

Municipalité	Municipalité de Rivière-du-Nord
Secteur	Grande-Anse
Localisation	652, rue Acadie
NID	20911244 (20089306 : ancien NID)
Propriétaire	Marie-Josée Robichaud et Glenn Martin
Demandeur	Marie-Josée Robichaud
Arrêtés visés	Plan municipale n° 77 et Arrêté de zonage n° 78
Résolution	Conseil municipal : 19 mars 2024 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

La requérante, madame Marie-Josée Robichaud, possède une habitation unifamiliale sur son terrain et désire rendre légale l’installation de trois roulotte de voyage et leurs aménagements connexes installés de manière permanente, mais occupés de manière saisonnière.

Modification plan municipal

Abroger le principe de villégiature 5.1 *Contrôler et consolider le développement des secteurs de villégiature* et la proposition 5.1.1 *en ne favorisant pas l’aménagement de chalets dans les secteurs résidentiels et en réservant les secteurs “chalets” que pour les usages d’habitation de villégiature saisonnière.*

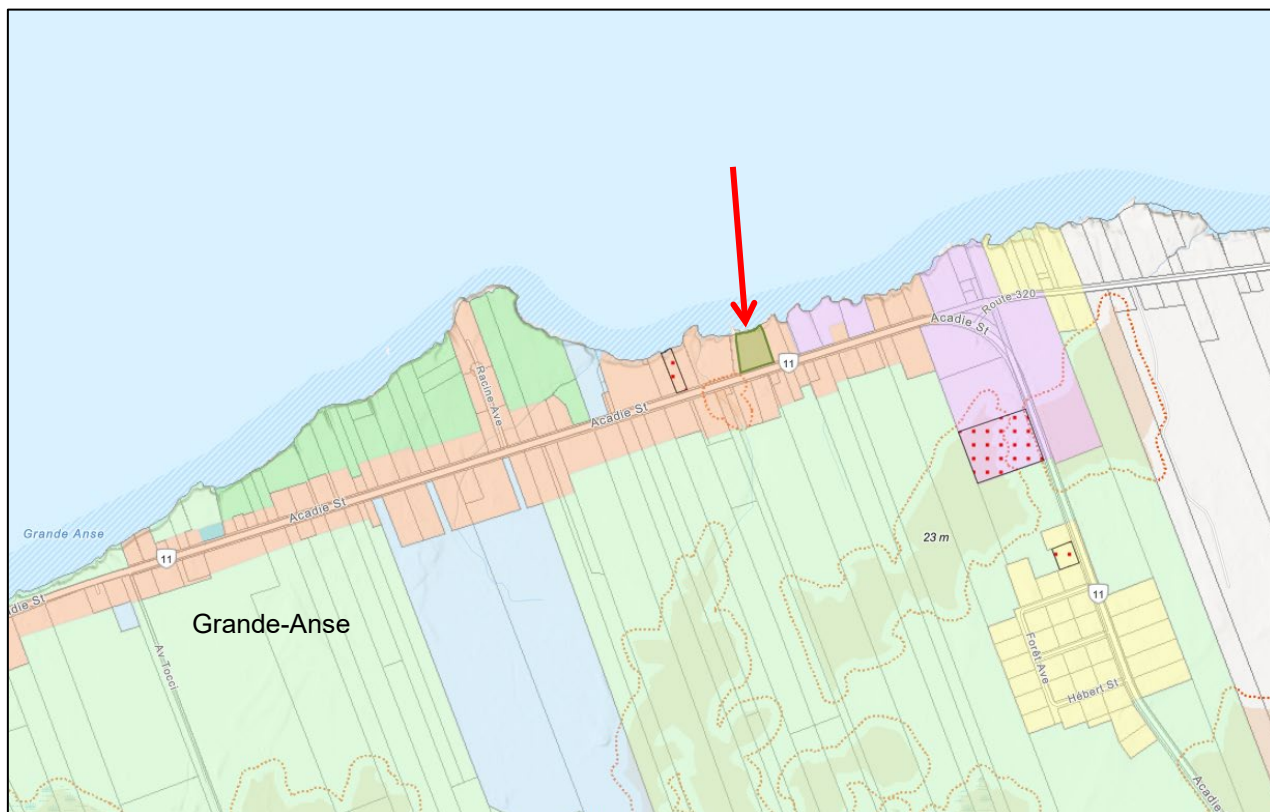
Modification arrêté de zonage

Créer d’une proposition particulière (PP-2) à même d’une zone mixte routière (M2).

