

2.5 LOGEMENT

Préambule

Ce sont les quartiers qui donnent à une communauté son caractère. Chaque quartier à Fredericton est animé d'un caractère unique – combinaison d'histoire, de style d'habitations, de lieux physiques, d'emplacement et de gens qui définit et représente son identité. Les quartiers de Fredericton forment les composantes essentielles de la ville; leur diversité et leur identité alimentent la vitalité de la ville. Pour maintenir leur habitabilité, il est primordial que la ville ne cesse d'enrichir la qualité des quartiers établis pour que les gens continuent de considérer Fredericton comme un endroit sain, sécuritaire et attrayant où il fait bon vivre.

Dans les secteurs de la ville dont l'expansion est récente, il y aurait lieu d'encourager l'établissement d'une gamme de nouveaux types d'habitation de façon à pouvoir répondre à une variété de besoins quant à la taille des habitations, à leur type, à leur mode de propriété, aux logements locatifs et aux prix afin d'attirer un plus large segment de la population de la région. Il est particulièrement important de s'assurer qu'un éventail d'options en matière de logement s'offre aux jeunes adultes et familles si on entend maintenir la croissance et le développement économiques de la ville. En règle générale, les quartiers devraient comporter un mélange de densités et de tailles des terrains afin de créer un intérêt visuel et de satisfaire un plus large éventail de ménages. Leur design devrait combiner des échappées vers le paysage extérieur, des caractéristiques patrimoniales ainsi que des aménagements paysagers naturels et bien entretenus afin de créer un sentiment d'appartenance à la communauté.

Au cours des dix prochaines années, on prévoit que le nombre de personnes âgées dans la région du Grand Fredericton doublera presque, représentant en 2016 23 pour cent de la population. Les statistiques révèlent également que plusieurs de ces adultes aînés vivent actuellement dans de grandes maisons unifamiliales à l'extérieur des limites de la ville. L'occasion est belle d'encourager ce groupe à revenir vivre dans la ville en lui offrant une variété de possibilités de logements qui conviennent aux personnes âgées. La ville est consciente des besoins et des préférences uniques d'une population nombreuse de personnes âgées et s'efforcera d'ouvrir des possibilités en ce qui concerne la construction de divers genres d'habitations qui viennent parfaire le caractère actuel des quartiers.

2.5.1 OBJECTIFS

- (1) Encourager la création d'un éventail de types d'habitations dans les quartiers de la ville afin de répondre à une variété de besoins concernant la taille des logements, leur type, leur propriété et leur emplacement.
- (2) Encourager la construction d'un nombre suffisant de logements abordables pour les ménages, les familles ou les particuliers à revenu moyen et à faible revenu.
- (3) Veiller à ce que la conception et l'aménagement des secteurs résidentiels créent un milieu de vie de qualité.
- (4) Veiller à ce que les aménagements résidentiels futurs se réalisent dans des emplacements convenables et commodes où pourront être facilement et efficacement fournis une viabilisation, des infrastructures routières et autres services municipaux suffisants.
- (5) Favoriser la stabilisation des quartiers résidentiels et veiller à ce que les nouveaux aménagements et les réaménagements maintiennent et

rehaussent le caractère résidentiel des quartiers actuels.

2.5.2 POLITIQUES

Carte générale de l'utilisation future des sols

- (1) Le conseil municipal désigne sur la Carte générale de l'utilisation future des sols un nombre suffisant de terrains résidentiels pour satisfaire la demande prévue d'aménagements résidentiels au cours de la période de planification.

Lignes directrices concernant la densité

- (2) Le conseil municipal offre un choix de densités et de types d'habitations par l'établissement, dans l'*Arrêté de zonage*, d'un nombre et d'un éventail suffisants de catégories de zonage résidentiel. À titre de ligne directrice, les définitions générales qui suivent s'appliqueront aux aménagements résidentiels.

Faible densité : Habitations comportant un et deux logements.

Densité moyenne : Maisons en rangée, immeubles d'habitation d'au plus quatre étages, habitations transformées et autres formes d'habitations dans lesquelles la densité ne dépasse généralement pas 25 logements à l'acre (ou 62 logements à l'hectare).

