

Ville, Village	Village de Sainte-Marie-Saint-Raphaël
Localisation	Ensemble du territoire municipal
NID	N/A
Propriétaire	N/A
Demandeur	Village de Sainte-Marie-Saint-Raphaël
Arrêtés visés	Plan municipal n° 03-02 et Arrêté de zonage n° 03-01
Résolution	Conseil municipal : 30 novembre 2020 en vertu du paragraphe 110(1) de la Loi sur l'urbanisme

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

La municipalité souhaite effectuer une révision partielle de son plan municipal et de son arrêté de zonage en vigueur depuis 2003 et ce, afin d'assouplir certaines dispositions et en ajouter quelques-unes.

Modification Plan municipal

Modification de la carte et du texte du plan municipal.

Modification arrêté de zonage

Modification de la carte et des dispositions de l'arrêté de zonage pour plus de flexibilité.

Motif

Diminuer les demandes de dérogation souhaitables pour le développement de la municipalité et ajuster le règlement en fonction des volontés du Conseil incluant, notamment, l'adaptation aux changements climatiques, l'agriculture urbaine, etc. La municipalité souhaite assouplir certains aspects de sa réglementation afin d'être plus permissive pour ses citoyens, en plus de moderniser leur arrêté de zonage.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



ANALYSE

Conformité aux outils de planification

Chaque élément modifié fait suite à une analyse des critères habituels d'une demande de modification de zonage (impact, caractéristiques environnementales, fonctionnelles, esthétiques, socio-économiques, transformation du milieu...). Les modifications proposées ajustent la réglementation afin de la clarifier, de simplifier son application, d'uniformiser les dispositions à d'autres arrêtés de la Péninsule acadienne et, dans certains cas, la rendre plus permissive et dans d'autres cas l'ajuster aux nouvelles pratiques. Certaines

de ces modifications découlent d'avis déjà donnés par le CRP comme, par exemple, l'adaptation aux changements climatiques, les frais de permis et les ratios de stationnement.

Les nouvelles dispositions et les nouvelles zones présentées au Comité de révision de la planification font suite à plusieurs rencontres et discussions avec le Conseil municipal depuis 2018, en plus d'une analyse détaillée des demandes. Ces changements rendront les arrêtés plus efficaces et équitables pour les villageois de Sainte-Marie-Saint-Raphaël.

Dispositions réglementaires mises en cause

Voici un résumé des dispositions réglementaires mises en cause dans cette demande :

Modifications proposées au Plan municipal :

1. Ajouter l'agriculture urbaine à l'usage résidentiel (poulailler).
2. Élevage d'animaux en zone mixte avec approbation du CRP.
3. Carrière par rezonage.
4. Roulotte de voyage autorisée sans rezonage en zone naturelle et chalet.
5. Éolienne par rezonage et approbation du CRP.
6. Adaptation aux changements climatiques.
7. Modifier l'affectation d'un lot INS vers M.*

* Modification qui serait apportée à la carte du plan municipal

Modifications proposées à l'arrêté de zonage :

