

Municipalité	Municipalité de Shippagan
Secteur	L'ensemble du secteur de l'ancienne ville de Shippagan
Localisation	/
NID	/
Propriétaire	/
Demandeur	Le conseil municipal
Arrêtés visés	Arrêté de zonage n°78
Résolution	Conseil municipal : 3 avril 2023 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le conseil municipal désire recevoir l'avis du CRP sur le fait de permettre l'entreposage de véhicules récréatifs en cour avant sur les propriétés résidentielles. Cette demande a pour but de donner suite à un dossier d'infraction.

Modification plan municipal

Aucune modification au texte du plan municipal.

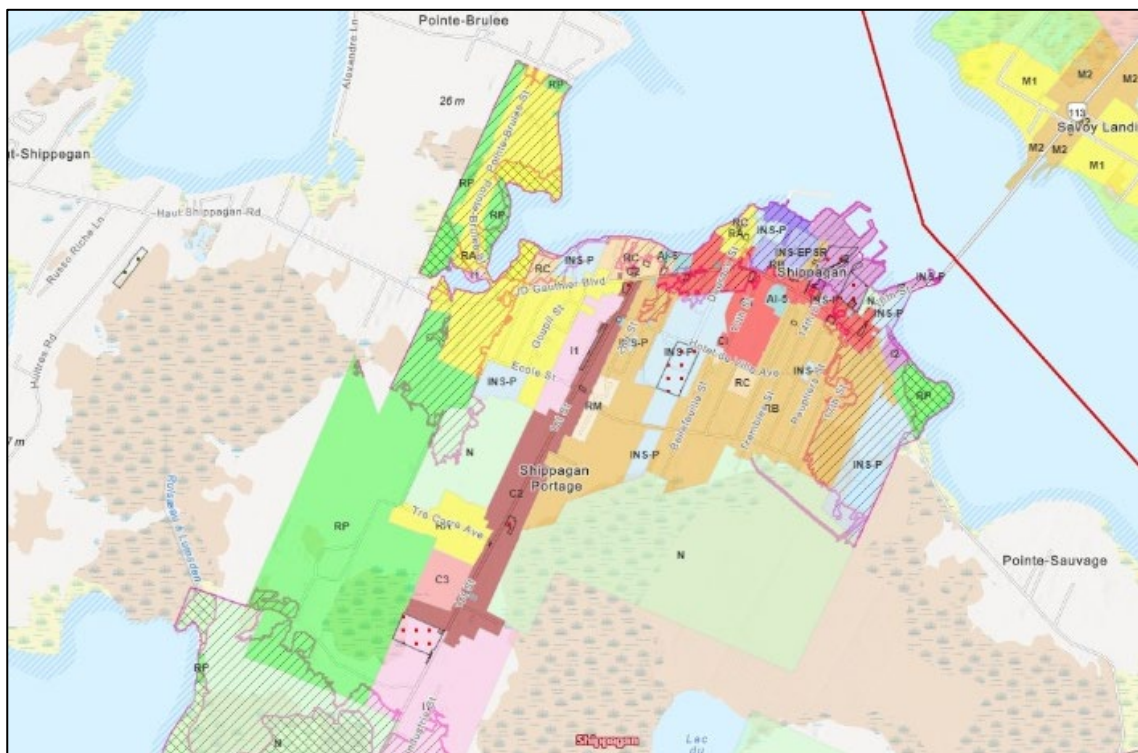
Modification arrêté de zonage

Modification du texte de l'arrêté de zonage.

Motif

Ajuster le règlement en fonction des volontés du Conseil municipal, en facilitant l'entreposage de véhicules récréatifs en cour avant sur les propriétés résidentielles sur l'ensemble du secteur de l'ancienne ville de Shippagan.

LOCALISATION



Source : Arc Reader, cadastre 2022

ANALYSE

Conformité aux outils de planification et dispositions réglementaires mises en cause

Mise en contexte : Premièrement, le terme *véhicule récréatif* comprend les types de véhicules suivants : roulotte de camping ou de voyage, camion-camping, tente-roulotte, autocaravane, caravane-autobus, remorque de voyage, remorque à sellette (« fifthwheel »), et toute autre classe de caravane.

