

Municipalité	Municipalité de Shippagan
Secteur	Shippagan
Localisation	Route 113, 1ère rue
NID	20922506
Propriétaire	Adrien Noël
Demandeur	Frédéric Jones (F.J. Productions Inc.)
Arrêtés visés	Arrêté de zonage n° 78
Résolution	Conseil municipal : 20 février 2024 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le requérant, Monsieur Frédéric Jones, désire aménager deux chalets touristiques de petite taille (superficie d'environ 30 m² ou 330 pi²) en hauteur, soit entre 10 et 12 pieds du sol, pour de la location à court terme. Un chemin d'accès serait également construit pour se rendre à ces chalets.

Modification plan municipal

Créer une affectation naturelle, récréative et de protection (NPR) à partir d'une affectation industrielle (I).

Modification arrêté de zonage

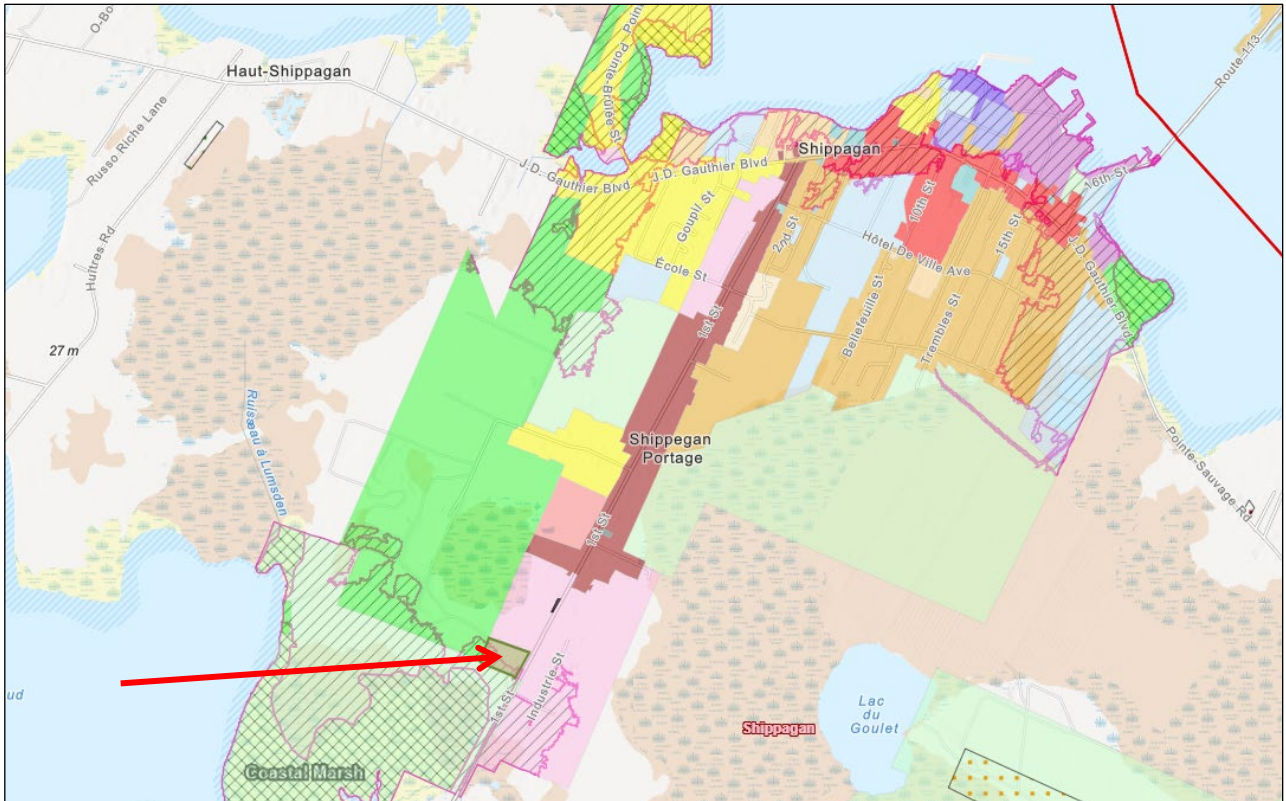
Créer une zone récréative et de protection (RP) à même d'une zone industrielle centrale (I1). Conserver intacte la zone de changements climatiques (ACC).