1. Pouvoir du Conseil afin de pouvoir placer des boîtes postales et autres services municipaux là où il le désire.
2. Frais de rezonage.
3. Frais de permis d'aménagement.
4. Ajout usage poulailler à l'usage résidentiel.
5. Ajout de conditions à une entreprise de mécanique en zone mixte.
6. Poulailler autorisé en zone mixte.
7. Élevage d'animaux en zone mixte avec conditions.
8. Mise en conformité des chalets existants en zone mixte.
9. Correction sur l'usage d'exploitation agricole en zone naturelle.
10. Suppression de l'usage carrière en zone naturelle.
11. Ajout de l'usage d'éolienne en zone naturelle avec conditions.
12. Ajout d'usage secondaire pour habitation unifamiliale en zone naturelle.
13. Ajout de l'usage roulotte en zone chalet avec conditions
14. Conditions aux roulottes en zone chalet.
15. Ajout de la zone de proposition particulière (PP).
16. Ajout de 2 zones (RCC et ACC) pour les changements climatiques.*
17. Changement sur la hauteur des maisons.
18. Suppression des conditions de logement au sous-sol.
19. Mise à jour des conditions pour les maisons mobiles ou mini maisons.
20. Augmenter la hauteur d'une remise/garage pour les maisons mobiles ou mini maisons.
21. Modification des distances pour la localisation des garages/remises.
22. Augmenter la superficie des garages.
23. Localisation des remises/garages en cour latérale côté rue et en cour avant en zone chalet lorsque le lot est adjacent au littoral.
24. Diminution du nombre de stationnements pour les restaurants.
25. Diminution des dimensions pour une case de stationnement.
26. Diminution du nombre d'espaces de chargement/déchargement.
27. Augmenter la superficie des enseignes d'activité professionnelle à domicile.
28. Augmenter l'entreposage résidentiel d'article de loisirs.
29. Entreposage permis en cour avant en zone RA, RC, M et CH avec condition.
30. Possibilité de stationner un tracteur pour le déneigement en zone résidentielle.
31. Précision sur les tracteurs affectés au déneigement.
32. Ajout d'une clôture pour l'entreposage en zone M, INS et N uniquement.
33. Ajout des conditions pour les murs anti-érosions.
34. Ajout des conditions pour le triangle de visibilité et les poulaillers.
35. Ajout et Modification de définitions.
36. Modification des figures pour les cours.
37. Suppression de la zone AI-4.*
38. Modifier un terrain zoné INS vers une zone M.*

* Modifications qui seraient apportées à la carte de zonage

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Les dispositions proposées sur les changements climatiques seront un bienfait à long terme sur le développement de la municipalité, mais aussi pour la sécurité et le bien-être de ces habitants.

Fonctionnels : Moins restrictifs quant à l'implantation (dimensions, hauteurs, distances) des nouveaux bâtiments et constructions.

Esthétiques et patrimoniaux : Modifications apportées allant dans le sens du patrimoine et la culture rurale de la municipalité.

Socio-économiques : Dépend individuellement de chaque projet. Cependant, plus permissif et faciliterait davantage l'implantation de commerce dans la municipalité.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : L'ensemble des modifications proposées sera validé lors des audiences publiques prévues lors du processus de modification au zonage.

L'intensité de la transformation du milieu : Dépend individuellement de chaque projet de la population.

Intégration du milieu : Dépend individuellement de chaque projet de la population, mais généralement bon selon les dispositions proposées.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Plus grande flexibilité au niveau de l'arrêté. Concentration des efforts de contrôle sur les aménagements à risque de conflits plus élevés.

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande au Conseil municipal de Sainte-Marie-Saint-Raphaël d'adopter lesdites modifications et ainsi recommander de modifier le plan municipal et l'arrêté de zonage en conséquence. L'équipe technique considère que ces modifications sont raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de l'ensemble de la municipalité.

Préparé par

Révisé par

Caraine Godin-Poirier
Directrice adjointe du Service d'urbanisme

Benjamin Kocyla
Directeur de la planification

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

Ville, Village	Ville de Shippagan
Localisation	356, 1 ^{re} rue
NID	20597423
Propriétaire	Daniel Duguay
Demandeur	Daniel Duguay
Arrêtés visés	Arrêté de zonage n° 78
Résolution	Conseil municipal : en vertu du paragraphe 110(1) de la Loi sur l'urbanisme

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le requérant, monsieur Daniel Duguay, habite dans le logement du bâtiment servant autrefois également de garage pour les ambulances. Puisqu'aucune autre activité ne s'exerce actuellement, ou n'est prévue dans le futur, que l'usage résidentiel, celle-ci est maintenant principale, et forme une habitation unifamiliale.

Modification Plan municipal

Aucune.

