

| | |
|-----------------------|--|
| Ville, Village | Municipalité régionale de Tracadie |
| Localisation | 612 Rue Zoel Mallais |
| NID | 20699237 |
| Propriétaire | Paul et Suzanne Bourdages |
| Demandeur | Idem |
| Arrêtés visés | Plan rural n°030-00-2019 |
| Résolution | Conseil municipal : 11 avril 2023 en vertu du paragraphe 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i> |

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le requérant propose la construction de 2 habitations multifamiliales de 4 unités chacune sur 1 seul terrain zoné RB (habitation bifamiliale).

Modification aux principes du Plan

Aucune modification aux principes.

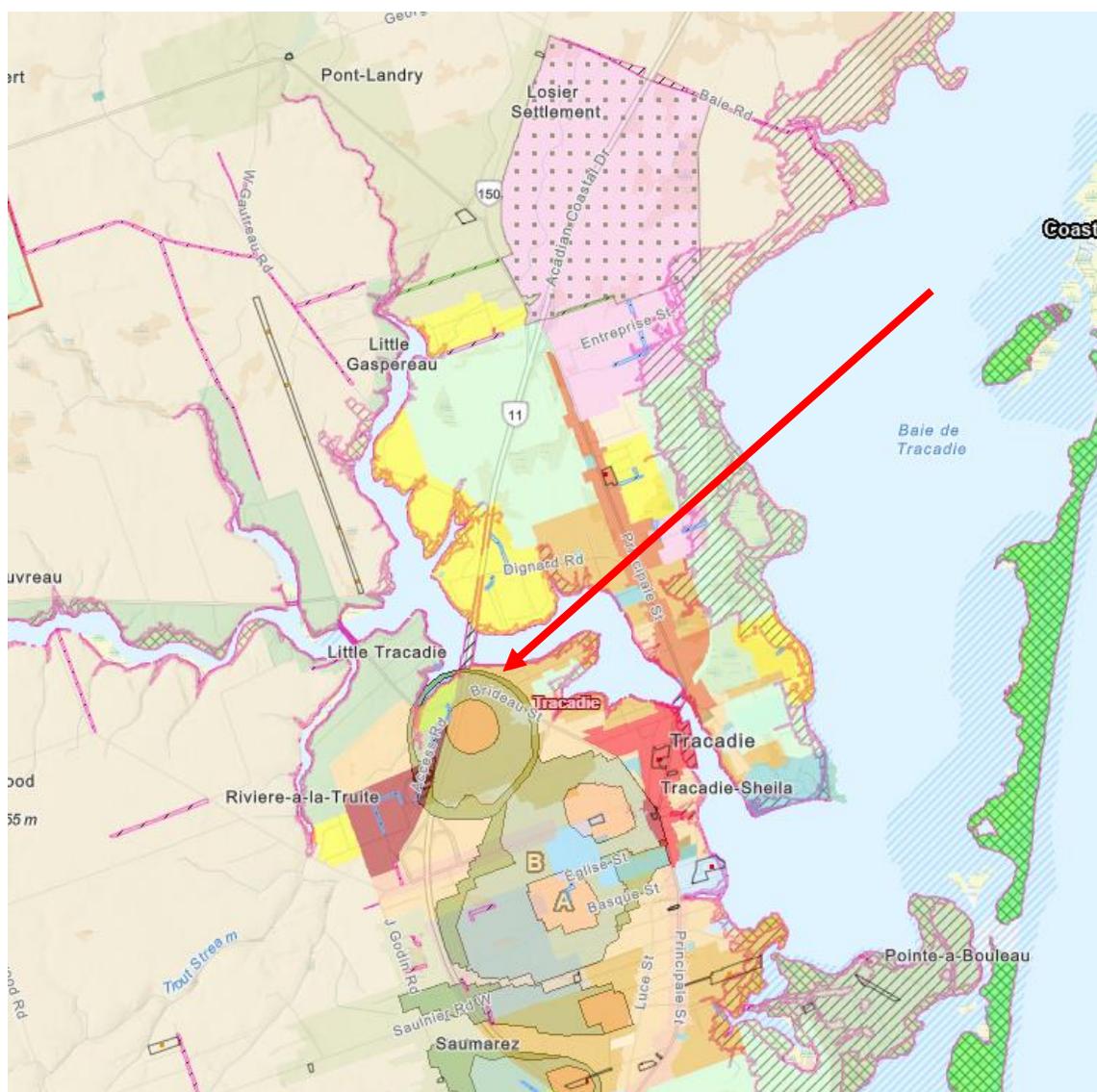
Modification aux dispositions de zonage

Modification de la carte, de la zone RB à RC.

