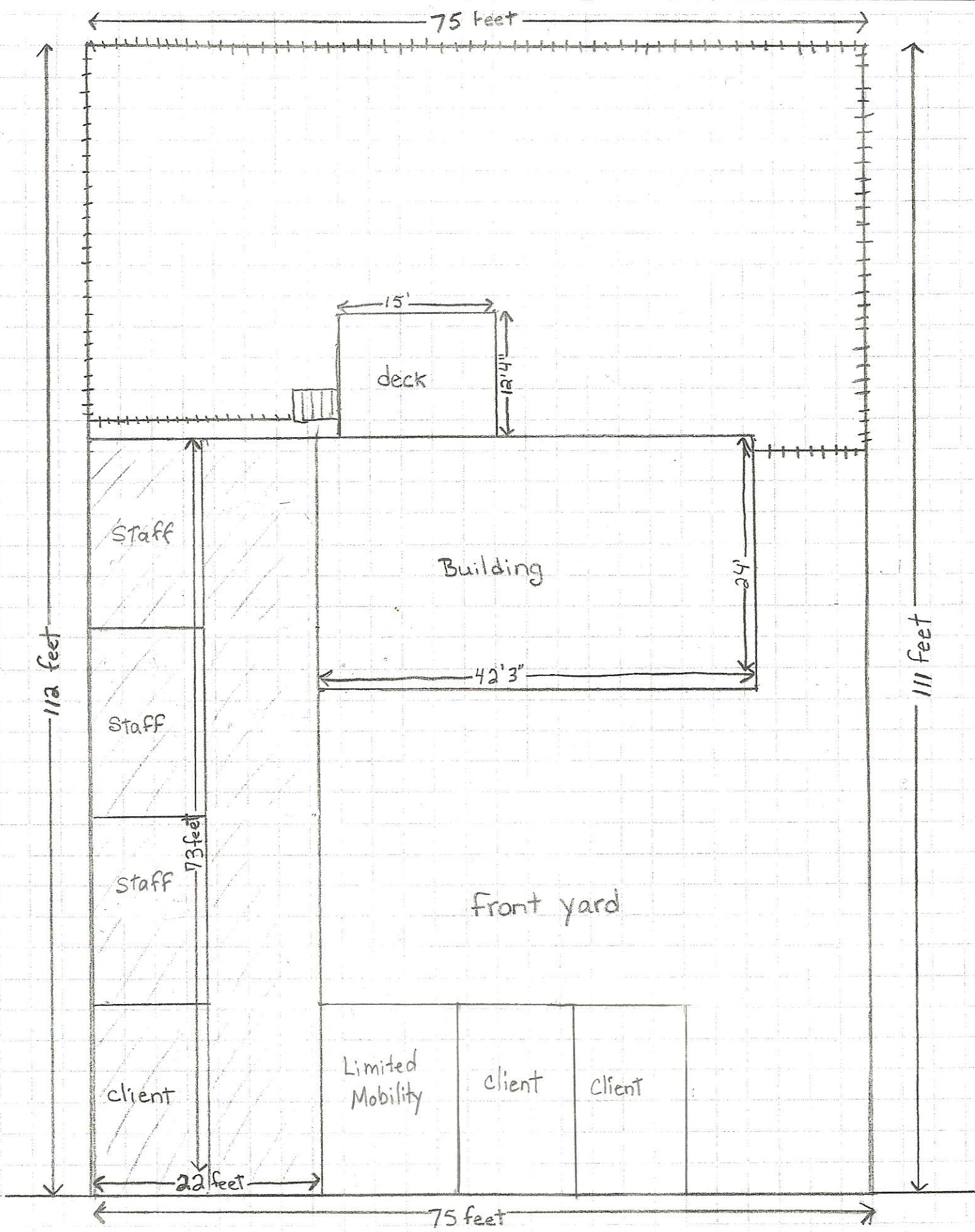
- 66(1)** Tout conseil doit, avant d'adopter un arrêté en vertu de la présente loi, demander au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de donner leur avis écrit sur
- a)* tout projet d'arrêté sur lequel aucun avis n'a été donné auparavant, et
  - b)* toute modification apportée à 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 d'adopter cette rezonage avec les termes et conditions suivants:

- 1) L'usage du terrain soit limité à l'opération d'une garderie ;
- 2) Le requérant devra aménager la propriété envisagée telle que décrite dans le plan du site ci-joint de cet rapport. Il sera toutefois permis de leurs apporter des modifications jugées mineures et qui ne changeront pas le caractère des plans soumis précédemment;
- 3) Une clôture opaque, pas de clôture en grillage, soit installée afin d'atténuer les ompacts visuels et l'impact du bruit sur les voisins soitérigée dans la cor arrière ; et
- 4) Le stationnement soit entièrement sur le terrain privé, et non sur l'emprise de la rue.

Jesse Howatt, MICU, UPC  
Urbaniste



Rue Alphonse