L'un des principes du plan municipal est d'uniformiser les secteurs résidentiels et de favoriser un développement homogène dans les secteurs d'affectation résidentielle. Cependant, l'objectif premier est d'améliorer et protéger la qualité de vie des citoyens.

Afin d'atteindre cet objectif, il est très important de décourager la venue des usages non résidentiels et non complémentaires à cette fonction.

En zone résidentielle ou sur un terrain ayant un usage résidentiel, l'arrêté de zonage présentement en vigueur autorise l'entreposage d'un véhicule motorisé, d'une roulotte de voyage, d'une tente-roulotte, d'un bateau de plaisance, d'une remorque domestique ou de tout autre véhicule récréatif, mais aux conditions qu'il soit en état de fonctionnement et que l'occupant en soit le propriétaire. Cet entreposage doit être situé dans une cour arrière ou latérale (ne doit pas dépasser la façade avant du bâtiment principal) et doit se trouver à une distance minimale de deux (2) mètres de la ligne mitoyenne de propriété pour une cour latérale.

Le zonage précise donc deux façons d'encadrer les roulettes de voyage : On peut soit les utiliser en zone RP (récréative et de protection), soit les entreposer (sans utilisation) avec le respect de certaines conditions sur des terrains résidentiels.

Le principe derrière l'interdiction d'entreposer des véhicules récréatifs en cour avant est la compartimentalisation des espaces de vie. La cour avant donne sur la rue et est en quelque sorte un prolongement de cet espace public. Il est préférable de limiter les activités qui s'y trouvent (barbecue, terrasse, entreposage, etc.), protéger les gens du voisinage, et maintenir un caractère public du côté de la rue, comparativement à une cour arrière ou latérale, qui représente plutôt un espace privé et personnel. Ce principe vise également à minimiser les inconvénients de voisinage, protéger l'intimité des gens, et encourager l'utilisation des cours arrières ou latérales pour les activités récréatives.

En règle générale, la longueur, la hauteur, et parfois le poids ou le nombre d'essieux peuvent également être des facteurs d'interdiction de l'entreposage de véhicules récréatifs en cour avant en zone résidentielle. La taille des lots en zone résidentielle peut être plus petite que dans les autres zones, ce qui fait en sorte que l'allée d'accès qui mène à la maison est étroite et plus courte. L'entreposage de ces véhicules récréatifs peut se trouver très près des lignes de rue, ce qui peut avoir un impact sur le domaine public, quant à la sécurité de la population ou à l'entretien de la voie publique, surtout en hiver (voir Annexe B). Par ailleurs, ce type d'entreposage en cour avant peut apporter des conflits entre usagers, puisque les propriétés voisines peuvent perdre leur visibilité sur une partie de la rue (la présence du véhicule récréatif donne l'impression d'un mur, qui serait d'une hauteur supérieure à une clôture de 2 mètres), la gestion de la neige en hiver, et la difficulté à sortir de leur cour, puisque la visibilité peut en être affectée.

Caractéristiques de l'environnement

Les terrains concernés par la demande sont les terrains zonés résidentiels ou ayant un usage résidentiel sur tout le territoire de l'ancienne municipalité de Shippagan; on peut trouver certains de ces terrains situés le long du boulevard J.-D.-Gauthier. La ville de Shippagan comporte plusieurs quartiers résidentiels répartis sur son territoire, lesquels sont développés et consolidés (voir exemple de quelques quartiers en Annexe A).

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Aucun

Fonctionnels : L'entreposage de véhicules récréatifs en cour avant pourrait accommoder et être très pratique pour les propriétaires de ces véhicules. Cependant, la présence de véhicules récréatifs en cour avant pourrait créer des conflits et peut-être apporter une problématique supplémentaire, si les propriétaires ou des touristes les utiliseraient en plus d'en faire l'entreposage.

Esthétiques et patrimoniaux : Au point de vue esthétique, il ne faut pas créer d'impact visuel négatif.

Socio-économiques : Aucun

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : À valider lors des audiences publiques. Cependant, l'entreposage en cour avant de véhicules récréatifs pourrait créer des conflits avec le voisinage.

