

INTRODUCTION

Le plan municipal se veut l'outil de travail de premier ordre qui permettra à la municipalité de Saint-Léolin de mieux planifier son développement au cours des prochaines années.

Le plan, à partir d'un certain nombre de principes tenant compte de notions de développement durable, vise à déterminer les grandes lignes directrices que prendra le développement de la municipalité à plus ou moins long terme. L'organisation actuelle du cadre bâti, par ses potentiels, mais aussi par ses lacunes, sera également un élément important à considérer afin de définir les orientations futures de la municipalité.

Le plan municipal représente un excellent instrument de planification afin de traduire sur le territoire les aspirations et les besoins de la communauté en matière d'aménagement, et ce, en déterminant, notamment, les grandes affectations du sol.

Afin de réaliser concrètement les orientations d'aménagement, la réglementation relative au zonage, au lotissement et à la construction suivra lors d'une étape subséquente afin de nous fournir les instruments nécessaires aux objectifs de contrôle découlant des orientations. À la lumière des résultats des études préliminaires, le plan municipal permettra à la municipalité de se fixer des objectifs d'aménagement pour les cinq prochaines années.

ORIENTATIONS

Il a été établi, que les orientations poursuivies par la municipalité seraient les suivantes :

- ✍ **Favoriser une harmonie des différentes fonctions urbaines (minimiser les conflits entre les utilisateurs du territoire);**
- ✍ **Voir à la protection de l'environnement (favoriser un développement durable);**
- ✍ **Voir à une saine gestion des ressources naturelles (maximiser ses potentiels);**
- ✍ **Favoriser une saine gestion de l'environnement visuel;**
- ✍ **Voir à la sécurité et la protection des personnes;**
- ✍ **Favoriser l'efficacité et la fonctionnalité des aménagements;**
- ✍ **Créer un meilleur milieu de vie pour la population;**
- ✍ **Voir à l'efficacité sur le plan socio-économique des choix stratégiques.**

En fonction de ces orientations, des déclarations de principes ainsi que des propositions ont été formulées en vertu du paragraphe 23(5) de la Loi sur l'urbanisme. Les déclarations de principes sont les politiques que la municipalité entend suivre à travers son plan municipal en tenant compte de l'évolution de la municipalité, de ses infrastructures existantes et futures et aussi des possibilités financières à court et à long terme.

Les propositions sont les moyens que la municipalité mettra en œuvre pour réaliser les déclarations de principes. De plus, le territoire de la municipalité a été divisé en différents secteurs d'affectations (voir Annexe « B » : Carte du plan municipal) à partir desquels seront créées les zones du plan de zonage de Saint-Léolin.

1. LES AFFECTATIONS RÉSIDENTIELLES

Potentiels :

- ✍ Beaucoup d'espaces disponibles à consolider;
- ✍ On répond aux besoins par rapport à l'évolution démographique;
- ✍ Assez bonne qualité du cadre bâti;
- ✍ Présence d'arbres matures partout à l'intérieur du centre du village;
- ✍ Architecture de type acadien;
- ✍ Aspect visuel très intéressant.

Contraintes :

- ✍ Développement en ruban occasionnant des coûts supplémentaires;
- ✍ Construction résidentielle éloignée d'un axe routier majeur, la route 11;
- ✍ Contexte économique difficile pour la région du nord-est du Nouveau-Brunswick;
- ✍ TROP d'éparpillement de l'activité résidentielle;
- ✍ Manque de logements pour personnes âgées.

Déclarations de principes

Dans les secteurs d'affectations résidentielles, l'aménagement et les usages dominants admis se rapportent aux activités résidentielles et les fonctions complémentaires autorisées se rapportent aux activités professionnelles à domicile conservant un cachet résidentiel.

La municipalité détermine, dans les secteurs d'affectations résidentielles, les principes et les propositions suivants :

Principe 1.1 Consolider les secteurs dans lesquels le développement résidentiel est déjà amorcé.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 1.1.1 par le maintien des affectations résidentielles;

Proposition 1.1.2 par la concentration du développement résidentiel sur les rues publiques déjà existantes et où l'on retrouve une certaine concentration de services à la population (centre du village (entre la rue de la Résidence et la rue de L'Église));

Proposition 1.1.3 en modifiant certaines affectations résidentielles pouvant encourager une concentration de l'occupation au sol, et ce, pour les secteurs éloignés du noyau villageois (ex : notamment, l'extrémité est du chemin des Boudreau et l'extrémité ouest du boulevard Saint-Joseph).