Motif

La propriété en question est située en zone mixte routière (M2), qui ne permet pas l’usage de véhicules récréatifs. Cette demande de rezonage permettrait de rendre la propriété conforme.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



ANALYSE

Conformité aux outils de planification

Au plan municipal, les secteurs touchés ont comme principes :

- Secteurs d'affectation mixte :
2.1.4
 - De favoriser un développement économique tout en respectant la compatibilité entre le résidentiel et le commercial;
 - De permettre un développement commercial qui tient compte de la qualité de vie des villageois.

- Secteurs d'affectation d'une proposition particulière :
7.1
 - Assurer un développement efficace et harmonieux qui respecte la population environnante et l'intérêt public.

- Secteurs d'affectation de villégiature :
5.1
 - Contrôler et consolider le développement des secteurs de villégiature en ne favorisant pas l'aménagement de chalets ainsi que l'implantation de roulottes de voyage dans les secteurs résidentiels;

Le projet ne va pas à l'encontre des principes du plan pour le secteur d'affectation mixte, car l'intention derrière ce projet n'est pas le développement commercial, mais davantage l'usage récréatif et de villégiature avec l'installation de roulottes de voyage sur le terrain. Cet usage n'étant autorisé que dans les zones de villégiature, il faut donc s'assurer de sa conformité au principe pour ces secteurs. L'usage proposé va à l'encontre du principe de cette affectation en mixant sur des terrains contigus le résidentiel avec la villégiature. Pour permettre la réalisation de ce projet, une modification au zonage doit donc être effectuée via une proposition particulière, en plus de retirer le principe de villégiature du plan. Ce retrait va permettre d'assurer la conformité au plan. Pour le principe de la proposition particulière, la tenue d'audiences publiques pourrait assurer son respect.

Dispositions réglementaires mises en cause

L'arrêté du village de Grande-Anse n'autorise pas l'usage d'occupation récréative saisonnière (roulotte de voyage) comme usage principal ou secondaire dans les zones mixtes ni dans aucune autre zone, à l'exception des zones de villégiature où l'implantation est autorisée sous certaines conditions. Effectivement, cet usage est autorisé comme usage principal, mais sur un terrain vacant seulement en zone de villégiature (VI), à raison d'un maximum de deux (2) véhicules récréatifs ou comme usage secondaire, à raison d'un véhicule récréatif seulement, sur un terrain occupé par un chalet (occupation 6 mois par année) dans ce même zonage. L'implantation de trois roulottes de voyage comme usage secondaire à une habitation familiale va au-delà de ce qui est autorisé sur le territoire de la municipalité. L'ajout de cet usage (implantation de trois roulottes de voyage) créerait un précédent important sur l'ensemble du territoire de la municipalité de Rivière-du-Nord. D'autres citoyens pourraient faire des demandes similaires de modification au zonage, modifiant ainsi la trame esthétique et fonctionnelle de la municipalité. De plus, l'implantation de plus de deux roulottes de voyage n'est permise que dans les terrains de camping. Ces derniers sont autorisés dans les zones naturelles, de protection et récréative, mais non dans les zones mixtes, où l'usage résidentiel est répandu.

Caractéristiques de l'environnement

La rue Acadie (route 11), sur laquelle donne le terrain, est un des axes principaux de circulation de la municipalité. Elle fait le lien entre Caraquet et Bathurst. On y trouve une mixité d'usages commerciaux et résidentiels, mais l'usage principal demeure le résidentiel. Le secteur immédiat de la propriété est constitué de résidences unifamiliales. Notons toutefois la présence d'un secteur industriel à 150 m du terrain à l'étude. De plus, deux terrains de camping sont situés sur la rue Acadie à moins de 500 m et 1 700 m de la propriété.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : La propriété est située en bord de mer, mais l'habitation principale ainsi que les roulottes de voyage sont situées actuellement à plus de 50 mètres de la rive. Il n'y a donc aucune contrainte physique ou environnementale sur le terrain à l'étude si les roulottes de voyage ne sont pas déplacées plus près de la mer.