Ajouter l'usage de complexe d'hébergement dans la zone RP comme usage permis et joindre la définition de complexe d'hébergement au chapitre des terminologies.

Motif

La propriété en question est située en zone industrielle centrale, où l'usage de complexe d'hébergement n'est pas permis.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



ANALYSE

Conformité aux outils de planification

Au plan municipal, les secteurs d'affectation industrielle ont comme principes :

- Encourager le développement industriel (comme usage principal) dans les affectations réservées à cet effet ;
- Assurer un contrôle plus efficace sur le développement industriel ; et
- Limiter et contrôler le développement de certains types d'activités pour l'ensemble du territoire.

Le projet ne va pas à l'encontre du plan, car l'intention derrière ce projet n'est pas le développement industriel, mais plutôt l'aménagement de chalets locatifs. Les principes ci-dessus mentionnés visent à circonscrire les activités industrielles dans l'affectation dédiée à cette fin et ainsi éviter l'éparpillement de nouvelles industries dans des zones où les usages seraient incompatibles et pourraient engendrer des conflits.

Dispositions réglementaires mises en cause

L'usage de chalets locatifs n'est pas autorisé dans la zone industrielle centrale. Ce type d'activité est davantage compatible avec les usages que l'on retrouve dans une zone récréative et de protection, comme le terrain de camping avec cabines ou le complexe récréatif ou communautaire. Cependant, l'usage de chalets locatifs n'est présentement pas autorisé dans cette zone. L'ajout de l'usage complexe d'hébergement (aménagement de plusieurs bâtiments d'hébergement de courte durée sur un lieu aménagé et géré de façon unitaire) dans la zone RP permettra la réalisation du projet sur ce lot. De plus, l'arrêté de zonage exige, pour le rez-de-chaussée d'un chalet d'un étage et demi, une superficie minimale de 46,5 m², alors que les chalets proposés n'ont qu'une superficie de 31 m². L'ajout de la définition de complexe d'hébergement spécifiant que les superficies minimales ne s'appliquent pas sur ce type d'hébergement autoriserait la construction des chalets tel que le projet le propose.

Caractéristiques de l'environnement

La 1^{re} rue (route 113), sur laquelle donne le terrain, est un des axes principaux de circulation de la municipalité. Cette rue fait le lien entre la route 11 (vers Caraquet au nord ou Tracadie au sud) et le centre-ville de Shippagan. La 1^{re} rue est un des secteurs industriels de la municipalité. La majorité des terrains au nord et à l'est du lot à l'étude sont occupés par des industries légères, dont quelques-uns sont vacants, tandis qu'au sud et à l'ouest les lots sont recouverts de forêts et de milieux humides sur de grandes superficies.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Environ 40% du terrain est situé dans une zone d'accommodation et de retrait de 3,1 m. Une partie des chalets proposés sera située dans la zone d'accommodation. De plus, le lot est situé dans la zone de captage C (90%) et B (10%).

Fonctionnels : Le terrain est boisé et est suffisamment grand (26 700 m² - 6,6 acres) pour y aménager quelques chalets locatifs. Un chemin d'accès sera construit pour s'y rendre à partir de la route 113. Cette dernière, qui relie Inkerman et le centre-ville de Shippagan, est plutôt achalandée. Un accès reliera également les chalets au sentier multifonctionnel situé sur le lot voisin en zone naturelle.

Esthétiques et patrimoniaux : Les chalets seront localisés à une distance de plus de 100 m de la 1^{re} rue, assurant ainsi une faible visibilité de la route 113. De plus, l'aménagement en hauteur des chalets devrait permettre leur dissimulation à travers le couvert forestier.

Socioéconomiques : Malgré le grand nombre de terrains vacants dans la zone industrielle centrale, ce changement de zonage limitera l'offre de terrains disponibles pour le développement industriel (annexe B). Cependant, l'apport de nouveaux chalets locatifs augmentera l'offre en hébergement touristique dans la région.