Densité élevée : Grands immeubles d'habitation ou autres concentrations de logements dans lesquelles la densité dépasse généralement 25 logements à l'acre (ou 62 logements à l'hectare).

Usages complémentaires

- (3) Le conseil municipal veille à ce que les secteurs désignés en tant que secteurs résidentiels sur la Carte générale de l'utilisation future des sols servent principalement à des fins résidentielles. Les usages supplémentaires ci-dessous pourront être permis dans ces secteurs, sous réserve des dispositions pertinentes du présent plan et de l'*Arrêté de zonage*.

- a) Parcs, espaces ouverts et usages récréatifs;
- b) écoles publiques et privées;
- c) lieux de culte et usages accessoires;
- d) foyers de groupe et foyers de soins spéciaux;
- e) garderies;
- f) dépanneurs et centres de services locaux;
- g) activités professionnelles à domicile;
- h) maisons de chambres pour touristes;
- i) services publics.

Habitations à densités moyenne et élevée

- (4) Le conseil municipal encourage la construction d'une variété et d'un mélange d'habitations dans tous les secteurs résidentiels de la ville, y compris des habitations à densités moyenne et élevée, pour satisfaire les besoins d'un large éventail de groupes de revenu.

- (5) Le conseil municipal prévoit des aménagements résidentiels à densité moyenne ou élevée conformément aux lignes directrices qui suivent. Les aménagements résidentiels à densité moyenne ou élevée devraient :
- a) être soit adjacents aux rues collectrices ou aux artères et aux routes de transit, soit à proximité immédiate de celles-ci;
 - b) être situés à la périphérie des quartiers résidentiels à faible densité;
 - c) être encouragés dans les sites propices à l'édification intercalaire;
 - d) se trouver à proximité du centre-ville et autres carrefours de l'emploi et de l'économie;
 - e) être compatibles avec les utilisations des sols environnants;
 - f) être situés à des endroits où peuvent être fournis facilement et suffisamment tous les services nécessaires d'eau et d'égouts, de parcs et de loisirs, d'écoles et autres installations communautaires ainsi que les services de protection;
 - g) prévoir suffisamment d'aires de stationnement sur place et d'espaces verts;
 - h) incorporer des caractéristiques de conception du site qui tiennent compte comme il se doit de questions telles l'accès sécuritaire, les zones-tampon, l'aménagement paysager, le terrassement et la gestion des eaux pluviales;
 - i) prévoir une conception de l'extérieur des bâtiments qui soit de haute qualité et qui présente un apport positif à la forme urbaine de la ville.

Stabilisation des quartiers

- (6) Le conseil municipal pourvoit à la stabilisation des quartiers résidentiels :
- a) en encourageant l'entretien et la remise en valeur du parc immobilier actuel;
 - b) en décourageant l'empiétement des usages incompatibles;
 - c) en évitant d'apporter des modifications ponctuelles à l'*Arrêté de zonage*;
 - d) en acheminant des débits plus élevés de circulation en direction de rues collectrices et d'artères convenablement conçues;
 - e) en maintenant des services et des installations communautaires;
 - f) en encourageant la relocalisation des usages incompatibles actuels;
 - g) en prévoyant et en mettant à exécution des arrêtés afin de maintenir des normes acceptables d'entretien et d'occupation.

Mise à disposition de logements abordables

- (7) Le conseil municipal encourage la mise à disposition de solutions de rechange en matière de logements abordables et l'établissement d'un mélange de densités d'habitation dans toutes les zones résidentielles de la ville, y compris le secteur de planification résidentiel. Pour l'application du présent plan, l'expression « logements abordables » est ainsi définie :

Logements dont le prix est accessible aux ménages dont le revenu est faible, modeste ou moyen. Pour que les logements soient abordables, les coûts d'habitation ne devraient pas être supérieurs à 30 % du revenu annuel brut du ménage.