Motif

Permettre le projet tel que proposé.

LOCALISATION



Source : Arc Reader, cadastre 2023

ANALYSE

Conformité aux outils de planification et dispositions réglementaires mises en cause

Le plan rural énonce dans ses principes d'aménagement les points suivants :

D'une manière générale

« Se loger est un besoin essentiel et l'offre d'habitations doit répondre à des besoins variés pour favoriser l'inclusion et la santé. Les lieux principalement destinés à l'habitation se déclinent sous différentes formes en milieu rural et urbain. L'habitation continuera à se développer. Des choix stratégiques éviteront de créer une pression sur les finances publiques tout en offrant des environnements bâtis sains où il fait bon vivre. »

Au niveau des principes

- Localiser l'habitation de façon à éviter l'étalement.
- Permettre une diversité de voisinages et favoriser des communautés inclusives.
- Permettre une offre diversifiée d'habitations afin de rencontrer les besoins et les revenus de différents résidents. La diversité réfère aux types et aux formes d'habitations, aux types de possession (propriétaire, locataire, copropriété, coopératif), à la valeur et aux clientèles (âge, individus, familles, ménages).

Au niveau des propositions

- Définir une hiérarchie des types de zones d'habitations en établissant des critères de classification.
- Déterminer les usages permis dans les différentes zones d'habitations.
- Localiser les zones d'habitations sur le territoire.
- Développer certaines zones d'habitations plus dense et plus compact.
- Permettre l'accès à des services de proximité.
- Permettre divers types d'habitations dans certaines zones.
- Respecter le gabarit du milieu d'insertion.

Le projet proposé répond à beaucoup de ces principes et propositions et ne va manifestement pas à l'encontre de ces derniers.

Au niveau du Zonage

Les zones RA, RB et RC ont été organisées de manière à traduire cartographiquement les principes, et notamment en définissant une hiérarchie de densification en fonction de la structuration du développement existant des bâtiments et des infrastructures. En tachant de densifier doucement et souhaitablement les secteurs unifamiliaux constitués et en favorisant une densification plus importante proche du centre-ville et des services de proximité.

Le zonage reconnaît également des usages existants plus intenses afin de leur permettre d'évoluer dans le temps. En zone RA les bifamiliaux existants sont conformes, c'est-à-dire qu'ils peuvent être rénovés, reconstruits ou agrandis au besoin. En zone RB les multifamiliaux existants (3 à 4 logements) sont également conformes. Il existe donc déjà des multifamiliaux dans les zones RB qui sont conformes, seuls les nouveaux ne sont pas autorisés.

Caractéristiques de l'environnement

La rue Zoel Mallais est située légèrement au Nord du centre ville, à moins d'1 km de la zone commerciale sur la rue Brideau. Cette dernière, qui fait la connexion, est une artère passante de la ville menant aux secteurs de Gauvreau et Petit-Tracadie. Cette rue est partiellement zonée RC, ce qui implique qu'à moins de 400m de la propriété, les nouveaux multifamiliaux sont permis.

La rue Zoel Mallais est également une rue de desserte qui relie la rue Brideau au cul-de-sac de la rue Celina. Ce secteur est en grande majorité du développement unifamilial riverain. Au sud de la rue Céline, il y a un terrain de camping comprenant un restaurant qui génère de la circulation.

L'implantation du projet sur le terrain n'est pas maximisée selon les dimensions du lot. En effet, un terrain de 2,6 acres avec services peut facilement accueillir 4 bâtiments tel que proposé, ou une dizaine d'habitations. Une opération cadastrale devra être opérée pour avoir un seul bâtiment par terrain. En effet, un complexe d'hebergements de plusieurs bâtiments sur le même terrain n'aurait pas le même impact sur le voisinage à long terme.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Le terrain est situé en partie dans la zone B d'un champ de captage. Le ministère de l'Environnement a déjà donné son approbation au projet.

Fonctionnels : Le réseau routier est suffisant pour accueillir le trafic qui sera généré par ce projet. Le terrain donne directement sur la rue Brideau qui est une route collectrice. Le terrain est très grand et pourrait potentiellement accueillir plus de logements aujourd'hui selon le règlement.