Principe 1.2 Uniformiser les secteurs résidentiels (à l'exception d'une partie du boulevard Saint-Joseph (centre du village)) touchés par une affectation mixte.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 1.2.1 en favorisant les activités résidentielles afin de consolider le développement homogène existant;

Proposition 1.2.2 en limitant les usages non conformes (autres que résidentiels);

Proposition 1.2.3 en limitant l'installation de maisons mobiles ou mini-maisons à certains secteurs tout en réglementant l'aspect esthétique et l'implantation de celles-ci;

Proposition 1.2.4 en contrôlant de façon plus efficace l'alignement et l'implantation des constructions et des bâtiments afin d'obtenir des perspectives de rues typiques des quartiers résidentiels.

Principe 1.3 Favoriser un développement résidentiel à plus forte densité dans ou près du noyau villageois.

Ce principe se traduit

Proposition 1.3.1 en favorisant, dans ce secteur, le développement d'usages résidentiels comportant des résidences pour personnes âgées et pour personnes à besoins spéciaux;

Proposition 1.3.2 en favorisant, dans certains secteurs clés à proximité des services, les habitations multifamiliales afin d'attirer une nouvelle population.

Principe 1.4 Favoriser un développement économique compatible avec l'affectation résidentielle.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 1.4.1 en permettant les activités professionnelles à domicile compatibles avec la fonction résidentielle, sauf dans le cas des résidences multifamiliales et des résidences pour personnes âgées.

Principe 1.5 Continuer d'assurer à la population une accessibilité aux équipements récréatifs et de loisirs à proximité des secteurs résidentiels.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 1.5.1 en encourageant l'intégration des espaces récréatifs et des parcs près ou à l'intérieur des secteurs résidentiels.

2. LES AFFECTATIONS MIXTES**Potentiels :**

- ✍ On observe une mixité entre les usages compatibles dans le secteur central du territoire, ajoutant un dynamisme local;
- ✍ Beaucoup d'espaces disponibles à consolider au centre de la municipalité et en périphérie de celui-ci;
- ✍ Existence de quelques commerces à rayonnement régional;
- ✍ Bon aménagement du centre du village (aménagement paysager des cours avant);
- ✍ Mixité résidentielle-commerciale au centre du village offrant un milieu de vie intéressant.

Contraintes :

- ✍ Dans sa version actuelle, le zonage encourage l'activité commerciale quelle qu'elle soit (à grande ou petite surface) à se développer aussi en dehors du centre du village;
- ✍ Zonage actuel favorisant l'étalement commercial (pouvant rendre l'activité commerciale moins efficace par les nombreux déplacements);
- ✍ Peu de commerces au cœur de la municipalité;
- ✍ Peu de diversité commerciale;
- ✍ Certaines utilisations du territoire dans l'affectation mixte sont non compatibles entre elles avec les usages environnants;
- ✍ Présence de quelques « spot zoning » ;
- ✍ Réseau routier peu développé à l'intérieur de la municipalité loin des grands axes de transport de la province;
- ✍ Absence du secteur industriel sur le territoire;
- ✍ Présence de commerces trop près des résidences (bruit et circulation).

Déclarations de principes

Dans les secteurs d'affectations mixtes, trois types d'usages dominants seront admis, soit le résidentiel, les activités commerciales et industrielles compatibles dans certains secteurs prévus au zonage avec le résidentiel. L'objectif des affectations mixtes est de tenir compte du caractère hétérogène existant de certains espaces du territoire.

Des usages secondaires aux activités commerciales seront prévus sous forme de logements intégrés aux commerces. Quant aux usages secondaires aux activités résidentielles, certains types de commerces compatibles seront admis avec conditions.

La municipalité a, dans les secteurs d'affectations mixtes, les principes et propositions suivants :

Principe 2.1 Favoriser un développement économique tout en respectant la compatibilité entre le résidentiel, le commercial et l'industriel.

Ce principe se traduit

Proposition 2.1.1 en permettant l'activité professionnelle à domicile, sauf dans le cas des résidences multifamiliales et des résidences pour personnes âgées;

Proposition 2.1.2 en permettant, à des conditions plus permissives que l'activité professionnelle à domicile, en annexe d'une habitation unifamiliale l'établissement d'un commerce de superficie restreinte compatible avec l'activité résidentielle;

Proposition 2.1.3 en permettant l'établissement d'usages à caractère mixte (résidentiel/commercial ou commercial/industriel) dans les secteurs mixtes différenciés à l'intérieur de l'arrêté de zonage;

Proposition 2.1.4 en décourageant à l'intérieur de l'affectation mixte toute nouvelle activité commerciale ou industrielle pouvant générer des conflits entre utilisateurs sous forme de nuisances comme le bruit, l'achalandage, surdimensionnement des bâtiments, etc.

Principe 2.2 Assurer et maintenir le caractère résidentiel de l'affectation mixte par l'implantation d'enseignes de formes et de gabarits compatibles avec l'activité résidentielle.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 2.2.1 en décourageant l'implantation d'enseignes commerciales et industrielles propres à une zone commerciale ou industrielle homogène (ex. : affichage à grande superficie avec un éclairage important);

Proposition 2.2.2 en contrôlant, par l'entremise de l'arrêté de zonage, l'aménagement de certains types d'enseignes.