Fonctionnels : Le terrain d'une superficie de 9 111 m² (2,25 acres) est d'une dimension adéquate pour accueillir des roulottes de voyages. Leur présence forme toutefois une barrière visuelle sur la mer.

Les roulottes sont raccordées au système d'égout de la résidence principale via un tuyau. Selon le commentaire du ministère de la Sécurité publique, le système qui a été installé à l'été 2017 n'a pas

la capacité de traiter les eaux usées d'une habitation et de trois roulotte de voyage. Par conséquent, un système d'égouts qui a la capacité de traiter l'utilisation prévue du terrain devra être installé sur la propriété.

Esthétiques et patrimoniaux : La présence de trois roulotte de voyage sur le terrain en plus de la résidence principale n'est esthétiquement pas harmonieux avec le secteur environnant. Elles forment une barrière visuelle qui obstrue la vue sur la mer. De plus, l'ajout d'une remise, d'un gazebo et d'un patio vient aggraver la situation. Cette implantation donne l'apparence d'un terrain de camping dans un secteur principalement occupé par des habitations unifamiliales. L'harmonie du secteur en est affectée.

Socioéconomiques : L'implantation de ces roulotte de voyage peut avoir un impact économique sur les terrains de camping à proximité. Effectivement, certains résidents, voyant la situation de cette modification au zonage, pourraient être tentés eux aussi d'accueillir des roulotte de voyage sur leur terrain, nuisant à l'occupation des terrains de camping du secteur.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : Depuis 2023, suite à une plainte, un dossier de cour est actif sur cette propriété. Les citoyens auraient l'opportunité de partager leurs commentaires envers ce projet lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage.

L'intensité de la transformation du milieu : Moyenne, considérant que le nouvel usage permettrait l'installation de trois roulotte de voyage de façon permanente, la quiétude (niveau de bruit et de circulation) du voisinage pourrait être affectée, ainsi que la vue panoramique sur la mer. De plus, l'apparence d'un terrain de camping au centre d'un secteur composé d'habitations unifamiliales affecte le visuel du secteur.

Intégration du milieu : Faible. L'usage de véhicules récréatifs (3) incluant des constructions accessoires ne s'intègre pas bien dans le secteur principalement résidentiel.

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 : N/A

Agriculture : N/A

Changements climatiques : N/A

Zones inondables et zones à risques naturels : N/A

Ressources naturelles : N/A

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande à la municipalité de Rivière-du-Nord de ne pas aller de l'avant avec la demande de rezonage, considérant que l'implantation de trois roulottes de voyage sur un terrain à usage résidentiel n'est pas souhaitable pour les résidents et la municipalité. Ce changement pourrait :

- affecter la qualité de vie du voisinage ;
- affecter le panorama du secteur ;
- avoir un impact financier sur les terrains de camping à proximité ;
- créer un précédent et ouvrir la porte à d'autres demandes similaires.

L'équipe technique considère que cette demande n'est pas raisonnable ni souhaitable pour l'aménagement de cette propriété. Elle conseille plutôt à la municipalité de Rivière-du-Nord d'entamer des discussions avec le demandeur afin de régulariser la situation et d'orienter les occupants vers un terrain de camping à proximité, là où l'usage est permis et souhaitable.