Intensité de la transformation du milieu : Moyenne à haute, selon le nombre de véhicules récréatifs qui pourraient être aménagés en cour avant. En annexe A, on peut voir deux photos aériennes de 2020 qui démontrent qu'actuellement, aucune roulotte de voyage ou véhicule récréatif ne semble être entreposé en cour avant. Donc, cela ne semble pas être une problématique pour l'ensemble des citoyens.

Intégration du milieu : Moyenne à forte, selon le nombre de véhicules récréatifs qui pourraient être entreposés en cour avant (voir Annexe B).

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Aucun.

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique ne recommande pas à la municipalité de Shippagan de modifier son arrêté de zonage afin de permettre l'entreposage de véhicules récréatifs en cour avant. Cette demande est non souhaitable pour l'aménagement du territoire et pourrait affecter la qualité des vie des citoyens.

Préparé par

**Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d'aménagement**

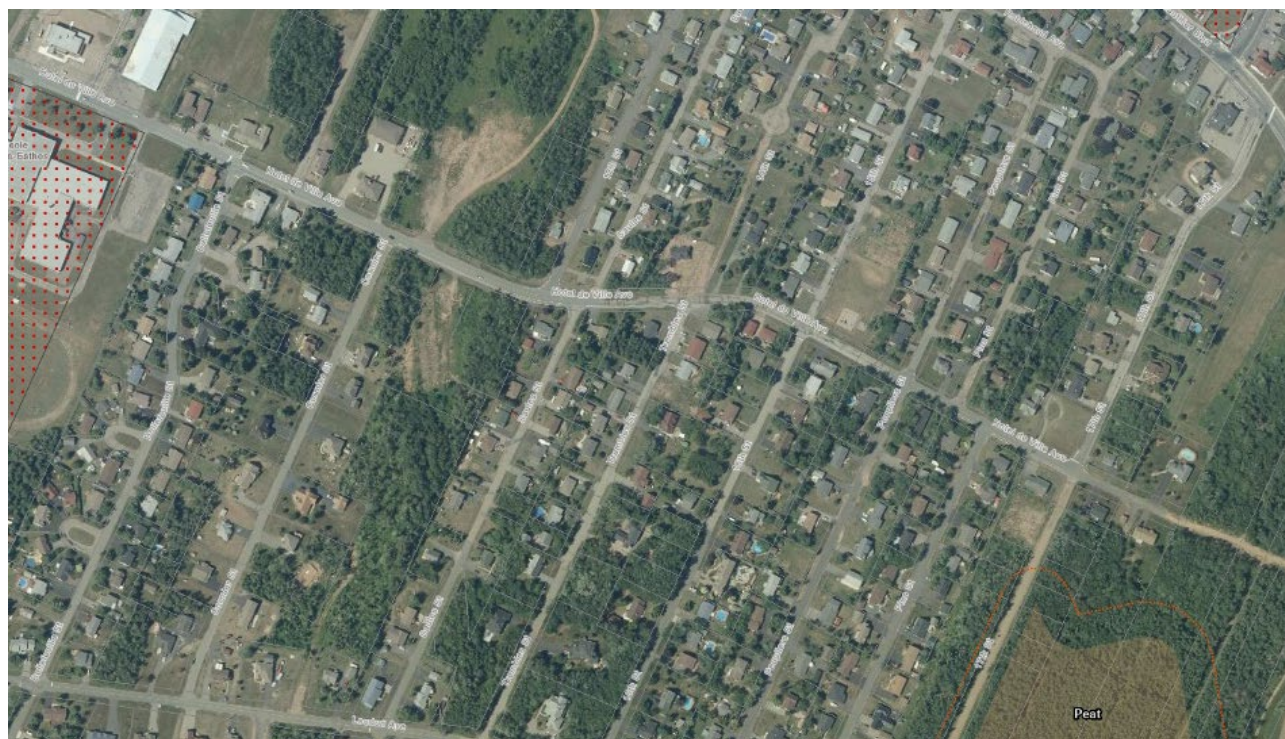
Caraine Godin-Poirier
Directrice adjointe du service d'urbanisme

juin 2023

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXE

**A – EXEMPLES DE QUARTIERS RÉSIDENTIELS DÉVELOPPÉS ET CONSOLIDÉS
(ARCREADER, 2020)**



B - EXEMPLES D'ENTREPOSAGE DE VÉHICULES RÉCRÉATIFS EN COUR AVANT



Municipalité	Île-de-Lamèque
Secteur	L'ensemble du secteur de la ville de Lamèque
Localisation	/
NID	/
Propriétaire	/
Demandeur	Le conseil municipal
Arrêtés visés	Arrêté de zonage n°120
Résolution	Conseil municipal : 18 avril 2023 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le conseil municipal désire modifier les dispositions de l'arrêté de zonage en ce qui a trait à la superficie des bâtiments et constructions accessoires résidentiels (garages).