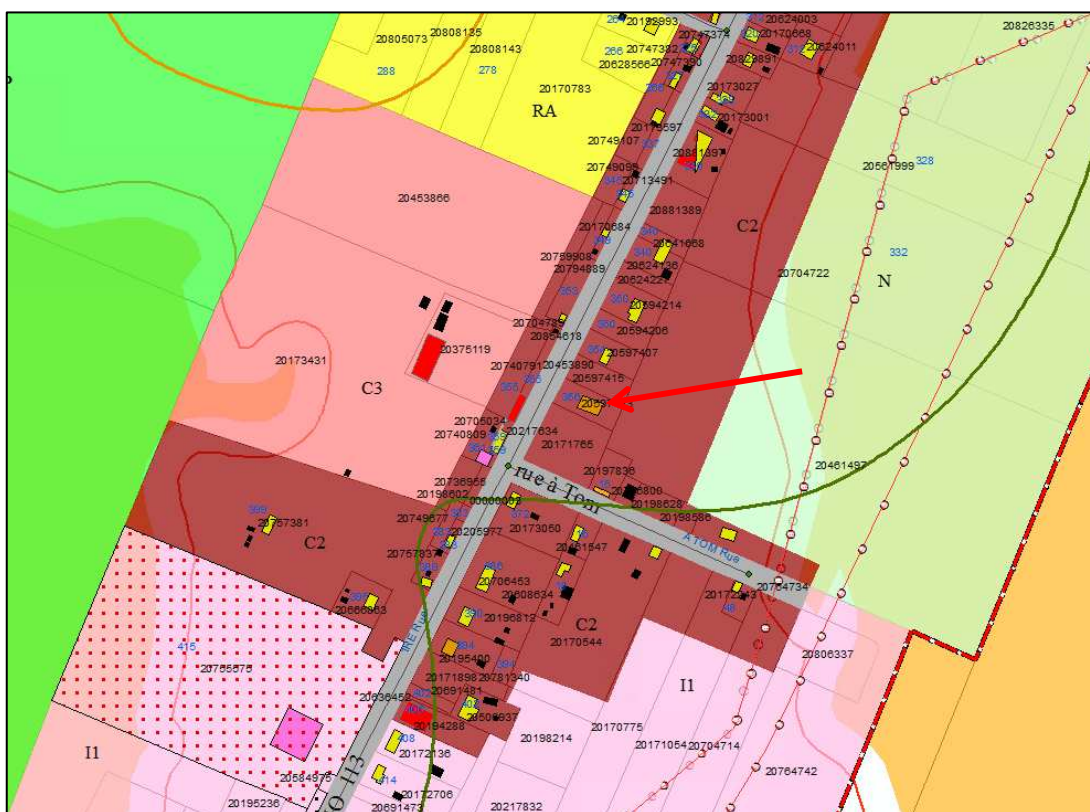
Modification arrêté de zonage

Créer une proposition particulière (PP-2) autorisant l'usage d'habitation unifamiliale.

Motif

Le requérant souhaite rendre conforme son utilisation du terrain et que son bâtiment soit considéré comme résidentiel et non commercial.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



Source : ArcReader, Cadastre avril 2020

ANALYSE

Conformité aux outils de planification

Une des propositions du plan municipal concernant les affectations commerciales est de :

- [Favoriser] le développement commercial tout en tenant compte des gabarits et des espaces disponibles. [...] Le commerce routier ainsi que le commerce de grande surface devraient être situés le long de la 1^{re} Rue, à l'intérieur de secteurs bien définis selon des critères prédéterminés prévus dans l'arrêté de zonage;

Le secteur dans lequel le projet se situe a été identifié comme commercial routier. En ce sens, le projet ne favorise pas le développement commercial de la municipalité. Il s'agit toutefois d'un bâtiment existant et d'une situation existante. Considérant la forme et la taille du bâtiment existant, en plus de l'aménagement qui en est fait d'usage résidentiel, régulariser sa situation ne résulterait pas à en une défavorisation du développement commercial si l'usage d'habitation unifamiliale n'est pas autorisé sur l'ensemble de la zone.

Dispositions réglementaires mises en cause

Les nouveaux usages d'habitation unifamiliale ne sont pas autorisés dans la zone commerciale routière (C2), mais les usages existants sont considérés conformes. Un logement a déjà été présent dans le bâtiment, en plus d'un garage pour ambulances et un atelier de réparation de petits moteurs (bateaux de plaisance, VTT, etc.). Il n'y a aucun permis pour un usage résidentiel à nos dossiers. Autre que l'usage, l'aménagement ne comporte aucun point dérogatoire.

