

3.8 SOUTHEAST HILL

3.8.1 VISION

Aménager et maintenir un quartier stable et dynamique dans lequel les résidents jouissent d'une qualité de vie qui comprend la sûreté, la sécurité, la vitalité, le respect mutuel et la fierté à l'égard de leur quartier.

3.8.2 BUTS

- (1) Stabiliser un quartier en transition au moment où la première génération de propriétaires dans le secteur d'aménagement commence à quitter le secteur.
- (2) Préserver le caractère du quartier comme secteur résidentiel paisible, familial et à faible densité.
- (3) Encourager dans le secteur l'occupation par leurs propriétaires d'habitations unifamiliales isolées.
- (4) Renforcer les processus de mise à exécution des arrêtés municipaux et d'éducation de la population de façon à accroître la sensibilisation à l'égard des arrêtés de la ville et la conformité à leurs dispositions.
- (5) Régler les problèmes touchant la circulation et le stationnement dans le secteur.

3.8.3 CARTE GÉNÉRALE DE L'UTILISATION FUTURE DES SOLS

Le conseil municipal pourvoit à l'aménagement du secteur d'aménagement de Southeast Hill conformément à la figure 3.8.1, Carte générale de l'utilisation future des sols du secteur d'aménagement de Southeast Hill, qui vise à modifier et qui modifie par le présent plan la Carte générale de l'utilisation future des sols de la ville de Fredericton.

3.8.4 UTILISATION DES SOLS À DES FINS RÉSIDENIELLES

OBJECTIFS

- (1) Les politiques du Plan amélioreront la qualité de vie des résidents du secteur d'aménagement.
- (2) Le Plan stabilisera le quartier en fixant des restrictions complémentaires à l'égard de la densité et de l'échelle des logements accessoires (appartements en sous-sol).
- (3) Le Plan suscitera la mise en œuvre de nouvelles initiatives visant à accroître la sensibilisation de la population à l'égard de la réglementation applicable aux logements accessoires.

POLITIQUES

- (1) Le conseil municipal a pour politique de désigner les terrains indiqués sur la figure 3.8.1 comme étant destinés à un aménagement résidentiel. L'aménagement des terrains et l'utilisation des sols dans la désignation résidentielle se font en conformité avec la section 2.5 du Plan municipal et avec toutes les autres dispositions pertinentes du Plan.
- (2) Le conseil municipal a pour politique d'encourager les propriétaires d'immeubles d'habitation et de condominiums dans le secteur d'aménagement à continuer d'offrir un milieu de vie de haute qualité.
- (3) Le conseil municipal modifie la réglementation applicable aux logements accessoires (appartements en sous-sol) afin de réduire le nombre de chambres permises dans un logement accessoire. La modification vise :
 - a) à décourager dans le secteur l'occupation par des non-propriétaires d'habitations isolées;
 - b) à limiter la densité potentielle des aménagements dans le quartier;
 - c) à assurer que les logements en sous-sol sont accessoires ou secondaires par rapport au logement principal;
 - d) à réduire l'effet des logements en sous-sol sur les usages adjacents.
- (4) Le conseil municipal précise davantage la réglementation sur le stationnement dans l'*Arrêté de zonage* afin d'interdire le stationnement de véhicules sur la portion paysagée de la cour avant.
- (5) Le conseil municipal multiplie ses efforts pour éduquer la population à propos du zonage, du code du bâtiment et autres règlements applicables aux logements accessoires (appartements en sous-sol). Le programme d'éducation de la population devrait comporter une brochure contenant les renseignements suivants :
 - a) les règlements de zonage qui s'appliquent quand est créé un appartement en sous-sol, notamment l'aire de plancher maximale, les exigences touchant le stationnement, les restrictions relatives à l'occupation et toutes les autres exigences pertinentes;
 - b) les exigences prévues dans les codes, notamment du bâtiment et de plomberie, qui s'appliquent généralement quand un logement en sous-sol est en construction;
 - c) l'exigence selon laquelle des permis de construction et de plomberie doivent être délivrés pour tous travaux de construction ayant rapport à des appartements en sous-sol nouveaux et actuels;
 - d) les avantages à veiller à ce que tous les appartements en sous-sol nouveaux et actuels sont légalement créés et respectent les exigences de l'ensemble de la réglementation pertinente;
 - e) l'offre des services de la Division des Inspecteurs en bâtiment de la ville pour inspecter les appartements en sous-sol actuels pour s'assurer qu'ils sont conformes aux dispositions de l'ensemble de la réglementation pertinente;

- f) tous autres renseignements qui pourraient aider les propriétaires fonciers à s'assurer que les appartements en sous-sol fournissent aux locataires un logement sécuritaire et de haute qualité.