Autres critères :

- **Acceptabilité du voisinage** : Devra être validée lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage. Bien que les industries de la zone peuvent juger l'aménagement de chalets locatifs comme un frein au développement de celle-ci, le projet se marie bien avec la zone naturelle et celle récréative et de protection limitrophes. Un couvert forestier devrait être conservé entre les chalets et la 1^{re} rue.
- **Intensité de la transformation du milieu** : Acceptable. Le volume de circulation occasionné par la location à court terme des chalets n'entraînerait pas une hausse significative d'achalandage de la rue.
- **Intégration du milieu** : Bonne. L'usage récréatif du projet se marie bien avec les zones naturelle et récréative et de protection qui la bordent sur deux côtés.
- **Nouveaux principes d'urbanisme et innovation** : Aucun.

Déclarations d'intérêt public

Est-ce que ce projet appuie et présente une cohérence avec les déclarations d'intérêt provinciales :

Mode de peuplement : L'aménagement d'un complexe d'hébergement diversifie et augmente l'offre en hébergement touristique dans la région. De plus, le mode d'aménagement en hauteur permet de respecter les conditions reliées à la zone d'accommodation aux changements climatiques.

Agriculture : N/A

Changements climatiques : La conception des hébergements en hauteur accroît la résilience aux changements climatiques.

Zones inondables et zones à risques naturels : Le type d'hébergement en hauteur intègre des mesures d'atténuation qui sont appropriées pour cette zone exposée aux risques naturels.

Ressources naturelles : N/A

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande au conseil municipal de Shippagan de modifier le plan municipal et l'arrêté de zonage de Shippagan et ainsi :

- Modifier la carte du plan municipal en créant une affectation naturelle, récréative et de protection (NPR) à partir d'une affectation industrielle (I) sur la propriété à l'étude;
- Modifier la carte de l'arrêté de zonage en créant une zone récréative et de protection (RP) à même une zone industrielle centrale (I1) sur la propriété à l'étude;
- Modifier le texte de l'arrêté de zonage en ajoutant l'usage de complexe d'hébergement dans la zone récréative et de protection (RP) comme usage permis afin d'autoriser l'activité de chalets locatifs; et
- Modifier le texte de l'arrêté de zonage en intégrant la définition de complexe d'hébergement dans le but d'encadrer l'usage permis.

L'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

Préparé par

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d'aménagement

Maryse Trudeau
Conseillère en urbanisme

2024

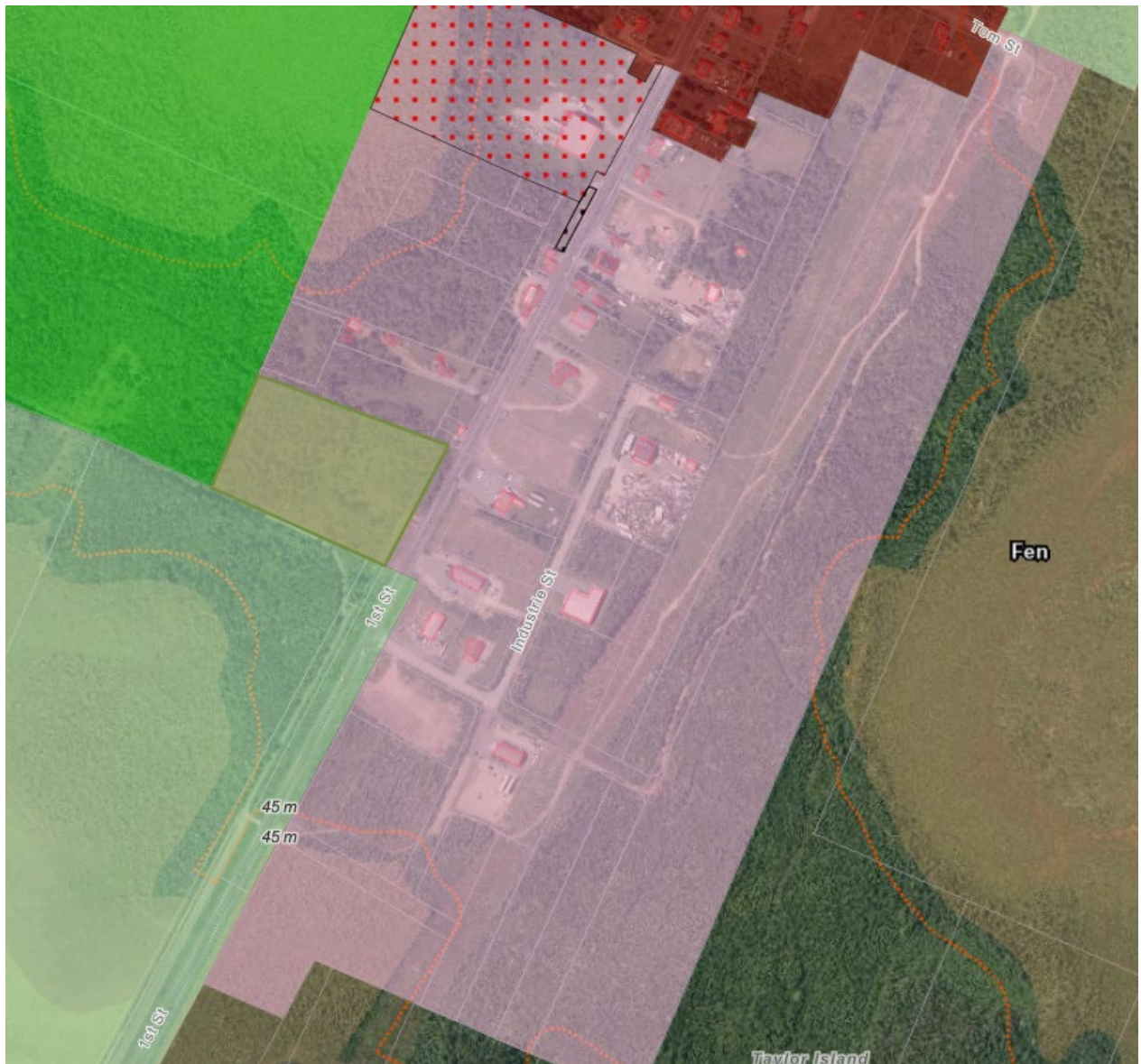
DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXES

A – CARTES DE LOCALISATION (ESRI, 2020)



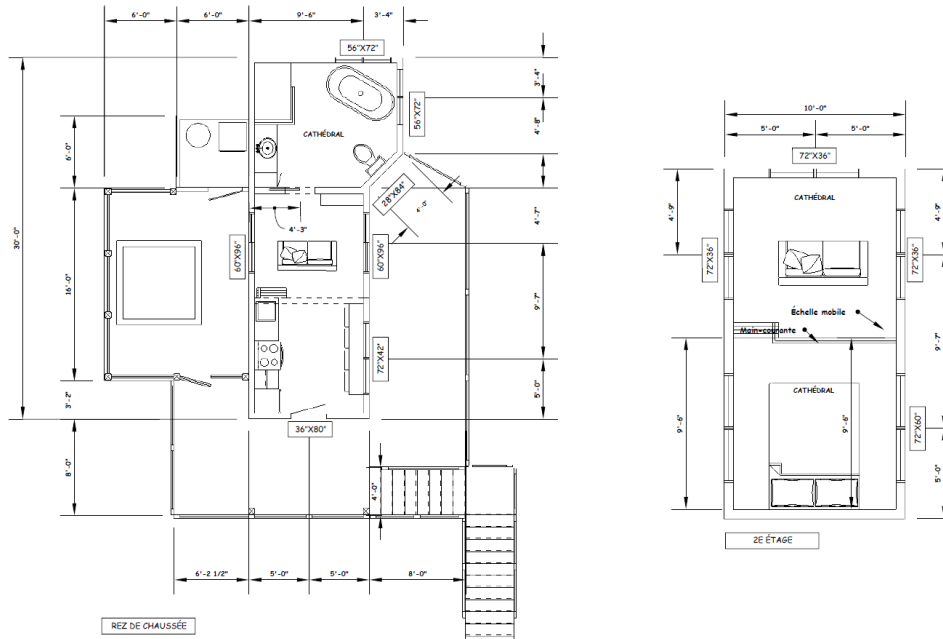
B – DISPONIBILITÉ EN ZONE INDUSTRIELLE