Principe 2.3 Consolider les secteurs mixtes dans lesquels les développements commerciaux sont déjà amorcés.

Ce principe se traduit notamment

- Proposition 2.3.1** en favorisant le développement commercial le long de l'axe de circulation principal (boulevard Saint-Joseph) à l'intérieur du noyau villageois;
- Proposition 2.3.2** en favorisant le long du boulevard Saint-Joseph, la concentration des commerces à grandes, à moyennes et à petites surfaces à l'intérieur de secteurs bien définis selon des critères prédéterminés prévus dans l'arrêté de zonage;
- Proposition 2.3.3** en favorisant l'établissement des commerces routiers seulement en périphérie du centre en secteur peu densifié;
- Proposition 2.3.4** en ne favorisant pas l'activité de certains usages qui pourraient être nuisibles au développement commercial dans certains secteurs.

Principe 2.4 Assurer un contrôle plus efficace sur le développement commercial et industriel.

Ce principe se traduit

- Proposition 2.4.1** en ne permettant pas certaines activités commerciales et industrielles non compatibles dans un même secteur;
- Proposition 2.4.2** en prévoyant de meilleures normes et critères d'aménagement des espaces commerciaux et industriels à l'intérieur de la réglementation de zonage;
- Proposition 2.4.3** en interdisant l'installation de commerces (à l'exception d'une partie du boulevard Saint-Joseph (centre du village)) et d'industries (à l'exception des secteurs prévus au zonage) dans les secteurs à prédominance résidentielle.

Principe 2.5 Encourager le développement commercial et industriel.

Ce principe se traduit notamment

- Proposition 2.5.1** en favorisant une plus grande diversité d'usages commerciaux et industriels à l'intérieur des zones réservées à cet effet;
- Proposition 2.5.2** en permettant certains types d'activités professionnelles à domicile à l'intérieur des résidences unifamiliales et bifamiliales situées dans un secteur mixte;

Proposition 2.5.3 en favorisant la cohabitation de deux ou plusieurs activités industrielles à l'intérieur d'un même bâtiment industriel ou industriel/commercial.

Principe 2.6 Limiter et contrôler le développement de certains types d'activités pour l'ensemble du territoire.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 2.6.1 en ne considérant l'aménagement de cimetières d'autos, d'industries de fabrication ou de transformation et d'ateliers de débosselage que par l'entremise d'une modification de l'arrêté de zonage conformément à l'article 39 de la Loi sur l'urbanisme. Cet aménagement devra être compatible avec les usages environnants et conformes à tous les autres critères et conditions que le conseil jugera nécessaires pour le maintien de la qualité de vie des villageois de la municipalité;

Proposition 2.6.2 en prévoyant des conditions conformément aux articles 34(4)c) et 34(5) de la Loi sur l'urbanisme, pour toute activité industrielle pouvant générer des nuisances susceptibles de remettre en cause la qualité de vie des villageois en terme de santé, sécurité et bien-être du public en général;

Proposition 2.6.3 en favorisant des mesures atténuantes telles que des zones tampons autour des secteurs industriels;

Proposition 2.6.4 en assurant la protection de certains usages par des dispositions particulières à l'arrêté envers certains types d'industries pouvant générer des nuisances.

Principe 2.7 Permettre un développement commercial qui tient compte de la qualité de vie des villageois.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 2.7.1

en ne considérant l'aménagement d'une « arrière-salle servant au divertissement d'adultes » ou d'un « cabaret exotique » dans les zones commerciales que par l'entremise d'une modification de l'arrêté de zonage conformément à l'article 39 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B.; l'aménagement proposé devra être compatible avec les usages environnants et conforme à tous les autres critères que le conseil jugera nécessaires pour le maintien de la qualité de vie des villageois de la municipalité. Le conseil municipal définit « arrière-salle servant au divertissement d'adultes » comme étant tout endroit ou partie de celui-ci dans le quel est offert des services qui ont comme particularité ou caractéristique la nudité totale ou partielle de toute personne et « cabaret exotique » comme étant un établissement où figurent des danseurs/danseuses nus (es) ou partiellement nus (es), danseurs/danseuses de club de nuit, danseurs/danseuses exotiques, effeuilleuses et imitateurs/imitatrices ou autres artistes du même genre et où la vente de bière, vin ou boissons alcoolisées pour consommation sur les lieux est permis ou non.

