

Ville, Village	Ville de Shippagan
Localisation	200, boulevard J.D. Gauthier
NID	20370888
Propriétaire	Gestion Shippagan Ltée
Demandeur	Gerald Lizotte
Arrêtés visés	Arrêté de zonage n° 78
Résolution	Conseil municipal : 8 septembre 2020 en vertu du paragraphe 110(1) de la Loi sur l'urbanisme

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le requérant, monsieur Gérald Lizotte, souhaite convertir les aires commerciales du rez-de-chaussée de son bâtiment en quatre logements résidentiels, qui s'ajouteraient aux quatre logements déjà présents à l'étage afin de créer une habitation multifamiliale de huit logements.

Modification Plan municipal

Aucune.

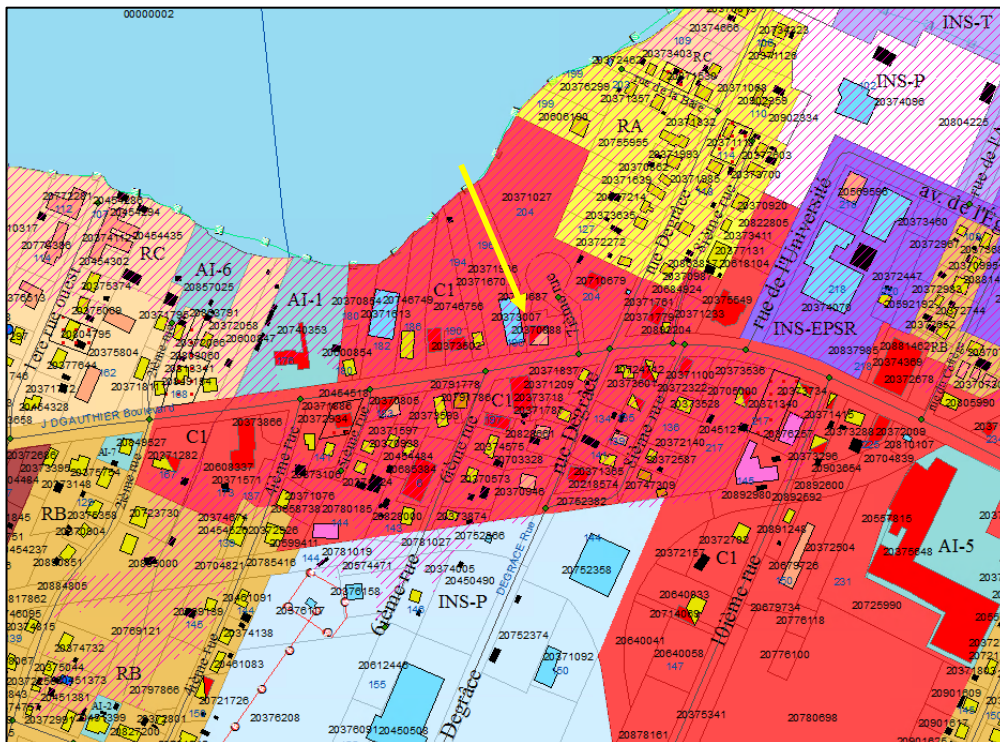
Modification arrêté de zonage

Mettre en œuvre une proposition particulière (PP-1) à même un zone C1 (Commerciale centre-ville).

Motif

Les habitations multifamiliales comme usage principal ne sont pas permises en zone C1 le long du boulevard J.D. Gauthier. Le requérant juge que des espaces locatifs résidentiels seraient plus rentables que des espaces locatifs commerciaux.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



Source : ArcReader, Cadastre avril 2020

ANALYSE

Conformité aux outils de planification

Un des principes, soulignés au plan municipal, concernant les affectations commerciales est de :

- Consolider et assurer le contrôle du développement commercial déjà amorcé et à venir.