3.8.5 UTILISATION DES SOLS À DES FINS COMMERCIALES

OBJECTIFS

- (1) Le Plan permettra dans le secteur d'aménagement l'utilisation continue des immeubles de bureaux existants.
- (2) Le Plan empêchera l'empiètement des usages commerciaux dans le secteur.

POLITIQUES

- (1) Le conseil municipal a pour politique de désigner les terrains indiqués sur la figure 3.8.1 comme étant destinés à un aménagement commercial. L'aménagement des terrains et l'utilisation des sols dans la désignation commerciale se font en conformité avec la section 2.6 du Plan municipal et avec toutes les autres dispositions pertinentes du Plan.
- (2) Le conseil municipal ne peut considérer la possibilité de rezoner à des fins d'usages commerciaux tout autre terrain situé dans le secteur d'aménagement sans modifier à cette fin la carte de l'utilisation future des sols du présent plan.
- (3) Le conseil municipal permet l'expansion des usages commerciaux actuels dans le secteur d'aménagement, si la proposition est compatible avec toutes les dispositions pertinentes de la section 2.6 du Plan municipal et avec l'*Arrêté de zonage*.

3.8.6 UTILISATION DES SOLS À DES FINS DE SERVICES COLLECTIFS

OBJECTIFS

- (1) Le Plan reconnaît le rôle que jouent les institutions dans la création du sentiment d'appartenance au quartier.
- (2) La politique du Plan s'efforcera de réduire au minimum les effets néfastes associés aux usages de services collectifs qui troublent la jouissance des propriétés résidentielles adjacentes.

POLITIQUES

- (1) Le conseil municipal a pour politique de désigner les terrains indiqués sur la figure 3.8.1 comme étant destinés aux services collectifs. L'aménagement des terrains et l'utilisation des sols dans la désignation de services collectifs se font en conformité avec la section 2.14 du Plan municipal et avec toutes les autres dispositions pertinentes du Plan.
- (2) Le conseil municipal demande que le personnel de l'école élémentaire Priestman Street School et du district scolaire empêche l'accumulation de déchets sur la propriété de l'école et organise des activités régulières de nettoyage des terrains de l'école.

3.8.7 AIRES DE LOISIRS ET ESPACES OUVERTS

OBJECTIF

- (1) Offrir un espace naturel public à l'usage et pour le plaisir des résidents du secteur d'aménagement.

POLITIQUES

- (1) Le conseil municipal a pour politique de désigner les terrains indiqués sur la figure 3.8.1 comme étant destinés à l'aménagement de parcs et à des fins récréatives. L'aménagement des terrains et l'utilisation des sols dans la désignation de parc se font en conformité avec la section 2.12 du Plan municipal et avec toutes les autres dispositions pertinentes du Plan.
- (2) Le conseil municipal entend maintenir le parc dans le secteur en tant qu'installation d'activités récréatives passives. Tout autre usage du parc est assujéti à l'examen du conseil municipal et de la population.

3.8.8 CIRCULATION ET STATIONNEMENT

OBJECTIFS

- (1) Valoriser davantage la qualité de la vie dans le secteur de planification en veillant à ce que les rues locales demeurent pour les résidents des espaces sûrs et paisibles.
- (2) Conformément à la politique de la ville sur la modération de la circulation, le conseil municipal demande que l'ingénieur de la circulation évalue le débit de la circulation et (ou) la vitesse de la circulation sur la rue Lisgar et le croissant Pederson. Si des études visant la modération de la circulation sont jugées nécessaires, elles comprendront une consultation des résidents de ces rues et formuleront des recommandations sur l'opportunité d'apporter des changements au réseau de rues.

Capital City Municipal Plan – Plan municipal de la capitale

Figure 3.8.1

*Southeast Hill Plan Area - Future Land Use –
Utilisation future des sols du secteur d'aménagement de Southeast Hill*

Meters – Mètres

Legend – Légende

Plan Area – Secteur de planification

Commercial – Commercial

Institutional – Services collectifs

Residential – Résidentiel

Park – Parc

*Compiled By Planning & Development, August 2005 –
Dressée par les Services d'aménagement en août 2005*