Caractéristiques de l'environnement

Le projet se situe le long de la 1^{re} rue, qui forme le principal accès à la municipalité. Il s'agit d'une rue avec un trafic important, propice à l'établissement d'une zone commerciale routière. Le secteur en question de la zone C2 comporte toutefois surtout des habitations unifamiliales. Parmi les usages commerciaux environnants, on retrouve un bureau de comptabilité, un garage de mécanique et un commerce de pierres tombales. Il est à noter que la propriété se trouve à proximité d'une zone industrielle. Elle est entourée d'arbres.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : La propriété se situe dans une zone B de protection de champs de captage.

Fonctionnels : La propriété pouvait accueillir l'activité associée à un usage commercial, et sera donc plus que suffisante pour un usage résidentiel unifamilial. L'ajout d'un usage résidentiel unifamilial ne devrait pas encombrer le trafic de la 1^{re} rue.

Esthétiques et patrimoniaux : Le bâtiment est déjà existant et aucune modification extérieure n'y est prévue.

Socio-économiques : Perte d'un espace auparavant commercial, dans une municipalité où les espaces commerciaux sont restreints.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : L'acceptabilité du voisinage sera vérifiée lors du processus d'audience publique. Un usage d'habitation unifamiliale n'est pas un usage entraînant généralement des externalités négatives importantes, et donc ne risque pas trop de nuire au voisinage. Le voisinage est beaucoup constitué d'autres habitations unifamiliales et il s'agit donc d'un usage similaire, parmi lesquels se situent différents commerces.

Intensité de la transformation du milieu : Minime. Le demandeur réside déjà dans le bâtiment, bien qu'aucun permis d'aménagement n'ait été émis. Foncièrement, l'usage qui en est fait ne changerait pas. Le bâtiment en tant que tel ne devrait pas être modifié non plus de l'extérieur. Un usage d'habitation unifamiliale ne transforme généralement pas un milieu de manière substantielle.

Intégration du milieu : Cette partie de la zone C2 comporte surtout des habitations unifamiliales. L'usage proposé s'intégrerait donc bien au milieu réel. Cependant, l'usage ne s'intégrerait pas bien aux usages prévus à la zone, bien que ce ne soit pas ceux présents dans le secteur.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Aucun

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande au Conseil municipal de Shippagan de :

- Créer une proposition particulière (PP-2) sur la propriété identifiée par le NID 20597423 afin d'autoriser l'usage d'habitation unifamiliale.

Considérant l'espace limité pour le développement commercial dans la municipalité, malgré la forte présence résidentielle unifamiliale dans le voisinage du projet, la recommandation vise seulement la propriété en question. Il est donc 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 :