Esthétiques et patrimoniaux : Diversité de gabarits dans la rue Zoel Mallait. Peu d'effort a été apporté à l'aspect esthétique de la façade.

Socio-économiques : L'ajout de logements est très positif dans la région toute entière. Augmenter la diversité de l'offre de logements dans le secteur de la rue Zoel Mallait est un plus pour le développement socio-économique.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : À valider lors des audiences publiques. La localisation du côté Sud de la rue Zoel Mallait minimise l'impact du gabarit des bâtiments sur les habitations unifamiliales déjà installées au Nord de la rue.

Intensité de la transformation du milieu : Ordinaire, 8 nouveaux foyers résidentiels sur cette rue résidentielle.

Intégration du milieu : Bonne. Le terrain est très grand (2,6 acres) et les 2 bâtiments de 1 étage sont d'environ 600m² de superficie. On a donc un coefficient d'occupation du sol assez bas de 11%.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Densification douce des zones résidentielles. Diversité de logements dans une même zone.

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande d'approuver ce projet en modifiant le plan rural pour permettre les multifamiliaux de 4 logements sur ce terrain, à la seule condition d'avoir 1 bâtiment par terrain.

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d'aménagement

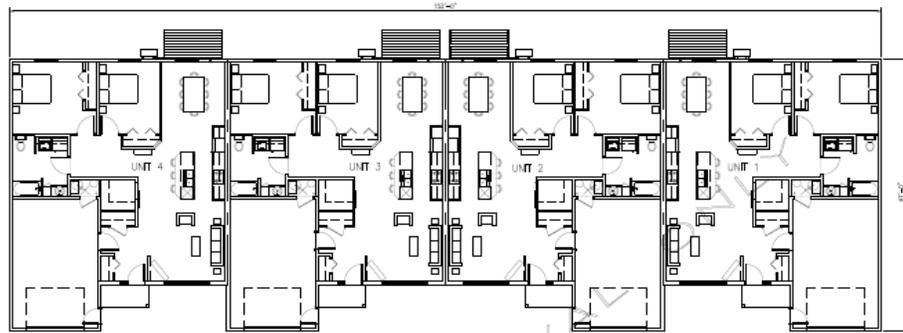


DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

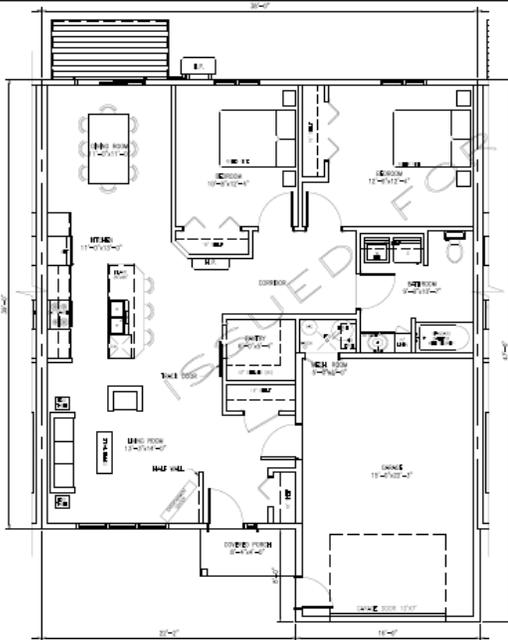
ANNEXES

A – CARTES DE LOCALISATION





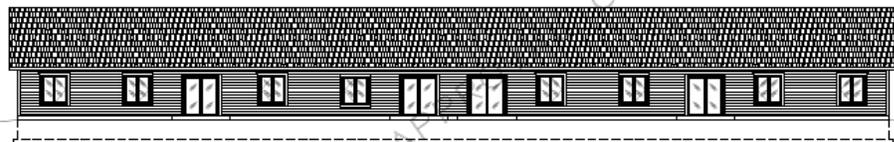
4 UNITS FLOOR PLAN



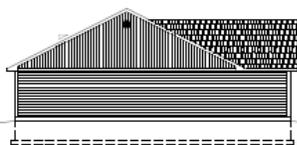
FLOOR PLAN



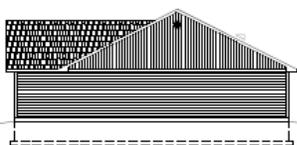
FRONT ELEVATION



REAR ELEVATION



LEFT ELEVATION



RIGHT ELEVATION

| | |
|-----------------------|--|
| Ville, Village | Rivière-du-Nord; Caraquet; Lamèque; Shippagan; Hautes-Terres; Tracadie |
| Localisation | Ensemble des territoires municipaux |
| NID | N/A |
| Propriétaire | N/A |
| Demandeur | La réforme municipale |
| Arrêtés visés | 13 Arrêtés sont concernés par une abrogation |
| Résolution | Conseil municipal : À venir |