3. LES AFFECTATIONS INSTITUTIONNELLES

Potentiels :

- ✍ Noyau de services offrant un certain nombre d'avantages à la population (école, bureau de poste, patinoire extérieure, église, cimetière, club de l'Âge d'Or, etc.);
- ✍ Présence d'un parc et terrain de jeux près du noyau villageois;
- ✍ Bonne visibilité et accessibilité des diverses institutions;
- ✍ Terrains disponibles à l'intérieur du centre du village pour de futurs établissements.

Contraintes :

- ✍ Absence d'activités de loisirs coordonnées par la municipalité en partenariat avec le milieu scolaire;
- ✍ Absence de services gouvernementaux;
- ✍ Une décroissance démographique risque d'entraîner peu à peu une déstructuration des fonctions institutionnelles pouvant se traduire par une baisse importante du niveau de service à la population;
- ✍ Service de soins de la santé (clinique médicale, foyer de soins pour personnes âgées) inexistant.

Déclarations de principes

Dans les secteurs d'affectations institutionnelles, la fonction dominante admise est l'activité institutionnelle et les fonctions complémentaires autorisées devront être compatibles avec l'activité institutionnelle;

La municipalité a, dans les secteurs d'affectations institutionnelles, les principes et propositions suivants :

Principe 3.1 Tout mettre en œuvre afin de préserver les acquis notamment en encourageant le développement de la fonction institutionnelle aux endroits réservés à cet effet.

Ce principe se traduit

Proposition 3.1.1 en consolidant la concentration des bâtiments et équipements institutionnels déjà existants à l'intérieur des pôles institutionnels;

Proposition 3.1.2 en protégeant, maintenant et améliorant les services présentement en place;

Proposition 3.1.3

en mettant en valeur les bâtiments institutionnels existants et futurs.

Principe 3.2

Encourager le développement de services à la communauté.

Ce principe se traduit

Proposition 3.2.1

en maintenant et en améliorant les activités de loisirs existantes de même qu'en innovant par la création d'un nouveau cadre de gestion des loisirs en partenariat avec le système scolaire.

4. LES AFFECTATIONS DE VILLÉGIATURE (CHALET)

Potentiels :

- ✍ Très grandes disponibilités des terrains;
- ✍ Présence d'un large couvert forestier;
- ✍ Présence d'un ruisseau traversant la municipalité (nord-est vers sud-ouest);
- ✍ Très grande dimension des terrains;
- ✍ Présence du sentier multifonctionnel;
- ✍ Milieu naturel intéressant par la qualité de la faune et de la flore.

Contraintes :

- ✍ Absence d'activités reliées au secteur de villégiature;
- ✍ Chalets presque inexistant à l'intérieur de la municipalité;
- ✍ Conflit entre les usages de VTT et les utilisateurs de la piste cyclable;
- ✍ La plupart des chalets existants ne sont accessibles que par des droits de passage ou des accès privés;
- ✍ Zonage actuel ne prévoit aucun secteur de villégiature.

Déclarations de principes

Dans les secteurs d'affectations de villégiature, les aménagements et les usages dominants admis seront reliés aux activités résidentielles saisonnières (chalets) à faible densité d'occupation du sol comme usage principal seulement. Ce secteur de villégiature prévu permettra, comme usage principal saisonnier (avec certaines conditions prévues à l'arrêté de zonage), l'aménagement de « roulottes de voyage ».

La municipalité a, dans les secteurs d'affectations de villégiature, les principes et propositions suivants :

Principe 4.1 Contrôler et consolider le développement des secteurs de villégiature.

Ce principe se traduit

Proposition 4.1.1 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.

Principe 4.2 Assurer une qualité et un contrôle plus efficace sur le développement du secteur villégiature.

Ce principe se traduit

Proposition 4.2.1 en établissant, pour les chalets, des normes d'aménagement (ex. marge de recul le long des accès privés, conformité au code du bâtiment) comparables à celles appliquées aux habitations unifamiliales occupées douze mois par année;

Propositions 4.2.2 en ne considérant l'aménagement de véhicules récréatifs comme les roulettes de voyage que par l'entremise d'un mécanisme de contrôle prévu dans l'arrêté de zonage. Cet arrêté devra prévoir des conditions relatives à l'implantation d'une roulotte de voyage conformément aux articles 34(4)c) et 34(5) de la Loi sur l'urbanisme afin de maintenir la qualité de vie des villageois;

Propositions 4.2.3 en limitant le morcellement des terrains et en évitant tout nouveau lotissement permettant d'enclaver les propriétés non adjacentes à un chemin public ou à un accès privé (formant une entité cadastrale enregistrée).

5. LES AFFECTATIONS NATURELLES, DE PROTECTION ET RÉCRÉATIVES

Potentiels :

- ✍ Présence d'un très large couvert forestier intéressant;
- ✍ Présence du sentier multifonctionnel (piste cyclable régionale et provinciale);
- ✍ Disponibilité d'espace non habité couvrant presque la totalité du territoire;
- ✍ Présence de nombreuses espèces d'animaux et de végétaux;
- ✍ Présence de terres agricoles;
- ✍ Présence d'un ruisseau traversant la municipalité (nord-est vers sud-ouest);
- ✍ Présence de quelques lacs;
- ✍ Terrains disponibles pour l'élevage;
- ✍ Présence de tourbières situées au sud de la municipalité.