Modification Plan municipal

Aucune modification au texte du plan municipal.

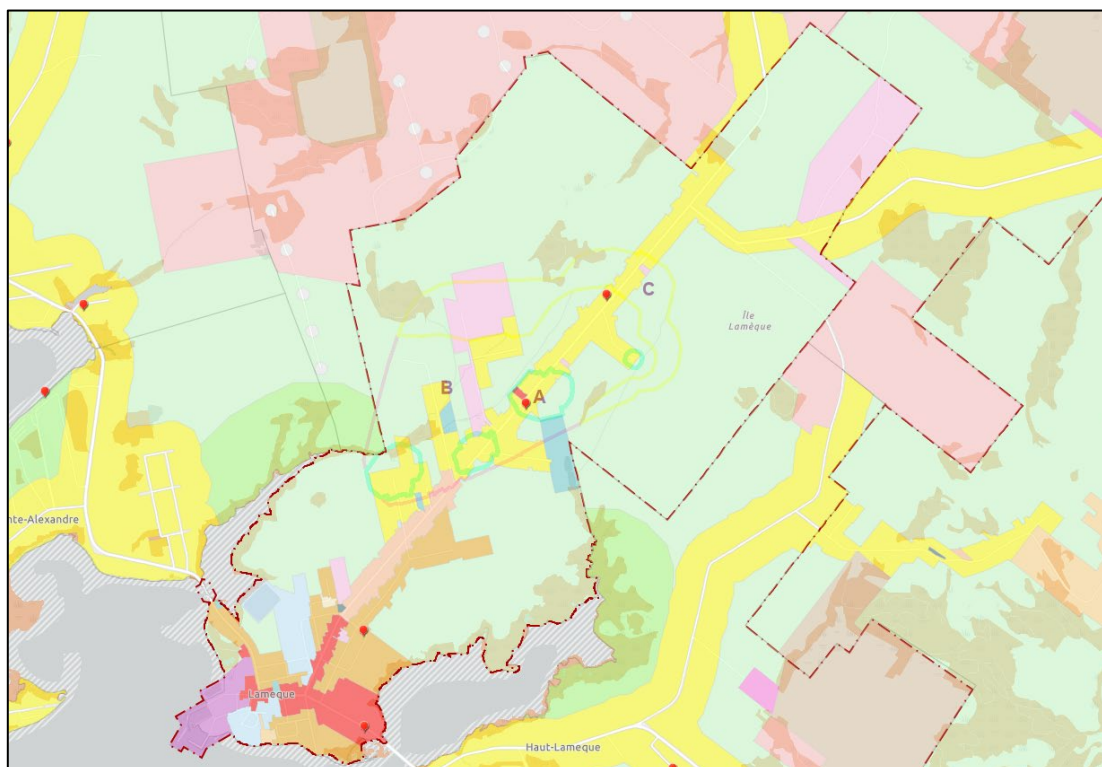
Modification arrêté de zonage

Modification du texte de l'arrêté de zonage.

Motif

Ajuster le règlement en fonction des volontés du Conseil municipal en facilitant l'aménagement ou l'agrandissement des bâtiments accessoires résidentiels sur l'ensemble du secteur (ville de Lamèque).

LOCALISATION



Source : Arc Reader, cadastre 2022

ANALYSE

Conformité aux outils de planification et dispositions réglementaires mises en cause

Les modifications proposées auraient pour objectif d'ajuster la réglementation actuelle afin de la clarifier, de simplifier son application, d'uniformiser les dispositions à celles des autres arrêtés de la Péninsule acadienne et de les rendre plus permissives.