Le secteur d'affectation commerciale est présentement consolidé, bien que parsemé de différents usages résidentiels. En ce sens, le fait de permettre un nouvel usage résidentiel dans ce secteur irait à l'encontre d'une consolidation de celui-ci. Cependant, une des propositions en lien à ce principe est :

- En décourageant certains usages non conformes, nuisibles au développement commercial.

Un usage d'habitation multifamiliale n'est pas nécessairement nuisible au développement commercial. Bien que des espaces commerciaux seront perdus, l'usage projeté permettrait d'augmenter la densité de population du noyau commercial et ainsi de rapprocher de potentiels consommateurs des différents commerces actuellement présents.

Dispositions réglementaires mises en cause

Le bâtiment est existant, et aucun nouvel aménagement proposé est non conforme. Le terrain comporte suffisamment d'emplacements de stationnement, mais le bâtiment est trop rapproché des limites ouest et sud du lot.

Caractéristiques de l'environnement

Le projet est situé sur l'axe principal de la municipalité, soit le boulevard J.D. Gauthier, à proximité des usages institutionnels liés au collège et à l'université. Le secteur comporte plusieurs commerces, parmi lesquels sont parsemés différentes habitations unifamiliales. La plupart des terrains à proximité sont de petites tailles et les bâtiments sont ainsi rapprochés. Également à proximité, au nord de la propriété ciblée, se situe un quartier résidentiel unifamilial consolidé.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Le terrain et le bâtiment en question se situent à l'intérieur d'une zone ACC (accomodement changement climatique), soit dans un secteur identifié comme à risque d'inondation.

Fonctionnels : Le boulevard J.D. Gauthier sur lequel donne le terrain est l'axe principal de circulation de la municipalité, où se situe la majorité des commerces et certains des usages insitutionnels les plus importants de la ville. Il s'agit donc d'un endroit représentant un accès facile pour les éventuels résidents de l'habitation multifamiliale. Le boulevard est d'ailleurs propice pour accueillir le trafic engendré par l'ajout de quatre nouveaux logements.

Esthétiques et patrimoniaux : Le bâtiment existant est assez âgé et les travaux proposent de revamper l'extérieur du bâtiment, dont la façade avant dont le requérant planifie de modifier la structure en réduisant la taille des fenêtres donnant vitrine sur le boulevard J.D. Gauthier. L'esthétique du bâtiment devrait donc être rehaussé.

Socio-économiques : Perte d'emplacements locatifs pour des commerces au centre-ville, alors que celui-ci est déjà consolidé et que l'espace pour du nouveau développement commercial est limité.

Ajout de quatre nouveaux logements locatifs au centre-ville de la municipalité, qui permettent un proximité aux usages commerciaux et institutionnels.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : L'acceptabilité du voisinage sera vérifié lors du processus d'audience publique. On peut supposer que les travaux pour revamper le bâtiment seraient favorable à l'acceptabilité. Les fonctions résidentielles locatives ne sont généralement pas celles engendrant le plus d'externalités négatives pour leur voisinage, et permettraient d'approcher d'éventuels consommateurs aux commerces du centre-ville.

L'intensité de la transformation du milieu : Minime, bâtiment déjà existant. L'usage résidentiel proposé remplacerait d'éventuels usages commerciaux qui pourraient avoir plus d'impact que ce qui est proposé.

Intégration du milieu : Le bâtiment fait déjà partie intégrante du milieu. Ne plus avoir de locaux commerciaux vacant et plutôt avoir des logements locatifs occupés permettrait une meilleure intégration du bâtiment à la « vie active » du centre-ville.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Utilisation de la proposition particulière afin de permettre une plus grande densification de l'habitation à proximité du centre-ville, sans toutefois affecter indûment le caractère et les possibilités commerciales du centre-ville, dont l'espace de développement commercial est restreint.

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande au Conseil municipal de Shippagan d'adopter ladite modification, soit de créer une proposition particulière (PP-1) qui permettrait l'usage d'habitation multifamiliale, tout en conservant les possibilités commerciales, et ce seulement sur le lot en question. Le Conseil pourra alors inclure des dispositions permettant d'encadrer le projet.