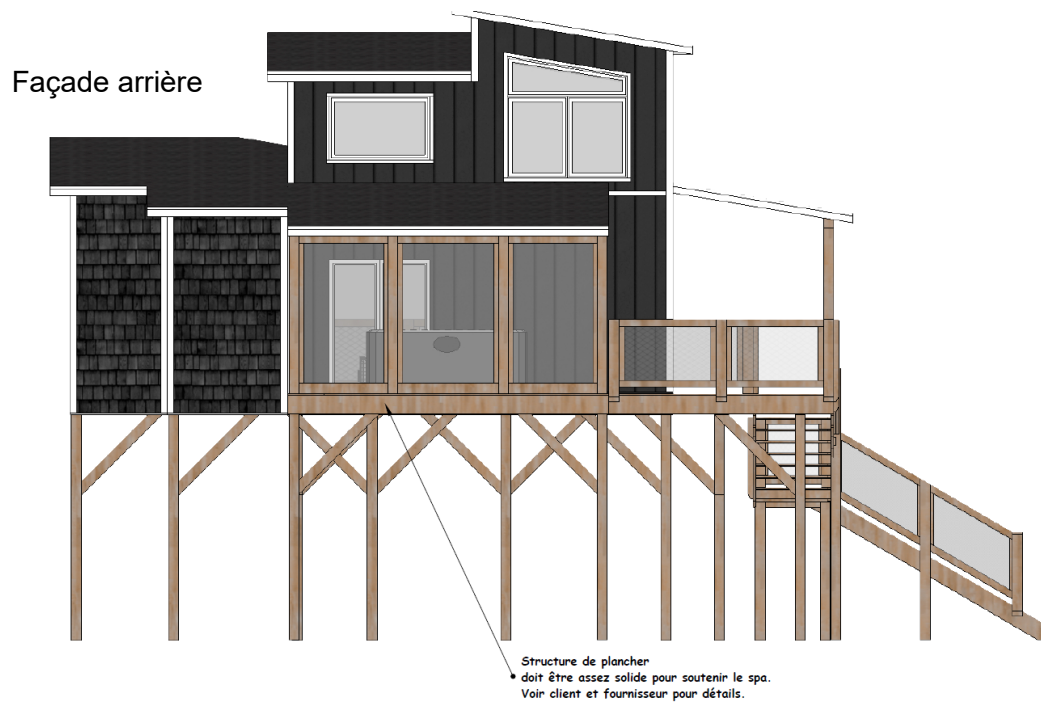
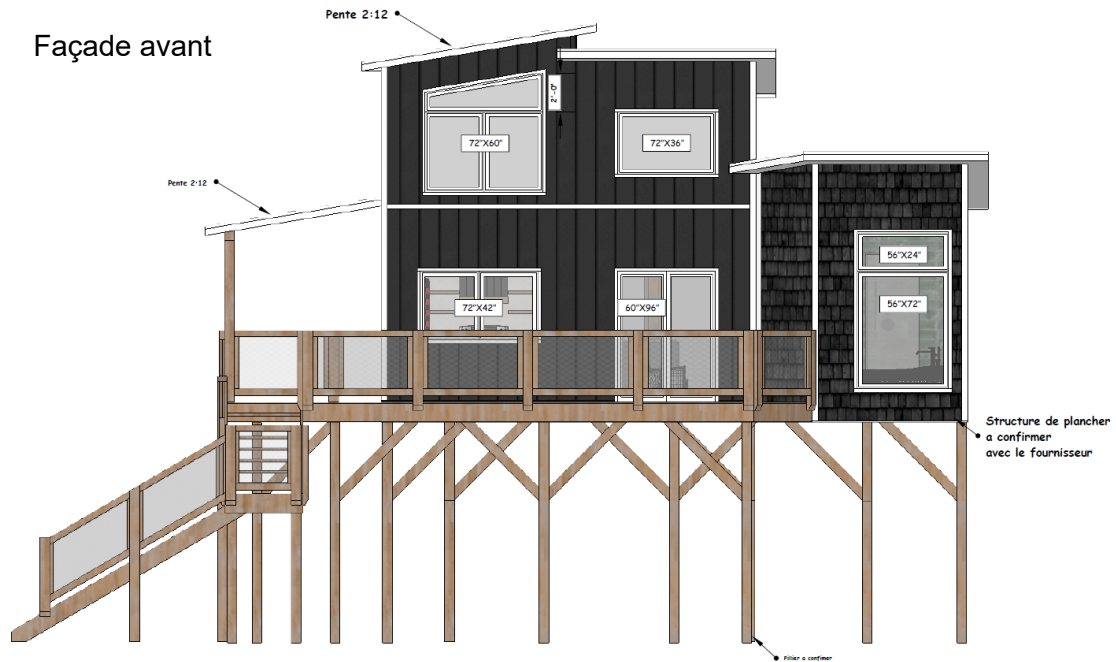
C - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