Préparé par

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

**Maryse Trudeau
Conseillère en urbanisme**

2024

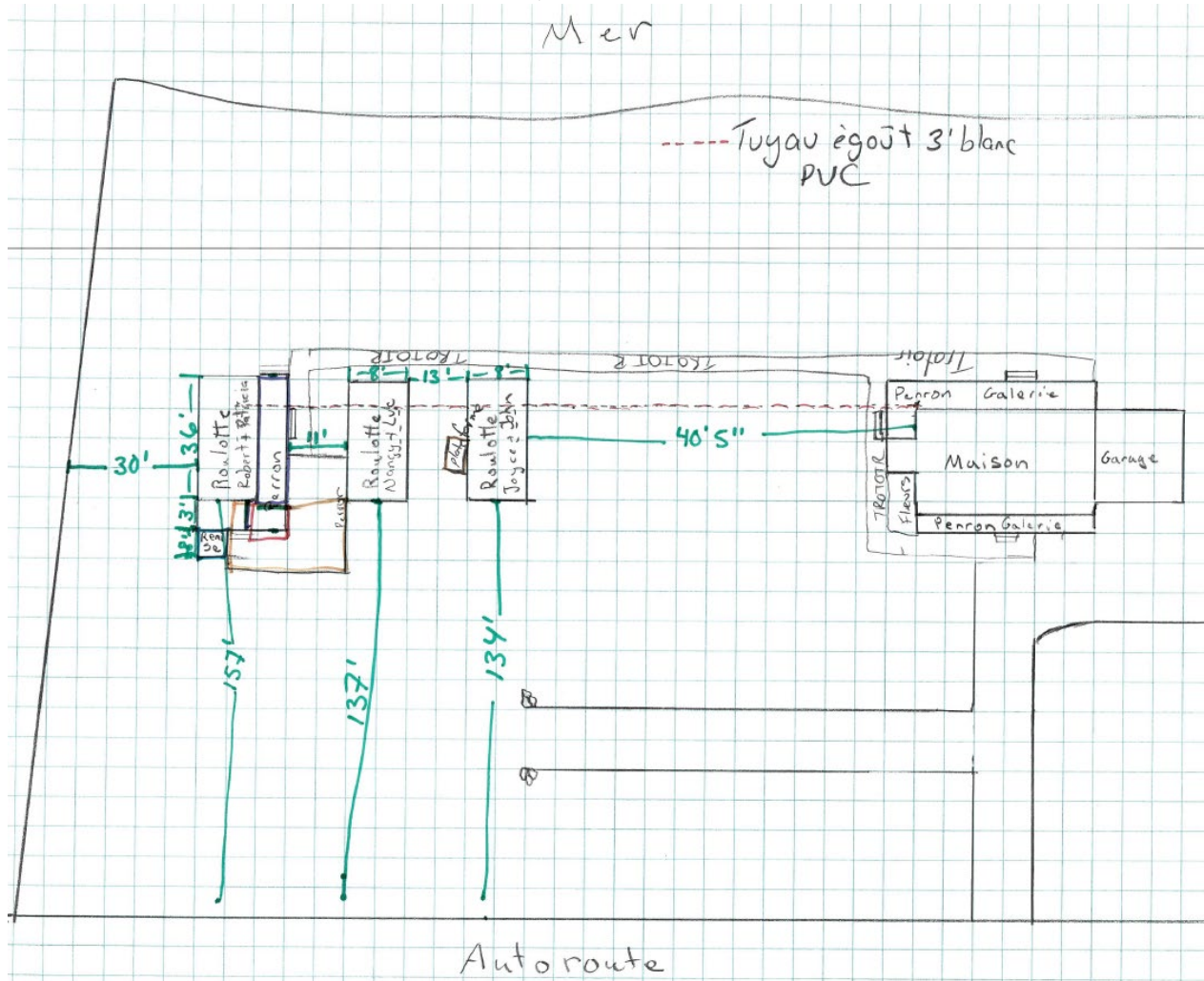
DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXES

A – CARTES DE LOCALISATION (ESRI, 2020)



C - PLAN DE SITE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



F – PHOTOS DE LA FAÇADE (Google Street View nov.2022)



G-

ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT LE PLAN MUNICIPAL

ARRÊTÉ N°

ÉBAUCHE

**ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ ADOPTANT
LE PLAN MUNICIPAL DE GRANDE-ANSE**

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

1. **L'Arrêté n° 77 intitulé « Arrêté adoptant le plan d'urbanisme municipal de Grande-Anse » est modifié en abrogeant le principe 5.1 et la proposition 5.1.1.**

Le but de cette modification est de réduire l'encadrement des roulottes de voyages sur le territoire de la municipalité.]