Il est recommandé de modifier l'arrêté de zonage en conséquence. L'équipe technique considère que cette modification est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Préparé par

Révisé par

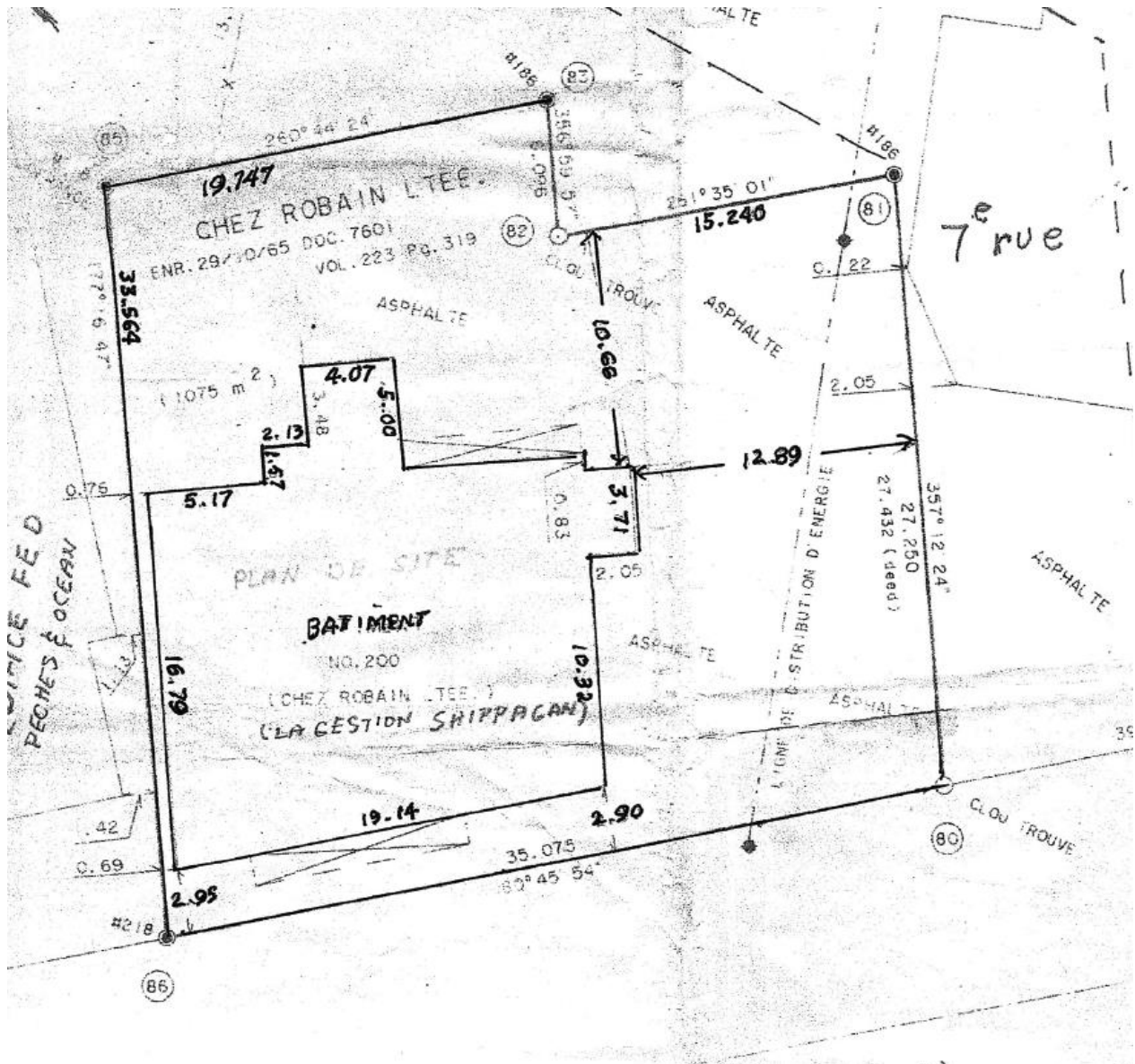
Charles-Éric Landry
Urbaniste

Benjamin Kocyla
Directeur de la planification

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXES

PLAN DE SITE :