Un des principes du plan municipal est d'uniformiser les secteurs résidentiels et de favoriser un développement homogène dans les secteurs d'affectation résidentielle.

Afin d'atteindre cet objectif, il est très important de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la municipalité. Le fait de permettre des garages d'une superficie supérieure aux maisons pourrait modifier le

caractère du voisinage et pourrait constituer des aménagements disproportionnés par rapport aux propriétés voisines. Cependant, si l'augmentation de la superficie des bâtiments accessoires résidentiels n'est pas excessive et permet de conserver une homogénéité de ceux-ci, alors cette demande n'irait pas à l'encontre de ces principes.

Actuellement, les dispositions de l'arrêté de zonage autorisent l'aménagement d'un bâtiment ou d'une construction accessoire ayant une superficie de soit celle correspondant au bâtiment principal ou à la construction principale ou à 42 m² dans une zone RM, à 100 m² pour les zones RA, RB, RC, M, N et INS et 150 m² dans une zone I1 ou I2.

Bref historique : Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2007, quatre (4) demandes de dérogation ont été traitées par la Commission ou par le CRP sur la superficie de bâtiments accessoires.

Année	Exigence du règlement	Projet proposé	Acceptée	Zone
2017	100 m ²	114,5 m ²	Oui	RB
2018	100 m ²	118,9 m ²	Oui	RA
2022	100 m ²	111,5 m ²	Oui	RA
2022	100 m ²	118,9 m ²	Oui	RA

Donc, depuis les 15 dernières années, seulement quatre (4) demandes de dérogation ont été traitées par les membres du CRP sur la superficie des bâtiments accessoires résidentiels et ce, comparativement à 115 permis de garages et de remises conformes, qui ont été émis sur cette même période. Sur ces quatre (4) demandes, deux (2) demandes étaient recommandées afin de permettre des bâtiments accessoires ayant une superficie de 118,9 m².

Ces chiffres démontrent tout de même que la superficie des bâtiments et constructions accessoires, autorisée depuis 2007, n'est pas un problème ou une contrainte majeure pour les citoyens de Lamèque puisque sur 119 demandes de permis, seulement quatre (4) ont été dérogatoires.

Caractéristiques de l'environnement

La ville de Lamèque comporte plusieurs quartiers résidentiels répartis sur son territoire qui sont développés et consolidés (voir exemple de quelques quartiers en Annexe A). C'est à l'intérieur de ces quartiers qu'il est important de conserver une homogénéité de son développement.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Aucun

Fonctionnels : La conservation des dispositions sur la superficie des bâtiments et constructions accessoires touche également le coefficient du sol, qui a pour but d'assurer le fonctionnement du site et de conserver l'homogénéité des bâtiments.

Esthétiques et patrimoniaux : Au point de vue esthétique, il ne faut pas créer d'impact visuel négatif en ayant des bâtiments accessoires ayant le double de superficie que les bâtiments principaux.

Socio-économiques : Aucun

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : À valider lors des audiences publiques. Cependant, si l'on conserve une certaine superficie raisonnable, les changements proposés ne devraient pas être en conflit avec le caractère du voisinage.

Intensité de la transformation du milieu : Actuellement, nous ne notons pas de garage hors norme dans les quartiers résidentiels existants (voir Annexe A). Le milieu construit ne serait modifié que lorsque de nouveaux projets seront implantés et ce, dans le sens souhaité par la municipalité.

Intégration du milieu : Faible à moyen, si les bâtiments et constructions accessoires sont bien encadrés.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Aucun.

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse de l'équipe technique, il est recommandé d'approuver cette modification puisqu'elle offre une plus grande flexibilité et plus de possibilités aux citoyens de Lamèque, et provient d'une volonté du conseil municipal. Il est ainsi recommandé d'assouplir le règlement prévu pour la superficie des bâtiments et constructions accessoire (garages, remises) en permettant d'emblée une superficie de 145 m² (39' x 40';

1 560 p²) au lieu de 100 m² et ce, peu importe la superficie du bâtiment principal pour les zones RA, RB, RC, M, N et INS uniquement. Cette modification permettrait d'éviter les dérogations futures et tout de même conserver un équilibre entre la superficie des bâtiments et constructions accessoires versus la superficie des bâtiments principaux et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la municipalité.