- (8) Le conseil municipal s'emploie à mettre à disposition des logements

abordables :

- a) en encourageant un éventail de types et de densités d'habitations dans des emplacements pourvus d'un accès commode aux services tels le transport en commun, les écoles, les installations récréatives et médicales ainsi que les usages commerciaux;
- b) en mettant à disposition, le cas échéant, des terrains appartenant à la ville en vue d'y construire des aménagements résidentiels abordables;
- c) en permettant les appartements en sous-sol dans les habitations unifamiliales conformément aux dispositions pertinentes de l'*Arrêté de zonage* et de tous les autres arrêtés pertinents;
- d) en collaborant avec les gouvernements provincial et fédéral et avec les commissions du logement en vue de faciliter la construction de logements abordables;
- e) en envisageant la mise en œuvre de mesures incitatives en matière de zonage afin d'encourager les promoteurs à construire un plus grand nombre de logements abordables.

Entretien du parc immobilier actuel

- (9) De concert avec les autres ordres de gouvernement et les offices du logement, le conseil municipal s'emploie à trouver des méthodes visant à faciliter la remise en valeur et l'entretien des plus vieux immeubles de la ville.

Catégorie de l'aménagement différé

- (10) Le conseil municipal affecte à la catégorie de l'aménagement différé prévue par l'*Arrêté de zonage* les terrains non viabilisés destinés à un usage résidentiel futur jusqu'à ce qu'ils soient requis à des fins résidentielles.

Plan conceptuel

- (11) Le conseil municipal peut exiger, dans son examen des propositions qui lui sont faites touchant l'aménagement résidentiel, la préparation d'un ou de plusieurs plans conceptuels qui abordent d'une façon satisfaisante :
 - a) le nombre prévu de logements;
 - b) le plan d'implantation et l'utilisation proposée de tous les sols;
 - c) le calendrier de l'aménagement;
 - d) le rapport et la compatibilité de l'aménagement avec les utilisations des sols environnants;
 - e) les mesures qui seront prises en matière de zone-tampon et d'aménagement paysager;
 - f) le terrassement et le drainage du site;
 - g) l'impact environnemental de l'aménagement;
 - h) la suffisance des infrastructures actuelles d'eau et d'égouts au regard de la proposition;
 - i) les effets du transport, y compris les prévisions concernant l'accès des véhicules et le stationnement, le transport en commun ainsi que les besoins cyclopedestres;
 - j) les prévisions concernant les usages communautaires tels les écoles et les lieux de culte;
 - k) la conformité de la proposition avec le Plan municipal et tous les

- l) autres plans et arrêts applicables;
toute autre question qu'il juge indiquée.

Critères de conception des quartiers

- (12) Le conseil municipal veille à ce que la conception des nouveaux secteurs résidentiels :
 - a) favorise la naissance d'un sentiment d'appartenance à la communauté et au quartier;
 - b) pourvoie à l'utilisation rationnelle des sols;
 - c) pourvoie au mélange compatible de formes variées et innovatrices d'habitations et autres usages;
 - d) pourvoie à l'extension et à la fourniture efficaces et économiques des services d'eau et d'égouts ainsi que des services publics;
 - e) pourvoie aux parcs, aux écoles et aux autres usages communautaires dans des emplacements centraux et pratiques;
 - f) réduise le plus possible les effets délétères des routes et autres utilisations actuelles des sols environnants jugées incompatibles;
 - g) comprenne une hiérarchie de rues qui facilite d'une façon suffisante et sécuritaire les débits de circulation tout en créant des liaisons routières convenables avec les autres secteurs de la ville;
 - h) fournisse des occasions de pratiquer la marche et le cyclisme en créant des sentiers, des branchements de sentiers et un modèle de rues interreliées conçu pour établir une variété de pistes de marche pratiques;
 - i) mette un accent particulier sur les besoins en matière de transport en commun;
 - j) réduise le plus possible les impacts négatifs sur l'environnement.

Lotissements de maisons préfabriquées

- (13) Le conseil municipal permet les lotissements de maisons préfabriquées qui :
 - a) pourvoient à l'utilisation rationnelle des sols;
 - b) favorisent la naissance d'un sentiment d'appartenance à la communauté et au quartier;
 - c) sont situés à la périphérie des quartiers résidentiels actuels ou sont intégrés aux quartiers adjacents dans le cadre de mesures de planification appropriées;
 - d) utilisent des maisons préfabriquées neuves dans le lotissement;
 - e) sont branchés aux services municipaux d'eau et d'égouts sanitaires;
 - f) respectent les exigences de la municipalité concernant la création d'un réseau interne de rues et répondent suffisamment aux besoins tant des véhicules que des piétons;
 - g) sont adjacents aux rues collectrices ou aux artères ou sont à proximité immédiate de celles-ci;
 - h) sont à proximité immédiate des parcs et des services récréatifs, des écoles et autres services communautaires;
 - i) prévoient des espaces ouverts de qualité à l'usage des résidents, dont des terrains de jeux et autres installations récréatives;
 - j) utilisent à bon escient les espaces verts et les aménagements paysagers pour créer une transition visuellement attrayante entre

- les lotissements de maisons préfabriquées et les utilisations résidentielles des sols avoisinants;
- k) ne limitent pas l'accès aux propriétés adjacentes;
 - l) réduisent le plus possible les incidences nuisibles sur l'environnement et, en particulier, gèrent convenablement les eaux pluviales prévues.

Expansion des lotissements actuels de maisons mobiles et de maisons préfabriquées

- (14) Le conseil municipal permet l'expansion des lotissements actuels de maisons mobiles et de maisons préfabriquées, pour autant que :
- a) les sols à aménager soient utilisés rationnellement;
 - b) l'expansion soit aménagée de telle sorte à favoriser la naissance d'un sentiment d'appartenance à la communauté et au quartier soit par elle-même, soit par les effets conjugués du lotissement actuel;
 - c) toutes les maisons dans la nouvelle section du lotissement soient des maisons neuves préfabriquées;
 - d) le réseau de rues et les réseaux d'infrastructures du lotissement actuel soient intégrés aux rues et aux infrastructures proposées et que toutes les rues et les infrastructures dans le lotissement actuel et dans le lotissement proposé remplissent les exigences de la municipalité;
 - e) l'expansion proposée tout comme le lotissement actuel soient branchés aux réseaux municipaux d'eau et d'égouts sanitaires;
 - f) des routes suffisantes soient prévues pour conduire la circulation à une rue collectrice ou à une artère ou que l'expansion projetée soit adjacente à une telle rue ou à une artère ou qu'elle se trouve à proximité immédiate de celle-ci;
 - g) l'expansion proposée soit située à la périphérie d'un lotissement résidentiel actuel;
 - h) des espaces ouverts de qualité soient prévus à l'usage des résidents, dont des terrains de jeux et autres installations récréatives;
 - i) le lotissement utilise à bon escient les espaces verts et l'aménagement paysager pour créer une transition visuellement attrayante entre le lotissement et les utilisations des sols avoisinants.

Logements avec services de soutien

- (15) Le conseil municipal encourage l'aménagement de logements destinés aux personnes à besoins particuliers, y compris les ensembles résidentiels pour personnes âgées, les foyers de groupe et les refuges, pour qu'ils soient intégrés aux secteurs résidentiels convenables de la ville (se reporter aux politiques 2.14.2(13) et 2.14.2(14)).

Foyers de groupe

- (16) Le conseil municipal facilite l'intégration de foyers de groupe dans tous les secteurs résidentiels et prend des règlements dans l'*Arrêté de zonage* aux fins suivantes :
- a) maintenir une distance séparative suffisante entre ces foyers;

- b) maintenir la compatibilité avec les usages résidentiels environnants;
- c) assurer la création d'une quantité suffisante d'aires de stationnement sur place, d'aménagements paysagers et d'espaces verts.

Pensions et maisons de chambres

- (17) Le conseil municipal a pour politique d'assurer un contrôle à l'égard de l'emplacement des pensions et des maisons de chambres dans la ville. Lorsqu'elles sont permises, il exige que celles-ci :
- a) soient situées aux endroits où peut être assurée la compatibilité avec les utilisations des sols environnants;
 - b) soient pourvues d'une quantité suffisante d'aires de stationnement sur les lieux et d'espaces verts.

Pavillons-jardins et appartements accessoires

- (18) Le conseil municipal peut prévoir l'utilisation de logements détachés, transportables et indépendants situés à quelques mètres de logements existants (des « pavillons-jardins ») ou de logements indépendants dans une habitation unifamiliale isolée existante (des « appartements accessoires ») comme forme d'hébergement temporaire dans des secteurs résidentiels pour les parents ou des proches âgés du propriétaire du logement principal, sous réserve des conditions suivantes :
- a) les propositions, traitées dans le cadre d'une modification du zonage, sont subordonnées aux modalités et aux conditions que prévoit le conseil municipal;
 - b) l'usage sera enlevé quand il ne sera plus nécessaire.