E - PLANS DE PLANCHER FOURNIS PAR LE REQUÉRANT



F – PLANS DE FAÇADE PROPOSÉE FOURNIS PAR LE REQUÉRANT



ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT LE PLAN MUNICIPAL

ARRÊTÉ N°

ÉBAUCHE

**ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ ADOPTANT
LE PLAN D'URBANISME MUNICIPAL DE SHIPPAGAN**

En vertu des pouvoirs que lui confère la *Loi sur l'urbanisme*, le Conseil municipal de Shippagan, dûment réuni, adopte ce qui suit :

1. L'arrêté n° 77 intitulé « Arrêté adoptant le plan d'urbanisme municipal de Shippagan » est modifié :

En créant une affectation naturelle, de protection et récréative (NPR) à même une affectation industrielle (I). Le projet concerne le lot situé sur la 1^{re} rue et portant le numéro d'identification (NID) 20922506. Le but de cette modification est de permettre l'aménagement d'un complexe d'hébergement.

Ladite modification est indiquée sur la partie pertinente de l'annexe « B » du présent arrêté intitulée « Carte du plan municipal ». Cette modification est présentée à l'annexe « B-1 » jointe aux présentes et en faisant partie.

PREMIÈRE LECTURE (par son titre): _____

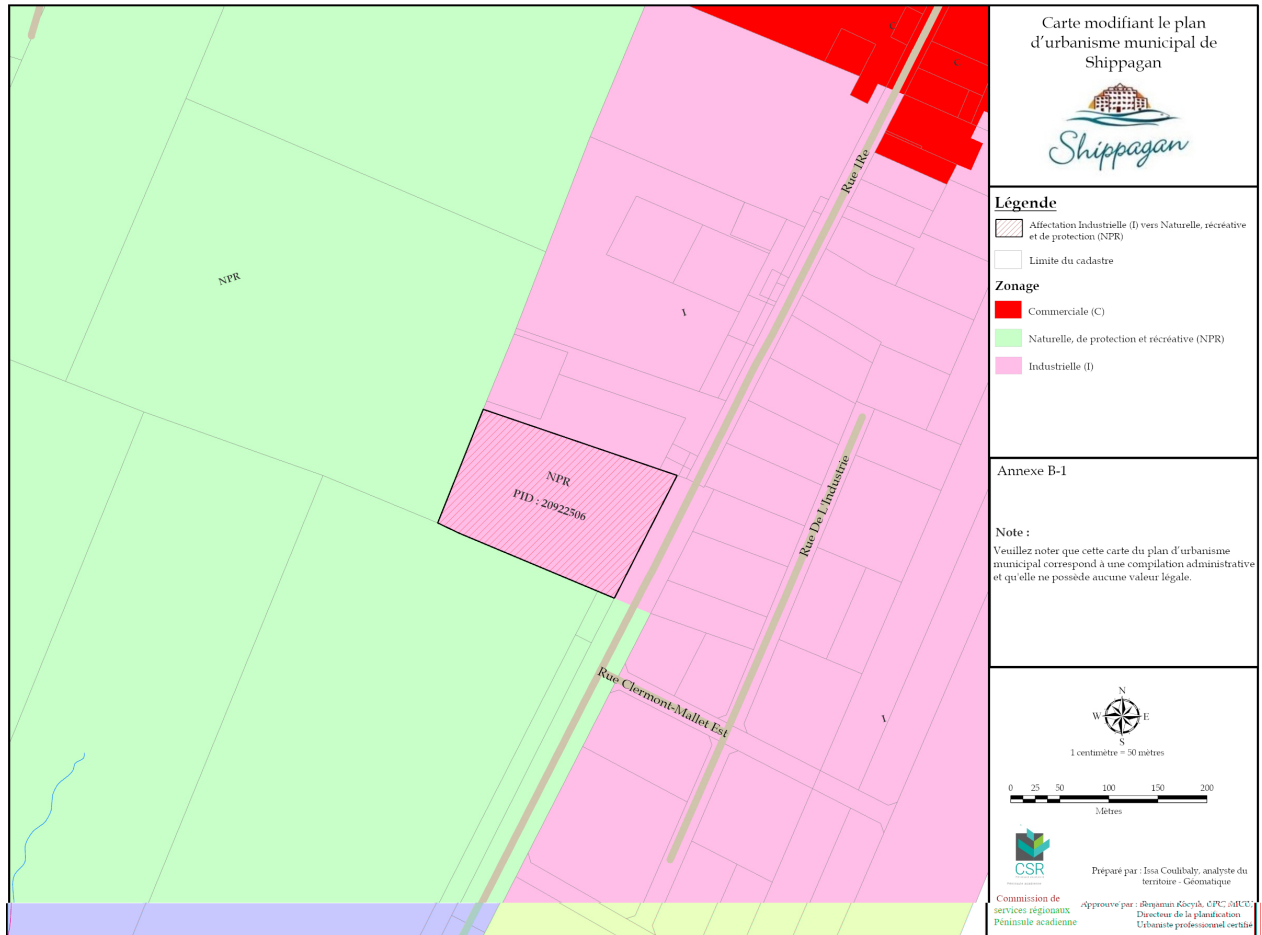
DEUXIÈME LECTURE (par son titre): _____

LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ: _____

TROISIÈME LECTURE (par son titre): _____
et adoption

maire

Greffier



ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT LE ZONAGE

ARRÊTÉ N°

ÉBAUCHE

**ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE ZONAGE
DE SHIPPAGAN**

En vertu des pouvoirs que lui confère la *Loi sur l'urbanisme*, le conseil municipal de Shippagan, dûment réuni, adopte ce qui suit :

1. L'Arrêté n° 78 intitulé « Arrêté de zonage de Shippagan » est modifié :