De plus, l'équipe technique considère que cette modification serait souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble du territoire municipal. Il est donc également recommandé d'assouplir le règlement prévu pour la superficie des bâtiments et constructions accessoire (garages, remises) à l'intérieur de la municipalité de Saint-Marie-Saint-Raphaël, en permettant d'emblée une superficie de 145 m² (39' x 40'; 1 560 p²) au lieu de 112 m², peu importe la superficie du bâtiment principal pour les zones RA, RC, CH, M, TB et N uniquement.

Préparé par

**Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d'aménagement**

Caraine Godin-Poirier
Directrice adjointe du service d'urbanisme

juin 2023

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXE

A - EXEMPLE DE QUARTIER RÉSIDENTIEL DÉVELOPPÉ ET CONSOLIDÉ
(CONNECTEXPLORER, 2017)



Municipalité	Municipalité régionale de Tracadie
Secteur	Tracadie
Localisation	3381, rue des Affaires
NID	20908190
Propriétaire	708681 NB Inc. / Cabano Marine Tracadie
Demandeur	Alexandre Godin, DG
Arrêtés visés	Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie n°030-00-2019
Résolution	Conseil municipal : 23 mai 2023 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le requérant, M. Alexandre Godin, directeur général de Cabano Marine Tracadie Inc. (708681 NB Inc.), désire ajouter les usages « Entrepôt » ainsi que « vente de véhicules de plaisance » à la liste des usages autorisés dans en zone C3 (Parc commercial), afin de pouvoir procéder à l'érection d'un entrepôt d'une superficie de 1 394 mètres carrés, lequel servira également de salle de montre de véhicules de plaisance (embarcations nautiques).

Modification aux principes du Plan

Les principes du Plan ne sont pas modifiés.

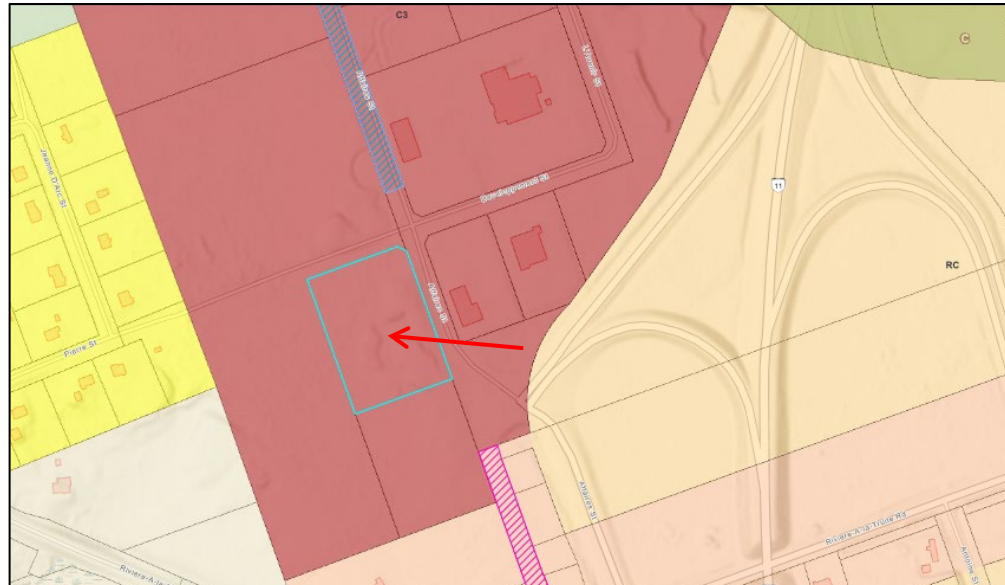
Modification aux dispositions de zonage

Ajout des usages de vente de véhicules de plaisance neufs (petit et moyen) à la zone C3 (Parc commercial).

Motif

Cabano Marine Tracadie, entreprise sise au 3384, rue des Affaires, Tracadie, souhaite procéder à l'érection d'un entrepôt de 1 394 mètres carrés directement en face de son concessionnaire, dans le but de permettre à ses clients de pouvoir visiter ses embarcations à l'intérieur, principalement en période hivernale.