PREMIÈRE LECTURE (par son titre): _____

DEUXIÈME LECTURE (par son titre): _____

LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ: _____

TROISIÈME LECTURE (par son titre): _____
et adoption

maire

greffier

H-

ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT LE ZONAGE

ÉBAUCHE

**ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE
ZONAGE DE GRANDE-ANSE**

En vertu des pouvoirs que lui confère l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*, le conseil municipal de la ville de Rivière-du-Nord, dûment réuni, adopte ce qui suit:

L'Arrêté n° 78 intitulé « Arrêté de zonage de Grande-Anse » est modifié :

1. en remplaçant une partie de la zone mixte routière (M2) par la création d'une zone mixte routière (M2) incluant une proposition particulière (PP-2) en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*. Le terrain concerné est situé au 652, rue Acadie et porte le numéro d'identification (NID) 20911244. Le but de cette modification est de permettre l'aménagement de trois roulottes de voyage comme usage secondaire à une habitation unifamiliale. Tout aménagement dans cette zone doit être conforme aux dispositions et aux conditions établies à l'annexe «A-2» jointe aux présentes et en faisant partie.
2. en ajoutant au tableau 4 intitulé «Liste de propriétés incluant une proposition particulière » de l'annexe E intitulée « Annexe relative aux zones incluant une proposition particulière (PP), en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* » à la suite de PP-1 ce qui suit :

Proposition particulière (PP)	Localisation	NID(S)	Zone existante	Zone créée
PP-2	Rue Acadie	20911244	M2	M2(PP-2)

3. en abrogeant de l'article 4.1.1 et en le remplaçant 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 1^{er} novembre 2008, 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): _____

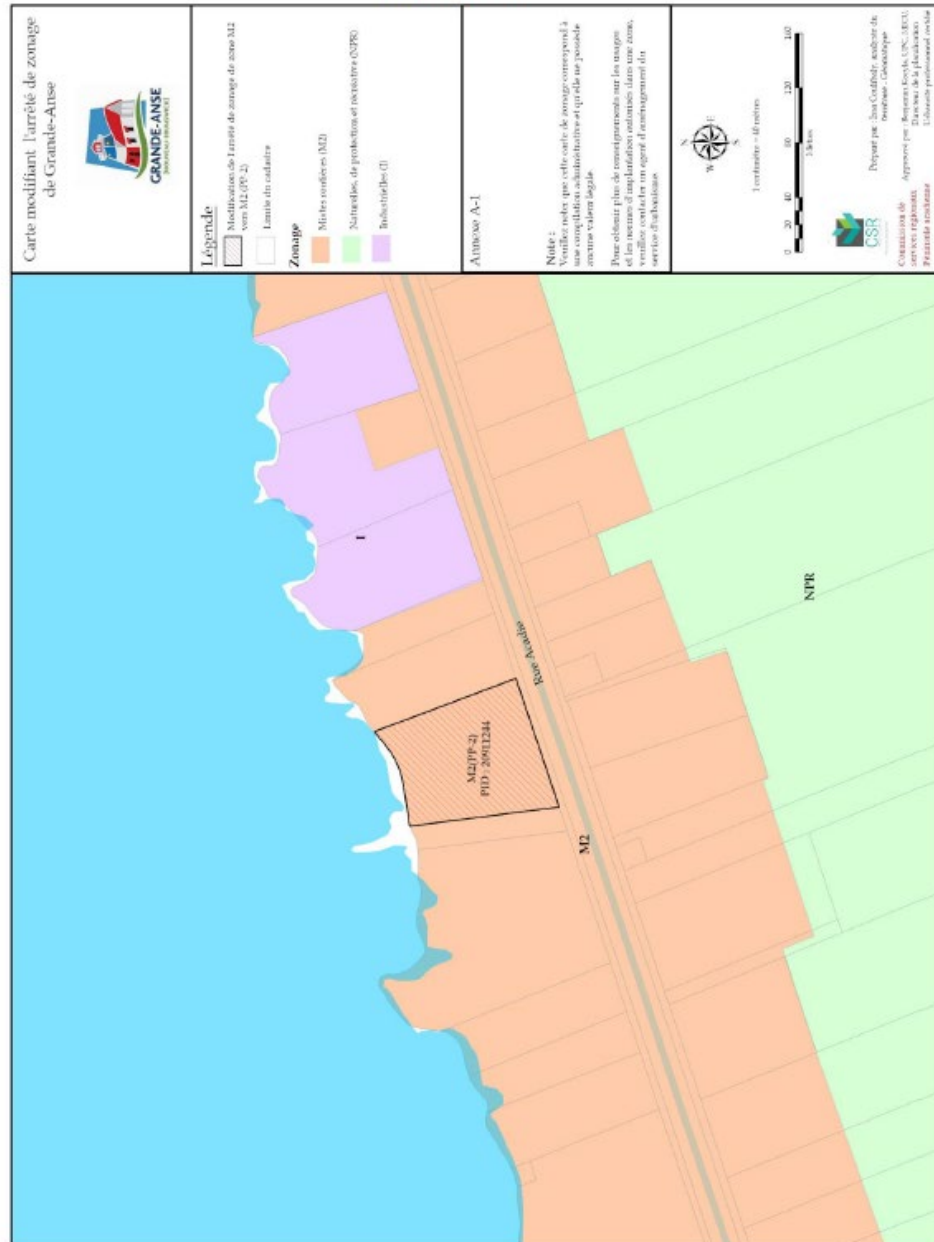
LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ: _____