En créant une zone récréative et de protection (RP) à même une zone industrielle centrale (I1). Le projet concerne le lot situé sur la 1^{re} rue et portant le numéro d'identification (NID) 20922506. Le but de cette modification est de permettre l'aménagement d'un complexe d'hébergement.

2. L'Arrêté n° 78 est modifié de façon à remplacer point-virgule par une virgule au sous alinéa 9.2.2.1 a) (xiv) et ajouter à l'article 9.2.2.1 a) (xv) :

(xv) *Complexe d'hébergement* ;

3. Le chapitre 12 dudit arrêté est également modifié en ajoutant le terme suivant aux définitions :

Complexe d'hébergement - désigne un lieu d'hébergement de courte durée composé de plusieurs bâtiments d'hébergement sur un lieu aménagé et géré de façon unitaire. Accessoirement, cet usage peut notamment inclure : piscine extérieure; piscine intérieure; bain-tourbillon; salle de conditionnement physique; spa; sentiers; plage; terrain de jeux; terrain de sports (tennis, mini-golf, patinoires extérieures, etc.); bâtiment d'accueil avec un logement pour l'exploitant; bâtiments communautaires (bloc sanitaire pour toilettes, douches et buanderie, salle à manger, etc.); comptoir restaurant; restaurant; bar; dépanneur; boutique spécialisée liée aux services offerts; terrain de camping. Les superficies minimums inscrites dans cet arrêté ne s'appliquent pas sur ce type d'hébergement.

2. Ledit arrêté est en outre modifié par l'abrogation du paragraphe 4.1.1 dudit arrêté et son remplacement par ce qui suit

« 4.1.1 Pour l'application du présent arrêté, la municipalité est divisée en zones indiquées sur le plan joint en Annexe « A » intitulé « Carte de zonage » daté du 24 septembre 2007, modifié de la façon indiquée sur l'annexe « A-1 » jointe aux présentes et en faisant partie. »