LOCALISATION



Source : Arc Reader, cadastre 2023

ANALYSE

Conformité aux outils de planification et dispositions réglementaires mises en cause

Mise en contexte :

La propriété visée au 3381, rue des Affaires, Tracadie, servirait à l'expansion du concessionnaire de véhicules de plaisance (embarcations nautiques) Cabano Marine Tracadie, lequel est situé directement face à cette dernière, soit au 3384, rue des Affaires.

Établi depuis 2014 à cet endroit, Cabano Marine Tracadie est situé dans la zone C3. Or, en 2014, la zone dans laquelle se situent les deux propriétés de l'entreprise étaient situées en zone C4, laquelle permettait à l'époque l'usage « entrepôt », tel que stipulé à l'article 6.4.1.1 (XIII) de l'arrêté 194 modifiant l'arrêté de zonage 108 de l'ancienne ville de Tracadie-Sheila.

La création de la Municipalité régionale de Tracadie engendra une refonte complète des arrêtés ainsi que l'adoption du Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie. Lors de son entrée en vigueur en 2019, les propriétés de Cabano Marine Tracadie se retrouvèrent en zone C3, dans laquelle l'usage « entrepôt » ni l'usage « vente de véhicules de plaisance » ne sont autorisés.

En effet, la zone du parc commercial n'était pas destinée à accueillir les ventes de véhicules qui se trouvent principalement en zone commerciale routière C. Le choix à l'époque a été de faire une exception avec l'usage de Cabano Marine, en le permettant uniquement parce qu'il était existant sur ce terrain. Tous les nouveaux usages similaires devraient se retrouver en C2 afin de consolider l'offre existante, augmenter l'achalandage pour les vendeurs existants, et ainsi favoriser le développement économique de cette zone.

L'ajout de cet usage dans la zone C3 permettrait au commerce actuel de s'étendre, mais également à la compétition de pouvoir s'y installer. Ceci favoriserait l'augmentation de l'offre et permettrait le développement de ce secteur.

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

D'une manière générale

- Planifier l'environnement bâti de manière à assurer une saine gestion municipale dans un intérêt collectif durable tout en tenant compte des enjeux économiques, sociaux et de gouvernance.
- Permettre des fonctions liées à l'économie sans nuire aux autres activités et à l'environnement naturel.

Au niveau des principes

- Identifier, consolider et développer les secteurs commerciaux.
- Assurer une compatibilité entre usages pour maintenir la qualité de vie des citoyens et la vitalité des commerces.

Au niveau des propositions

- Consolider le développement commercial dans certaines zones.
- Développer certaines zones d'activités commerciales plus denses et plus compactes.

Le projet à l'étude répond à plusieurs de ces principes et propositions, et ne va manifestement pas à l'encontre de ces derniers.

Au niveau du zonage

La zone C3 est une zone caractérisée par des activités économiques régionales complétées de certaines activités locales. Ces activités nécessitent généralement soit de grandes surfaces de terrain, soit de grands bâtiments, des centres commerciaux, des immeubles à bureaux, et peuvent nécessiter de l'entreposage extérieur. Cette zone est davantage urbaine et se trouve dans le centre de la Municipalité.

Les concessionnaires de vente de véhicules et d'équipement répondent également aux critères de la zone C3 mais étaient jusqu'ici localisés en C2, là où, historiquement, ils se sont développés. Il serait possible d'ajouter l'usage de « vente de véhicules de plaisance » sans défaire le tissu commercial existant et prévu pour la zone C3.

Caractéristiques de l'environnement

Le terrain d'une superficie de 0,15 hectares (0,38 acres) est vacant, sablonneux et est entièrement défriché. Située sur la rue des Affaires, la propriété est positionnée directement face au bureau des ventes de Cabano Marine Tracadie. À proximité se trouvent également une succursale de la quincaillerie Kent ainsi qu'une succursale d'Alcool Nouveau-Brunswick Liquor (ANBL). Le reste des terrains avoisinants sont actuellement toujours vacants. (Voir photo aérienne, annexe B)

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Aucune zone humide ou de contrainte n'est présente sur la propriété visée.

Fonctionnels : La propriété visée est située dans un secteur commercial en bordure de la route 11, la rendant de fait très facile d'accès. Aucun point dérogatoire dans la présente demande.