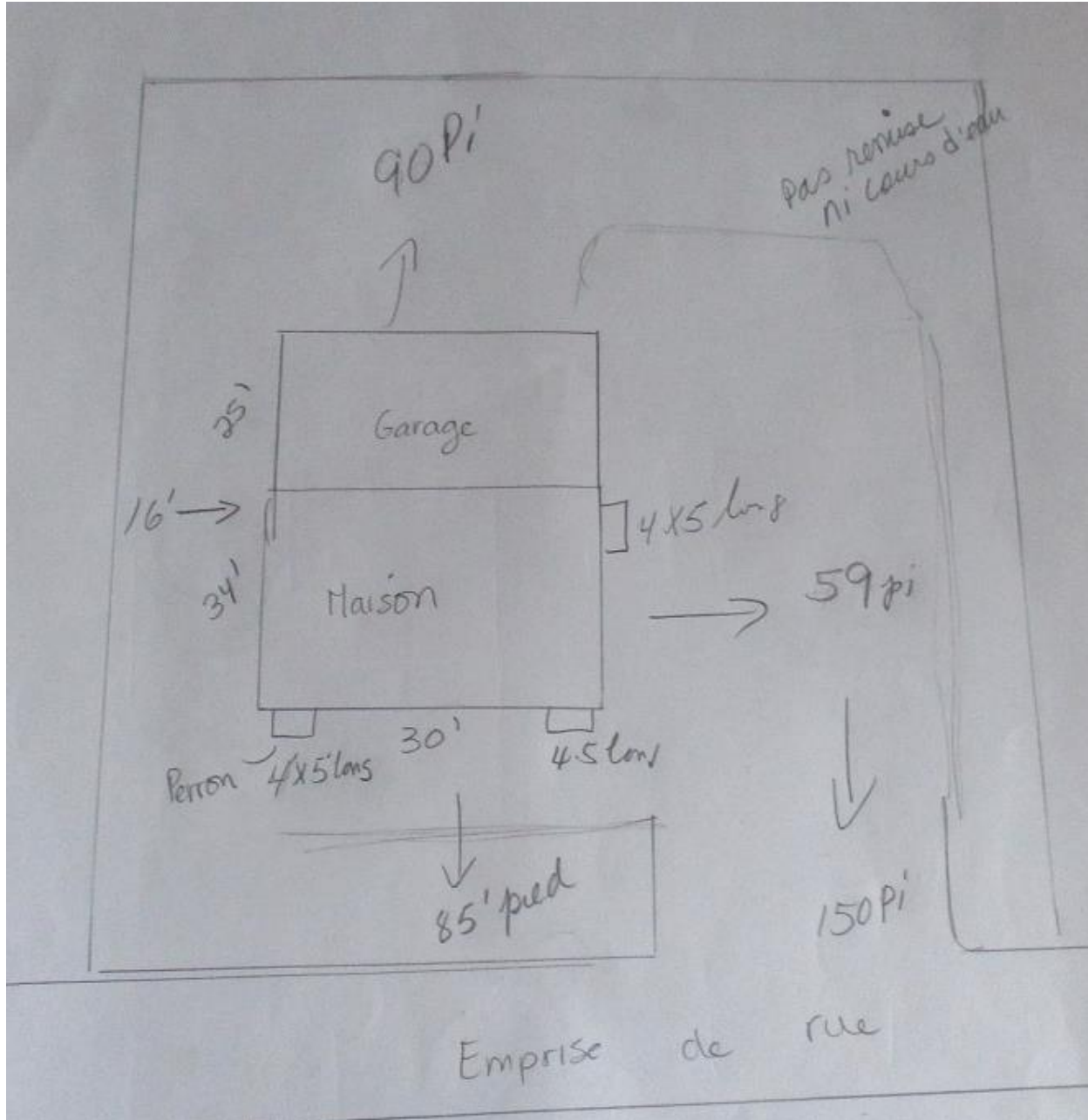
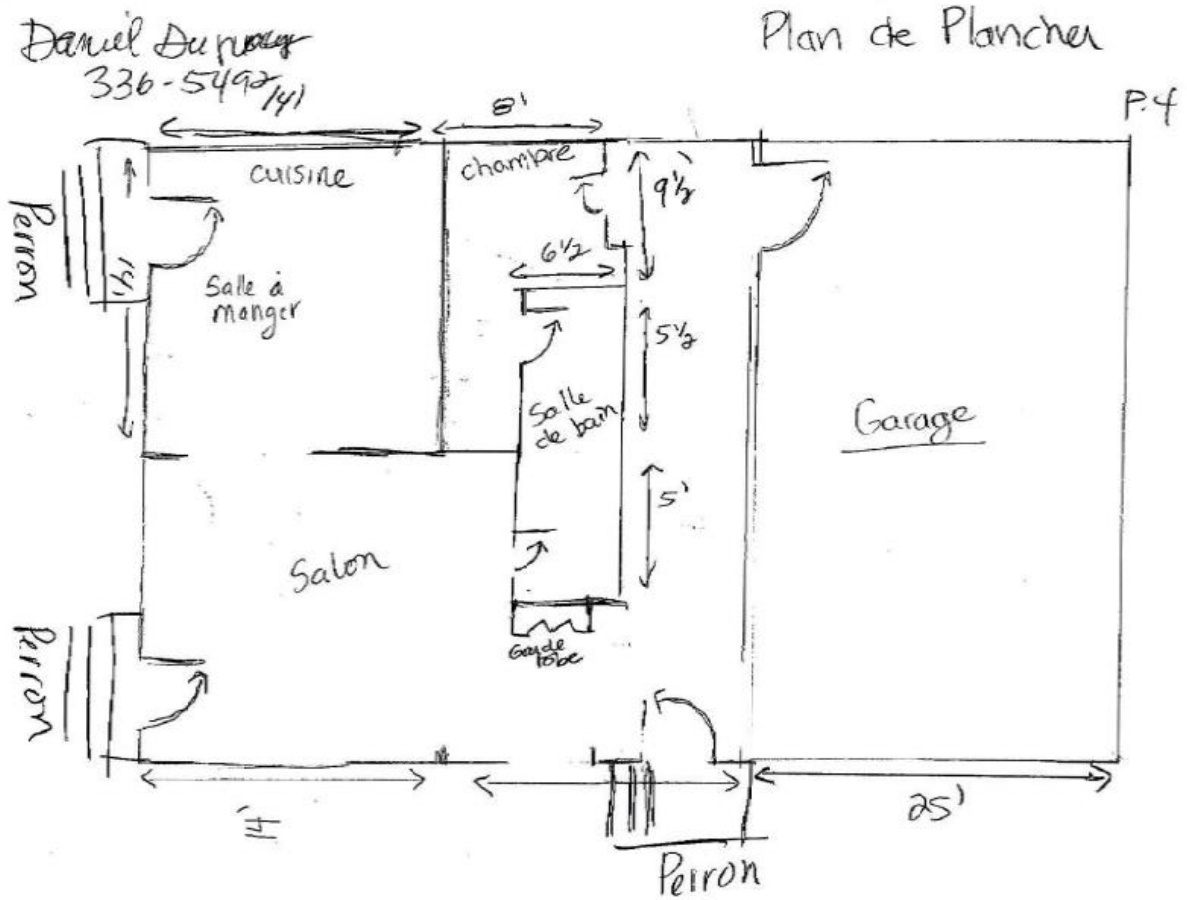


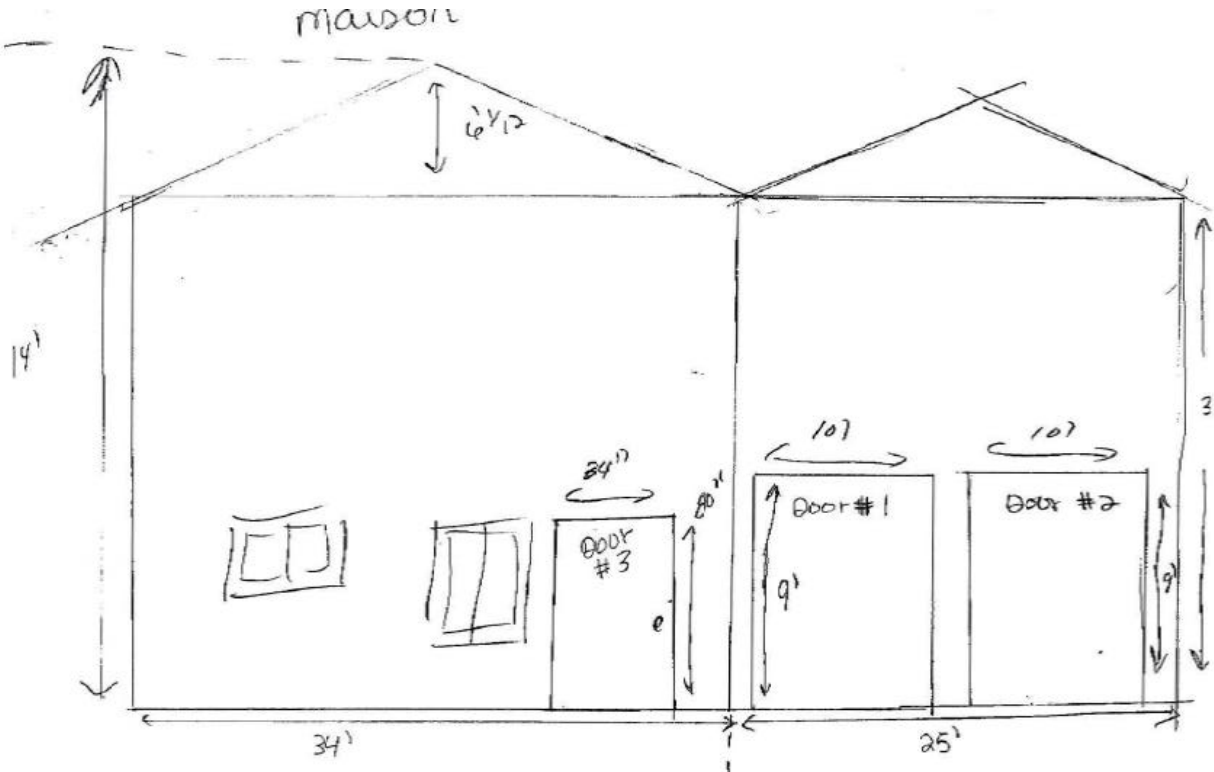
PHOTO DU BÂTIMENT :