Contraintes :

- ✍ Absence d'outils de planification et de gestion du couvert forestier;
- ✍ Conflit entre les usages de VTT et les utilisateurs de la piste cyclable;
- ✍ Très peu de plans d'eau;
- ✍ Présence de carrières avec chemins d'accès aux exploitations traversant des quartiers résidentiels (ex. boul. Saint-Joseph);
- ✍ Présence d'un ancien dépotoir.

Déclarations de principes

Dans les secteurs d'affectations naturelles, de protection et récréatives, les aménagements et les usages dominants admis sont reliés aux activités récréatives nécessitant de grandes surfaces de terrains ainsi qu'aux activités d'exploitation des ressources naturelles compatibles aux activités récréatives;

La municipalité a, dans les secteurs d'affectations naturelles, de protection et récréatives, les principes et propositions suivants :

Principe 5.1 Contrôler et consolider les secteurs naturels, de protection et récréatifs.

Ce principe se traduit

Proposition 5.1.1 en ne favorisant pas de nouvelles ouvertures de rues sauf en ce qui a trait aux accès privés à des fins d'exploitation planifiée des ressources ou à des fins d'activités récréatives compatibles;

Proposition 5.1.2 en s'assurant la viabilité du secteur en établissant des mécanismes de contrôle à l'intérieur de l'arrêté de zonage concernant l'exploitation forestière et agricole et des bleuetières en terme de conditions en référence aux articles 34(4)c) et 34(5) de la Loi sur l'urbanisme.

Principe 5.2 Encourager le développement récréatif et récréotouristique de type extensif (utilisation à très faible densité d'occupation) tout en maintenant une excellente qualité de vie pour les villageois.

Ce principe se traduit

Proposition 5.2.1 en permettant une plus grande diversité d'usages récréatifs de type extensif compatibles entre eux avec approbation de la Commission et du Conseil municipal afin d'attirer et d'encourager le développement touristique;

Proposition 5.2.2 en s'assurant la viabilité du secteur récréatif et récréotouristique et afin de maintenir le bien-être des villageois, en ne considérant une exploitation de carrière ou de tourbière que par l'entremise d'une modification de l'arrêté de zonage. Ces types d'aménagements devront être compatibles avec les usages environnants et conformes à toutes les modalités et conditions établies en vertu de l'article 39 de la Loi sur l'urbanisme que le Conseil municipal jugera nécessaires pour le maintien de la qualité de vie des villageois;

Proposition 5.2.3 en permettant l'élevage d'animaux domestiques, de la ferme ou d'une écurie à des fins non commerciales ou commerciales et/ou l'exploitation agricole seulement par l'entremise d'un contrôle adapté à la situation selon certaines modalités et conditions établies dans le but de maintenir la qualité de vie des villageois conformément aux articles 34(4)c) et 34(5) de la Loi sur l'urbanisme.

Principe 5.3 Encourager un développement harmonieux du secteur naturel, de protection et récréatif en respect avec l'environnement.

Ce principe se traduit

Proposition 5.3.1 en permettant un bon éventail d'activités naturelles sur une même propriété dans les zones ayant une vocation d'élevage, agricole, forestière ou similaire;

Proposition 5.3.2 en permettant l'aménagement de chalets et l'implantation de roulottes de voyage avec certaines conditions émises par la Commission, et ce, tout en limitant le morcellement des terres dans le secteur;

Proposition 5.3.3 en ne permettant l'utilisation du sol qu'en harmonie avec la faune, la flore et le bien-être des villageois.

Principe 5.4 Encourager le développement économique basé sur le développement durable et les énergies alternatives à l'intérieur du secteur naturel, de protection et récréatif tout en maintenant une excellente qualité de vie pour les villageois.

Ce principe se traduit

Proposition 5.4.1 en permettant l'implantation d'éoliennes commerciales, non-commerciales ou domestiques avec certaines conditions émises par la Commission et par les ministères concernés.

6. LES AMÉNAGEMENTS INTÉGRÉS

Déclarations de principes

Tel que la Loi sur l'urbanisme le permet, à l'intérieur des différents secteurs, des aménagements intégrés pourront être créés pour des projets spéciaux d'aménagements combinant plusieurs usages des terrains, bâtiments et constructions avec des normes spécifiques. Toutefois, ces aménagements doivent être souhaitables pour, notamment, encourager les initiatives de la population en matière économique, mais celles-ci ne doivent se réaliser qu'en respect avec les déclarations de principes et les propositions du secteur d'affectation concerné.