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Adoption d’un nouvel arrêté sur le lotissement.

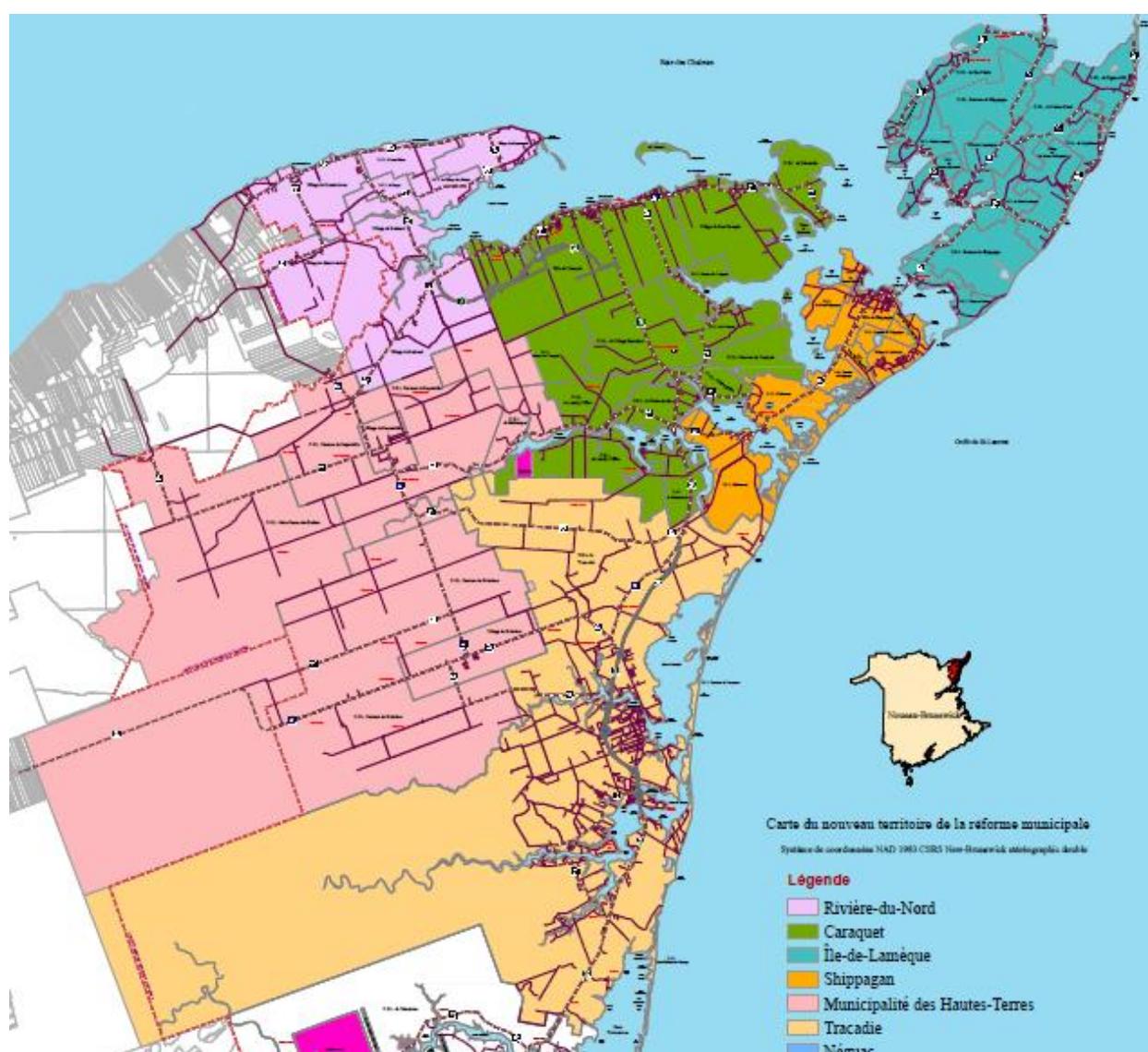
Modification arrêté de lotissement

Modèle comprenant les nouvelles réalités des municipalités avec des secteurs qui étaient des DSL avant le 1^{er} janvier 2023. Ajout de l’intervention du Ministère des Transports et Infrastructure dans ces secteurs pour approuver les nouvelles rues.