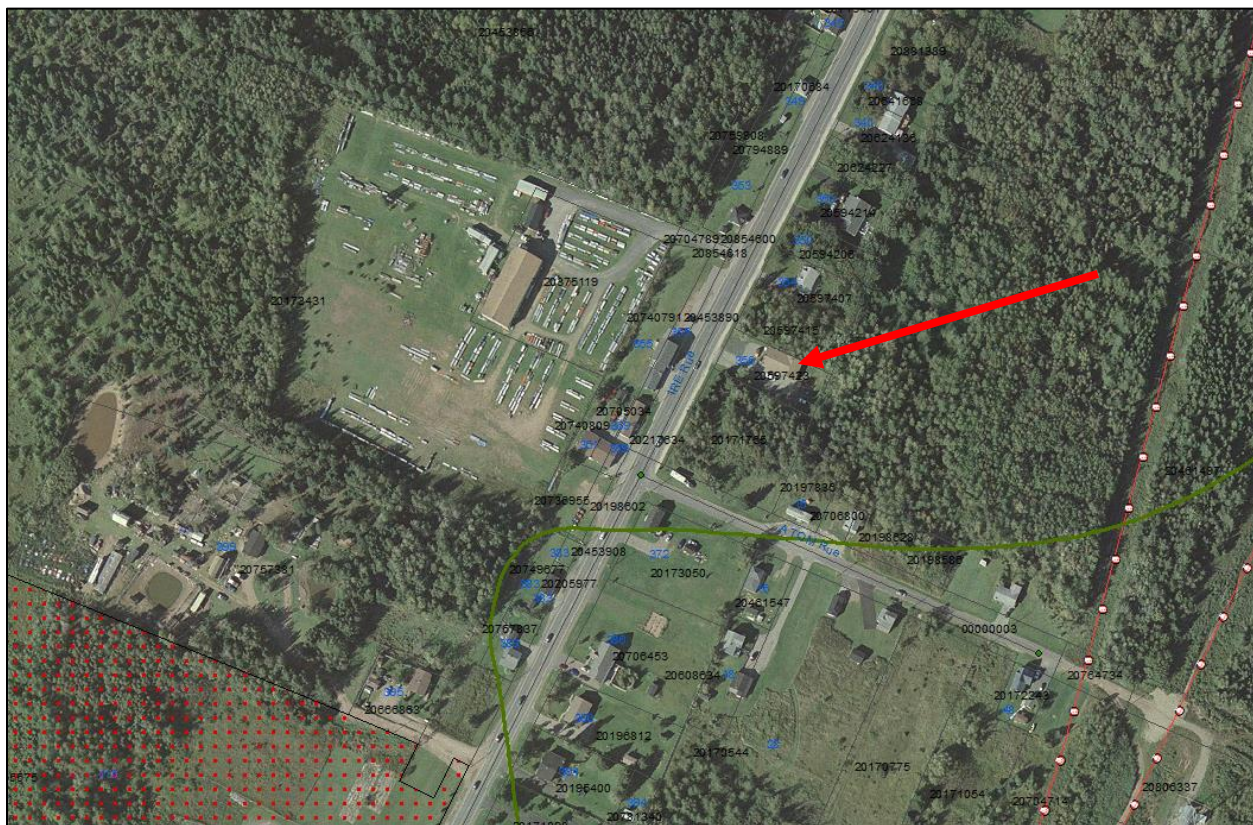
PLAN DE PLANCHER



PLAN D'ÉLEVATION :



ORTHOPHOTO :



Source : ArcReader, Cadastre avril 2020, Orthophoto 2012