Activités professionnelles à domicile

- (19) Le conseil municipal peut permettre les activités professionnelles à domicile dans les secteurs résidentiels, sous réserve des règlements prévus dans l'*Arrêté de zonage* visant à assurer ce qui suit :
- a) l'usage est mineur et secondaire par rapport à l'usage résidentiel;
 - b) les effets du stationnement, de la circulation et du bruit sont réduits au minimum;
 - c) la compatibilité avec les utilisations des sols environnants est maintenue.

Maisons de chambres pour touristes

- (20) Le conseil municipal peut permettre les maisons de chambres pour touristes dans les secteurs résidentiels, sous réserve de la prise de règlements prévus dans l'*Arrêté de zonage* visant à assurer ce qui suit :
- a) l'usage est secondaire par rapport à l'usage résidentiel permis;
 - b) la compatibilité avec les utilisations des sols environnants est maintenue.

Garderies

- (21) Le conseil municipal peut permettre l'établissement de mini-garderies et de garderies à domicile dans les secteurs résidentiels, sous réserve des règlements prévus dans l'*Arrêté de zonage* visant à assurer ce qui suit :
- a) l'usage est secondaire par rapport à l'usage résidentiel permis;
 - b) la compatibilité avec les utilisations des sols environnants est maintenue.
- (22) Le conseil municipal peut considérer l'établissement de garderies commerciales dans les secteurs résidentiels par la voie d'un processus de modification du zonage. Les propositions seront évaluées en fonction des critères suivants :
- a) la garderie conserve un caractère résidentiel compatible avec le quartier résidentiel pour ce qui est de sa masse, sa hauteur, son apparence visuelle ainsi que son espace ouvert et ses aires d'agrément;
 - b) elle se trouve à proximité de parcs, d'un espace ouvert et d'installations récréatives;
 - c) on y trouve une aire de stationnement, une voie d'entrée et de sortie pour les véhicules et une aire de débarquement suffisantes;
 - d) on y trouve des aires d'agrément suffisantes à l'intérieur et à l'extérieur;
 - e) l'emplacement est attenant à une rue collectrice ou à une artère et le système de transport local peut répondre à des demandes accrues;
 - f) on y trouve une zone-tampon suffisante entre celle-ci et tout usage résidentiel adjacent.

2.5.3 PROPOSITIONS

Plans directeurs

- (1) Il est proposé que le conseil municipal dresse des plans directeurs pour définir et prévoir tout nouveau lotissement résidentiel stratégique (se reporter à la politique 2.4.1(12)).

Activités professionnelles à domicile

- (2) Il est proposé que le conseil municipal considère apporter des modifications à l'*Arrêté de zonage* afin de permettre, à titre d'usages conditionnels, les activités professionnelles à domicile qui occasionnent une faible circulation automobile tels les salons de beauté, les services de soins esthétiques et les services de soins de santé parallèles comme l'acupuncture et la massothérapie en tant qu'activités professionnelles à domicile.

Stratégie de commercialisation du logement

- (3) Il est proposé que le conseil municipal mette en œuvre une stratégie de commercialisation du logement afin de promouvoir les avantages que présente la vie à la ville auprès des acheteurs de maison éventuels en

vue d'attirer un pourcentage plus élevé de la population de la région.

Stratégie en matière de logements abordables

- (4) Le conseil municipal continuera d'appuyer la mise à disposition de logements abordables :
- a) en explorant les possibilités d'encourager les promoteurs à fournir des types de logements divers et innovateurs;
 - b) en encourageant un mélange de types et de styles de logements dans les secteurs résidentiels récemment aménagés en vue de donner l'occasion aux ménages de tous les niveaux de revenu de choisir un logement en fonction de leurs préférences;
 - c) en encourageant les promoteurs à tirer avantage des zones résidentielles qui permettent l'aménagement d'habitations sur les lots plus petits;
 - d) en encourageant les gouvernements provincial et fédéral à remplir leurs obligations relativement à la mise sur pied de programmes de logements abordables.