Esthétiques et patrimoniaux : Ne s'applique pas.

Socio-économiques : Poursuite d'une activité commerciale existante située sur le terrain localisé directement en face de la propriété visée. Le projet générera une dizaine de nouveaux emplois, ce qui est un plus pour le développement socioéconomique.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : À valider lors des audiences publiques. Cependant, on ne prévoit aucun problème avec l'acceptabilité du voisinage, puisque le secteur est déjà achalandé en raison des commerces présents dans les environs. De plus, les clients se rendent déjà chez le concessionnaire situé en face pour procéder à l'achat. L'implantation d'un entrepôt n'aura donc pas d'impact significatif sur le secteur.

Intensité de la transformation du milieu : Aucune

Intégration du milieu : Poursuite d'une activité commerciale existante, située sur le terrain localisé directement en face de la propriété visée.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Aucun

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande à la Municipalité régionale de Tracadie de modifier son plan rural en ajoutant l'usage « vente de véhicules de plaisance (petit et moyen) » à la zone C3.

Cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

Préparé par

**Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d'aménagement**

Caraine Godin-Poirier
Directrice adjointe du service d'urbanisme

juin 2023

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXES

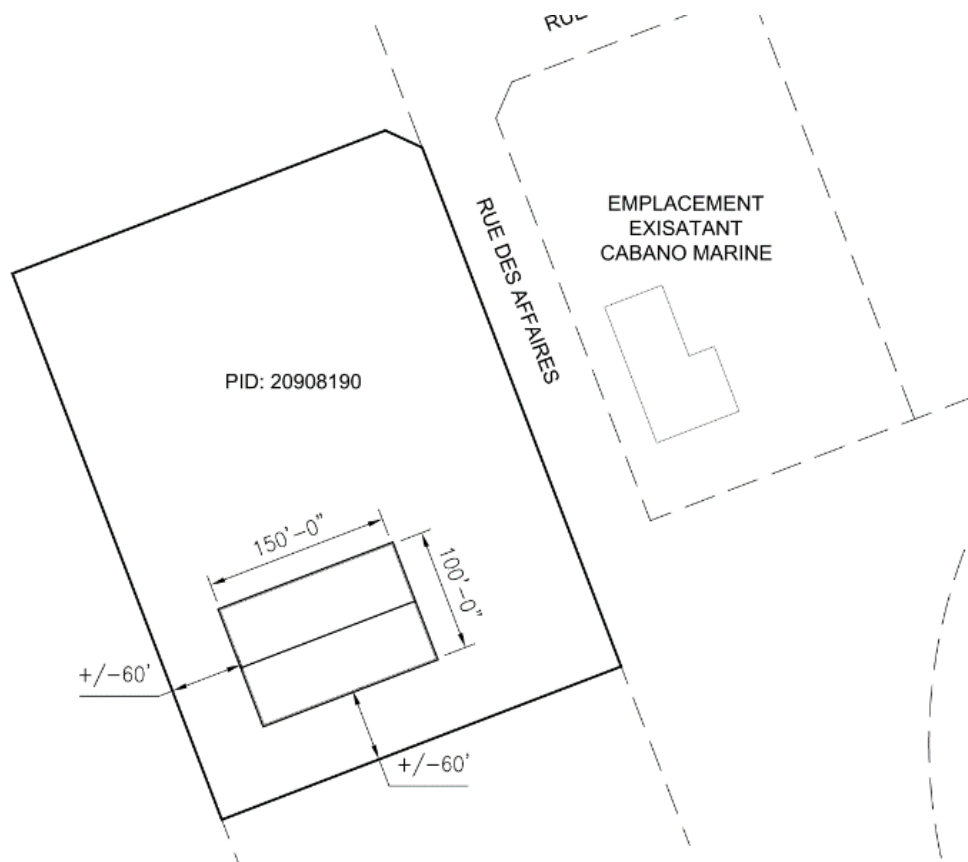
A – CARTES DE LOCALISATION (ARCREADER, 2020 (1) ET GOOGLE 2023 (2))



B- PHOTOS



C - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT, INCLUANT LES STATIONNEMENTS



E - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