Principe 6.1 Assurer un développement efficace et harmonieux qui respecte la population environnante.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 6.1.1 en ne considérant les aménagements intégrés que par l'entremise d'une modification de l'arrêté de zonage conformément à l'article 39 de la Loi sur l'urbanisme;

Proposition 6.1.2 en encourageant la mise sur pied d'ententes, entre les promoteurs et le conseil en consultation avec le voisinage;

Proposition 6.1.3 en proposant, le cas échéant, des consultations auprès de la population environnante (dans un rayon de 100 mètres en périphérie du site du projet en plus des procédures de consultations prévues par la Loi).

7. LE RÉSEAU ROUTIER ET LE LOTISSEMENT

Potentiels :

- ✍ Bon nombre d'espaces résiduels prêts à construire le long du réseau routier existant;
- ✍ Très peu d'achalandage dû à la circulation routière au centre du village;
- ✍ Présence de trottoirs et d'une piste cyclable bien aménagée;
- ✍ Lots vacants et disponibles un peu partout sur le territoire, beaucoup de secteurs à consolider et à développer.

Contraintes :

- ✍ Absence de systèmes d'eau et d'égout à l'intérieur de la municipalité;
- ✍ Réseau routier très peu ramifié et caractérisé par un développement en ruban;
- ✍ Réseau routier peu développé à l'intérieur de la municipalité loin des grands axes de transport de la province;
- ✍ Problème d'étalement occasionnant des coûts de transports et d'entretiens supplémentaires.

Déclarations de principes

Afin d'encourager un développement plus centralisé et plus ramifié autour d'un noyau villageois, la municipalité a les principes et propositions suivants relativement au réseau routier et au lotissement :

Principes 7.1 Optimiser l'utilisation des rues et des routes existantes plus spécifiquement autour et dans le noyau villageois.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 7.1.1 en n'encourageant le morcellement des terrains (lorsque nécessaire et souhaitable) que le long du réseau routier existant;

Proposition 7.1.2 en exigeant de plus grandes superficies de terrains dans les secteurs naturels dépourvus de rues;

Proposition 7.1.3 en favorisant des ouvertures de rues (lorsque nécessaires et souhaitables) seulement à des fins de bouclages de la trame existante ou à des fins d'extensions du réseau entre deux rues existantes afin de les consolider;

Proposition 7.1.4 en prévoyant à la construction de nouveaux trottoirs à l'intérieur de certains secteurs afin de faciliter la marche ainsi qu'une meilleure qualité de vie aux villageois.

Principe 7.2 Assurer une intégration harmonieuse des objectifs de contrôle des usages, du morcellement du territoire et du développement du réseau routier en tenant compte, notamment, des capacités budgétaires de la municipalité.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 7.2.1 en défavorisant toutes nouvelles ouvertures de rues, à moins, que ce ne soit pour boucler un tronçon existant;

Proposition 7.2.2 en ne favorisant la construction de nouvelles rues résidentielles qu'à l'intérieur des secteurs résidentiels, même principe que pour les autres fonctions urbaines;

Proposition 7.2.3 en décourageant toute opération cadastrale à l'intérieur des secteurs comportant des contraintes importantes au développement.

Principes 7.3 Étant donné la faible demande pour la construction résidentielle et la présence d'un bon nombre de terrains vacants le long des rues publiques existantes, sauf exception souhaitable, la municipalité ne désire pas développer de nouvelles rues dans les cinq prochaines années.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 7.3.1 pour la municipalité, à mettre l'effort sur l'entretien et l'amélioration de rues publiques déjà existantes, et cela, selon les besoins;

Proposition 7.3.2 sauf pour les axes majeurs de circulation, en attribuant aux promoteurs le financement à 100 % de tout nouveau projet d'ouverture de rue souhaitable, de même, un projet de développement devrait faire l'objet d'une étude de rentabilité fiscale devant être remise au Conseil municipal et à la Commission d'aménagement à des fins de consultation comme complément d'information au processus habituel prévu par la Loi sur l'urbanisme.

8. L'ENVIRONNEMENT

Potentiels :

- ✍ Excellente qualité de l'eau potable;
- ✍ Excellente qualité de l'air;
- ✍ Aucun problème majeur de percolation des sols pour le traitement individuel des eaux usées;
- ✍ Aucune dégradation majeure du territoire causée par une utilisation du sol non planifiée;
- ✍ Présence d'arbres matures à préserver et protéger au centre de la municipalité (ex. boul. Saint-Joseph);
- ✍ Présence d'une zone forestière comportant un riche milieu écologique.

Contraintes :

- ✍ Présence de carrières avec routes de transit avec chemin d'accès parcourant les secteurs résidentiels;
- ✍ Une bonne partie du territoire au sud de la municipalité comporte des contraintes au développement physique (ex. les tourbières, mauvais drainage, marécages, etc.);
- ✍ Présence d'un ancien dépotoir.