PREMIÈRE LECTURE (par son titre): _____

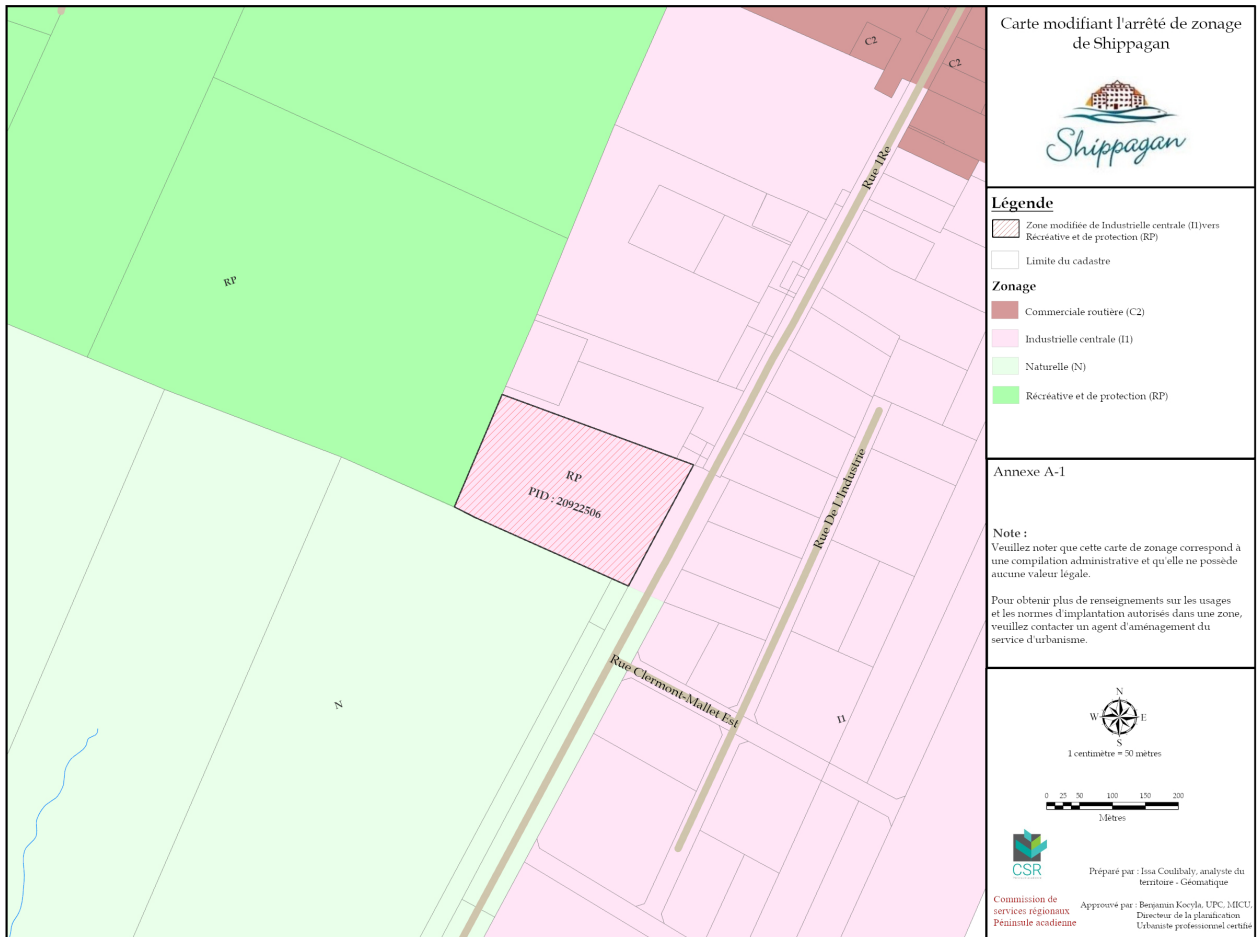
DEUXIÈME LECTURE (par son titre): _____

LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ: _____

TROISIÈME LECTURE (par son titre): _____
et adoption

maire

greffier



Carte modifiant l'arrêté de zonage de Shippagan

Légende

- Zone modifiée de Industrielle centrale (II) vers Récréative et de protection (RP)
- Limite du cadastre

Zonage

- Commerciale routière (C2)
- Industrielle centrale (II)
- Naturelle (N)
- Récréative et de protection (RP)

Annexe A-1

Note :
Veuillez noter que cette carte de zonage correspond à une compilation administrative et qu'elle ne possède aucune valeur légale.

Pour obtenir plus de renseignements sur les usages et les normes d'implantation autorisés dans une zone, veuillez contacter un agent d'aménagement du service d'urbanisme.

1 centimètre = 50 mètres

0 25 50 100 150 200 Mètres

CSR
Préparé par : Issa Couhaly, analyste du territoire - Géomatique

Commission des services régionaux de la péninsule acadienne
Approuvé par : Benjamin Kocyla, UPC, M.C.U. Directeur de la planification Urbainiste professionnel certifié