BÂTIMENT PROPOSÉ :



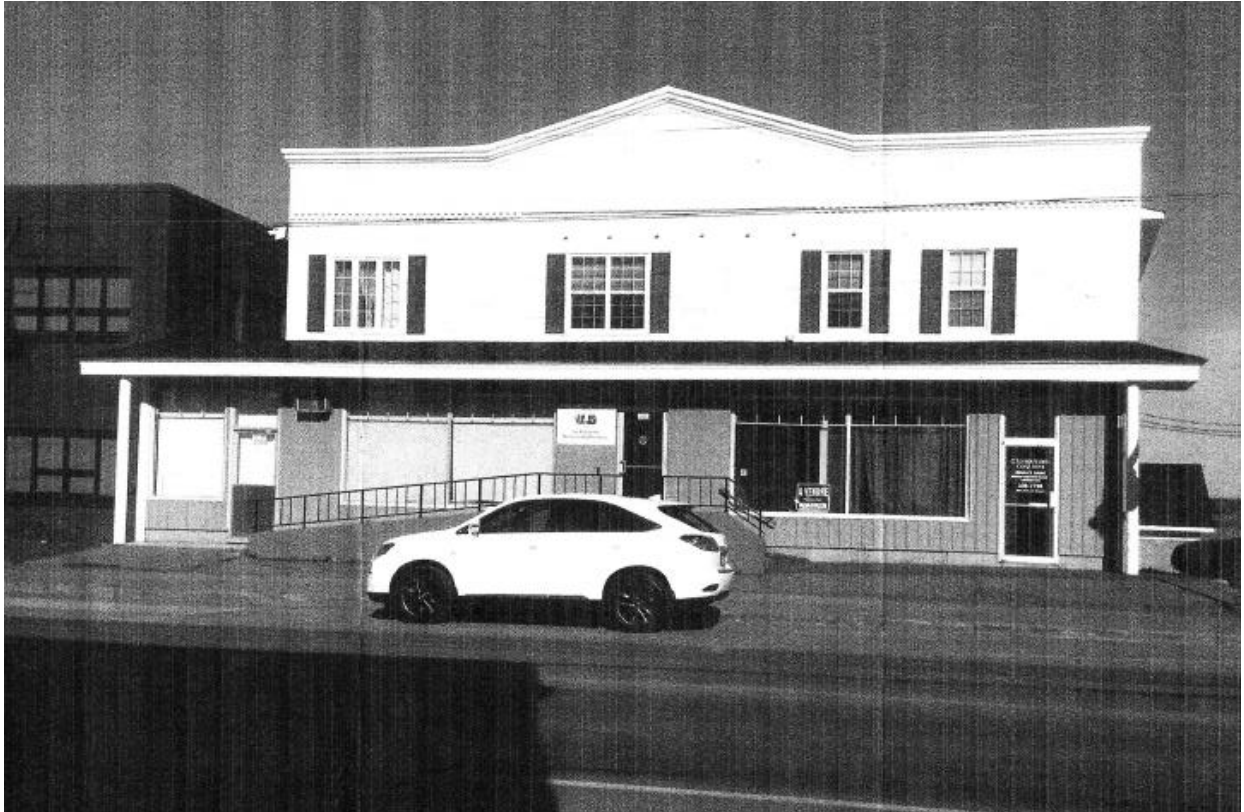
4 appartements au rez de chaussée.

ORTHOPHOTO :



Source : ArcReader, Cadastre avril 2020, Orthophoto 2012

PHOTOS :



GOOGLE STREET VIEW (AOÛT 2018) :