Déclarations de principes

La protection de l'environnement demeure une préoccupation de première instance pour la municipalité et celle-ci entend mettre en place des dispositions normatives de protection qui permettront d'intégrer cette préoccupation à la gestion de son territoire en général.

Principe 8.1

Prévoir une protection plus spécifique du secteur forestier afin d'assurer une excellente qualité de vie à la population et de ne pas compromettre les potentiels écologiques et récréotouristiques de la municipalité. Les mêmes principes de protection s'appliquent aux lacs et aux cours d'eau intérieurs ainsi qu'à toutes terres humides.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 8.1.1

en instaurant des mesures de contrôle sur les divers modes d'utilisation du sol comportant des inconvénients sur le plan de l'esthétique des paysages, surtout en milieu de secteur sensible (terres humides);

Proposition 8.1.2 en assurant des mesures de protection à tous cours d'eau ou terres humides, et ce, en accord avec les plus récentes modifications du « *Règlement sur la modification des cours d'eau et des terres humides* » édictées en vertu de la « *Loi sur l'assainissement de l'eau* ».

Principe 8.2 Prévoir pour toute autre partie du territoire des mesures de protection et/ou des mesures de mitigation, et ce, pour des raisons écologiques ou pour des raisons associées à une nuisance liée à une activité.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 8.2.1 en s'assurant que l'entreposage extérieur associé aux usages industriels et commerciaux soit réglementé adéquatement;

Proposition 8.2.2 en assurant un certain contrôle sur le prélèvement des sols de surface (couche de terre végétale);

Proposition 8.2.3 en assurant un certain contrôle sur les aires d'entreposage des ordures et de la neige usée;

Proposition 8.2.4 en exerçant un contrôle sur l'aménagement de fermes d'élevage pouvant être nuisibles à l'environnement ou à la qualité de vie des villageois.

Principe 8.3 En exerçant une meilleure supervision des lieux inesthétiques et dangereux.

Ce principe se traduit

Proposition 8.3.1 par la consolidation des dispositions prévues dans l'arrêté actuellement en vigueur sur les lieux inesthétiques et dangereux;

Principe 8.4 Assurer une protection de l'eau.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 8.4.1

Afin de protéger la ressource « eau » en terme de quantité et de qualité, le conseil aura comme politique, pour chacune des affectations sur le territoire, de s'assurer à ce que l'utilisation des sols soit effectuée sans qu'il n'en résulte des effets néfastes sur les nappes d'eau phréatiques et de surface. Cet objectif pourra être soutenu par des dispositions prescrites à l'intérieur de l'arrêté de zonage.

9. SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Potentiels :

- ✍ En général, la municipalité conserve une image d'un milieu bien entretenu;
- ✍ Majorité du réseau routier est asphaltée;
- ✍ Caserne de pompiers volontaires à l'intérieur de la municipalité;
- ✍ Équipements de loisirs (patinoire extérieure, terrain de tennis et de balle-molle, parc municipal, terrain de camping, champ de tir, centre communautaire, etc.);
- ✍ Présence d'une ligne hydro-électrique traversant la municipalité du nord-ouest vers le sud-est.

Contraintes :

- ✍ Absence de systèmes d'eau et d'égout;
- ✍ Mauvais état de certaines routes et rues;
- ✍ Conflit entre les résidents et les utilisateurs de VTT entraînant notamment des problèmes de sécurité civile et d'empiétement sur les propriétés;
- ✍ Problème d'étalement occasionnant des coûts de services supplémentaires à la municipalité (ex : entretien des rues).

Déclarations de principes

Compte tenu des caractéristiques démographiques de la population (population en décroissance), la municipalité, de façon générale, entend consolider et améliorer son niveau de service aux villageois plutôt que de l'augmenter.

Principe 9.1 Assurer la collecte des ordures ménagères dans les limites de la municipalité le long des routes et rues publiques.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 9.1.1 en continuant d'offrir la collecte des ordures ménagères résidentielles sur une base hebdomadaire par l'entremise d'entreprises privées ou par service de collecte régional (COGEDES) le long des routes et des rues publiques.

Principe 9.2 Assurer le service des incendies à l'aide de pompiers volontaires de la municipalité et assurer le service de sécurité publique par l'entremise de la Gendarmerie royale du Canada (GRC). Aucun changement n'est prévu dans ces services.

Principe 9.3 Assurer la planification d'espaces adéquats et suffisants relativement aux cimetières.

Principe 9.4 La municipalité n'entrevoit pas la nécessité d'entreprendre des programmes de rénovation urbaine sauf par l'entremise de programmes provinciaux ou fédéraux.

Principe 9.5 La municipalité n'entrevoit pas la nécessité d'entreprendre des programmes de préservation des bâtiments et sites d'intérêt historique mais elle encouragera les propriétaires de bâtiments anciens à les préserver.

Principe 9.6 Favoriser et encourager la coordination des programmes et des partenariats relativement à la fourniture d'équipements de prestation de services culturels, récréatifs, sociaux et de santé de concert avec la Commission d'aménagement, l'Agence de développement économique communautaire (ADEC), la population et les autres intervenants locaux.

Principe 9.7 Continuer de s'assurer sur le plan économique, de maintenir et de développer un partenariat avec les municipalités du Grand Caraquet (Bas-Caraquet, Caraquet, Bertrand, Grande-Anse, Maisonnette et Saint-Léolin) et les DSL environnants par le biais de la corporation du développement du Grand Caraquet mis sur pied en 2002 afin d'élaborer une stratégie de développement.

Principe 9.8 Continuer d'assurer à la population un meilleur service en ce qui a trait aux équipements de loisirs, aux parcs, terrains de jeux et autres espaces libres publics.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 9.8.1 en favorisant, selon la demande, la création de nouveaux parcs, d'équipements de loisirs, de terrains de jeux ou autres espaces libres publics le long du boulevard Saint-Joseph et dans les secteurs résidentiels en mettant sur pied des politiques et une réglementation permettant à la municipalité d'en promouvoir l'aménagement;

Proposition 9.8.2 en réservant des espaces verts, des aires de repos ou en aménageant des parcs, des terrains de jeux ou autres espaces libres publics lors de la création de nouvelles rues par la municipalité;

Proposition 9.8.3

en continuant d'améliorer les équipements de loisirs, de parcs, les terrains de jeux et autres espaces libres publics existants.

Principe 9.9

Continuer d'assurer, par l'entremise de l'arrêté de lotissement la mise en réserve et l'emploi projeté de terrains à des fins municipales lors de la création de nouveaux lots.

Principe 9.10

Afin de maintenir des services éducatifs et culturels de bonne qualité pour la population, le Conseil municipal entend s'impliquer très étroitement auprès des organismes concernés.

Principe 9.11

Améliorer la qualité du logement existant en participant, le cas échéant, à un programme de rénovation et en prévoyant un contrôle réglementaire adéquat afin de préserver la qualité du cadre bâti en général.

Principe 9.12

Malgré l'absence de réseau d'égout et d'aqueduc municipal et advenant un besoin en cette matière à long terme, la municipalité prévoit consolider ses potentiels en ce qui a trait à la disponibilité de terrains pouvant servir éventuellement à la construction des infrastructures nécessaires à la collecte, au traitement et à l'évacuation des eaux usées. Le même principe s'applique à la question d'adduction et de distribution de l'eau potable en réseau municipal.

Principe 9.13

Assurer un contrôle plus efficace sur l'aménagement de tours et d'antennes de télécommunication.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 9.13.1

en ne recommandant pas aux autorités compétentes l'aménagement de tours et d'antennes de télécommunication qui ne serait pas compatible avec les usages environnants et conforme à tous les autres critères que la Commission ou le conseil municipal jugera nécessaires le cas échéant lorsque Industrie Canada demandera consultation en matière d'aménagement de ce type d'équipement.

CONCLUSION

Dans la mise à jour de son plan municipal, la municipalité a voulu adapter son outil de planification à la réalité qui prévaut actuellement à l'intérieur de sa municipalité. Il incombe maintenant aux élus municipaux en collaboration avec la Commission d'aménagement de la Péninsule acadienne, de mettre de l'avant les mesures nécessaires pour réaliser les différents objectifs et orientations à atteindre, et ce, à travers l'élaboration de l'arrêté de zonage. Le présent plan peut être modifié de façon ponctuelle tout en consolidant les principes et les propositions établies.

En terminant, il faut voir le plan non pas comme un cadre réglementaire rigide, mais comme un outil définissant les grandes orientations d'aménagement qui détermineront les objectifs devant à long terme façonner les caractéristiques de la physionomie distincte du village de Saint-Léolin.

**ANNEXE A : PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉLIMINAIRES DU VILLAGE
DE SAINT-LÉOLIN**

ANNEXE B : CARTE DU PLAN MUNICIPAL

ANNEXE C : PLAN QUINQUENNAL POUR SAINT-LÉOLIN

	Description des travaux	Coût estimatif
2006	Aménagement des terrains publics du bâtiment historique - La Gare	10,000 \$
2007	Égouts pluviaux - Trottoirs	40,000 \$
2008	Réfection de rues - Trottoirs - Édifice municipal	80,000 \$
2009	Réfection de rues - Trottoirs - Édifice municipal	100,000 \$
2010	Réfection de rues - Trottoirs	50,000 \$