TROISIÈME LECTURE (par son titre): _____
et adoption

Maire

Greffière

ANNEXE A-1



ÉBAUCHE

ANNEXE A-2

RÉSOLUTION DU CONSEIL ÉTABLIE EN VERTU DE L'ARTICLE 59 DE LA LOI SUR L'URBANISME

Proposée par: _____

Appuyée par: _____

CONSIDÉRANT QUE la propriété identifiée par le numéro d'identification (NID) 20911244 située au 652, rue Acadie a fait l'objet d'une demande de modification de zonage dans le but de conserver une zone mixte routière (M2) et d'y inclure une proposition particulière (PP-2) en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*. Le but de cette modification est de permettre l'aménagement de trois roulottes de voyage comme usage secondaire à une habitation unifamiliale,

IL EST RÉSOLU CE QUI SUIT:

1. Les terrains, bâtiments ou constructions à l'intérieur de cette zone ne peuvent être affectés qu'aux fins et conditions suivantes:
 - a) de l'usage principal suivant :
 - (i) habitation unifamiliale
 - b) de l'usage secondaire suivant :
 - (i) trois occupations récréatives saisonnières (roulottes de voyage)

CONDITIONS

Les roulottes de voyage pourront être utilisées sur le terrain aux conditions suivantes :

1. qu'elles soient en état de fonctionner;
2. qu'elles se situent en cour latérale ou arrière;
3. qu'une distance de 30 mètres de tout plan d'eau ou de tout cours d'eau pour l'aménagement des roulottes de voyage soit respectée;
4. qu'une distance de 8 mètres de toutes limites de propriété pour l'aménagement des roulottes de voyage soit respectée;

Arrêté n° 78

4/5

Municipalité de Rivière-du-Nord

5. qu'une approbation du ministère de la Sécurité publique (système septique) soit obtenue pour les trois roulottes de voyage;
6. qu'un seul bâtiment accessoire avec une superficie maximum de 13 m² soit aménagé;
7. qu'un seul gazebo avec une superficie maximum de 13 m² soit aménagé;
8. qu'un seul patio soit autorisé avec une superficie maximale équivalente à la superficie de la roulotte de voyage (excluant les extensions);
9. Sous réserve de l'article 1 à 8 de la présente résolution, toutes autres dispositions de même que les dispositions générales prévues aux zones M2 (mixte routière) de l'arrêté n° 78 intitulé « Arrêté de zonage de Grande-Anse » s'appliquent, *mutatis mutandis*.