Motif

Permettre l’application de l’arrêté dans ces secteurs n’étant plus couverts par le règlement provincial sur le lotissement.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



Extrait de la Carte de la CSRPA – janvier 2023

ANALYSE

Contexte légal

La réforme sur la gouvernance locale a provoqué des changements majeurs sur les définitions territoriales des municipalités du N.-B. au 1^{er} janvier 2023. En effet, les regroupements et autres annexions des Districts de Services Locaux (DSL) en municipalités ou avec des municipalités ont créé une nouvelle réalité réglementaire qu'il est nécessaire d'ajuster.

Dans la Péninsule acadienne, les municipalités de Rivière-du-Nord; Caraquet; Lamèque; Shippagan et des Hautes-Terres, étaient des anciennes municipalités qui ont été regroupées avec des anciens DSL. Les arrêtés de lotissement municipaux en vigueur adoptés avant le 1^{er} janvier 2023 ne s'appliquent pas à ces anciens DSL et la Province a enlevé l'application du règlement provincial sur le lotissement (80-159) dans ces mêmes secteurs nouvellement municipalisés.

Il en résulte donc un vide juridique dans les anciens DSL, ou il n'y a actuellement pas d'encadrement réglementaire pour diviser les terrains. L'adoption d'un nouvel arrêté municipal sur le lotissement réglera la situation.

Contenu de l'arrêté

L'arrêté sur le lotissement est le document qui renferme principalement les normes minimales pour la création des rues publiques. On y retrouve des dispositions réglementaires sur la conception des rues, sur leur construction, la dimensions des lots, des ilots, etc.

De nombreux articles issus de la Loi sur l'urbanisme donnant des pouvoirs à l'agent d'aménagement et aux municipalités sont également inscrits afin d'avoir l'opportunité de les utiliser lorsque la situation le requiert. On parle notamment des terrains d'utilité publique.

Deux modèles de règlement sont soumis aux municipalités :

Le premier permet la création de nouveaux lots sur rue publique uniquement. Les municipalités ont depuis longtemps choisi d'orienter leur développement sur des rues publiques uniquement. En effet, la rue publique est le meilleur moyen de fournir des services publics à court, moyen et long termes. C'est un gage de développement durable et souhaitable du territoire et c'est le modèle que l'équipe technique recommande.

Le deuxième modèle permet la création de nouveaux lots sur rues publiques et sur accès privés dans les secteurs des anciens DSL. Historiquement, la région a autorisé le développement sur des accès privés. Depuis 2001, la commission s'est dotée d'une politique qui encadre la création des lots sur accès privés. Pouvant créer des situations à risque et une responsabilité engagée de la commission en cas d'accident sur ces accès privés, la commission a progressivement augmenté les normes minimales de construction des accès et leur encadrement juridique pour rendre plus responsable les développeurs et utilisateurs de ces accès. Même si des améliorations ont été apportées avec les années, ce type de développement n'est pas celui qui renforce nos territoires et nos administrations locales en créant de disparités aux niveaux des normes d'accessibilités et de délivrances des services publics.

Par ailleurs, les deux modèles ajoutent l'intervention du ministère des Transports et Infrastructure pour l'approbation des nouvelles rues dans les secteurs des anciens DSL.

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande au Conseils municipaux de Rivière-du-Nord; Caraquet; Lamèque; Shippagan et des Hautes-Terres d'adopter le modèle de l'arrêté sur le lotissement permettant la création de nouveaux lots sur route publique uniquement.

Il est également recommandé à la ville de Tracadie de poursuivre dans la direction de son arrêté actuel et d'adopter le modèle d'arrêté sur le lotissement permettant la création de nouveaux lots sur route publique uniquement lorsque les routes des DSL seront rétrocédées au ministère des Transports et Infrastructure en 2024.

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d'aménagement



DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION