

<b>Municipalité</b>	Municipalité de Rivière-du-Nord
<b>Secteur</b>	Grande-Anse
<b>Localisation</b>	394, rue Esna
<b>NID</b>	20079596
<b>Propriétaire</b>	Daniel Landry
<b>Demandeur</b>	Daniel Landry
<b>Arrêtés visés</b>	Arrêté de zonage n° 78
<b>Résolution</b>	Conseil municipal : 17 septembre 2024 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

## OBJET DE LA DEMANDE

### Projet

Le requérant, monsieur Daniel Landry, désire effectuer la vente et la réparation de véhicules automobiles, de camions, de machinerie lourde et d'équipement sur son terrain, mais la proposition particulière de l'arrêté de zonage ne permet pas ces usages.

### Modification plan municipal

Modification non requise.

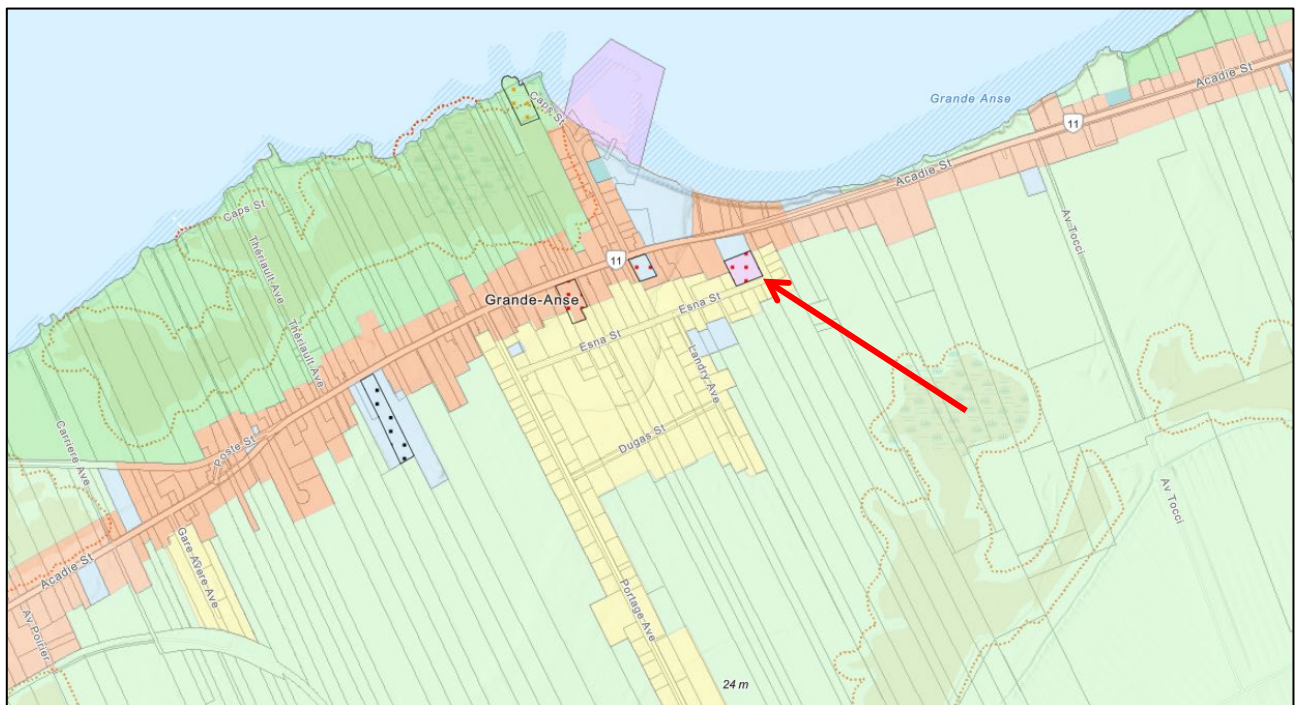
### Modification arrêté de zonage

Modification de la proposition particulière PP-1 à même une zone industrielle.

### Motif

La propriété en question fait l'objet d'une proposition particulière qui ne permet pas l'usage de vente et réparation de véhicules automobiles, de camions, de macherie lourde et d'équipement.

## 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 dans les affectations réservées à cet effet.;
- Assurer un contrôle plus efficace sur certains types d'activités ;
- Limiter et contrôler le développement industriel nuisible ;

Dans les secteurs avec des propositions particulières, le principe est le suivant :

- Assurer un développement efficace et harmonieux qui respecte la population environnante et l'intérêt public en proposant, le cas échéant, des consultations auprès de la population environnante.

Le projet ne va pas à l'encontre des principes de l'affectation industrielle, car il permet une diversification de l'offre de service industriel dans un zonage prévu à cette fin. Toutefois, la zone est entourée par de l'affectation résidentielle. Pour tenir compte de l'enclavement de cette affectation et les nouveaux conflits d'usages potentiels, la municipalité devrait tenir une consultation supplémentaire auprès du voisinage environnant (rayon de 100 mètres en périphérie du site du projet) afin de s'assurer que les activités supplémentaires demandées par le requérant sont acceptables pour le voisinage. Cette consultation permettra de juger du respect du principe des propositions particulières en assurant un développement efficace et harmonieux.

### **Dispositions réglementaires mises en cause**

La proposition particulière PP-1 inscrite dans l'arrêté de zonage de Grande-Anse n'autorise pas la vente ni la réparation de véhicules automobiles, de camion, de machinerie lourde et d'équipement. Cependant, l'usage de toute industrie lourde comme la mécanique, incluant la machinerie et l'équipement, est permis dans les zones industrielles tandis que la vente de véhicules est autorisée dans la zone mixte routière.

### **Caractéristiques de l'environnement**

Le projet est situé à l'intersection de la rue Esna et de l'avenue Simon, qui mène à la rue Acadie (route 11). La rue Acadie est en zone mixte centrale, occupée par des commerces et des habitations. On retrouve également sur cette rue l'église et l'édifice municipal, qui sont en zone institutionnelle. La rue Esna quant à elle est occupée par des habitations unifamiliales. Dans un rayon de 200 m à partir de la façade du lot à l'étude (rue Esna), on retrouve 12 habitations unifamiliales, un immeuble à logements, une quincaillerie, une résidence pour personnes âgées et l'édifice municipal.

### **Critères de classification de l'usage proposé**

**Environnementaux et physiques** : Aucune terre humide ou cours d'eau repéré sur le terrain à l'étude ou à proximité.

**Fonctionnels** : Selon le plan de site du requérant, en plus d'une aire de chargement et de déchargement, une aire de stationnement pour les camions lourds et camions à neige ainsi qu'une autre aire pour le stationnement des véhicules automobiles (employés) sont présentes sur la propriété. L'entrée et la sortie des camions se font par l'avenue Simon. Dans le bâtiment principal, où les travaux de mécanique sont effectués, il y a un bureau administratif et une salle pour les employés. De plus, selon les conditions de l'aménagement intégré, une clôture opaque devrait entourer la propriété. Des travaux récents sur la clôture (ajout d'une membrane pour la rendre opaque) ont permis d'améliorer la sécurité du site, mais une section est toujours ouverte pour l'accès des véhicules. Aucun autre bâtiment n'est inclus dans le projet proposé.

**Esthétiques et patrimoniaux** : Les bâtiments existants et le site présentent une architecture industrielle peu compatible avec le milieu avoisinant. Cependant, le retrait du dôme, ancien entrepôt à sel, et la remise en état de la clôture rendent le site moins visible pour le voisinage.

**Socioéconomiques** : L'ajout des services de réparation et de vente de véhicules automobiles, de camions, de machinerie lourde et d'équipement apporterait une activité économique supplémentaire au terrain.

### **Autres critères** :

**Acceptabilité du voisinage** : Les citoyens auront l'opportunité de partager leurs commentaires envers ce projet lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage. Notons tout de même que deux plaintes ont été formulées par le voisinage; une en 2020 et l'autre en 2021. Ces plaintes témoignent d'une certaine réticence du voisinage face à l'utilisation du terrain.

**Intensité de la transformation du milieu** : L'ajout d'activités industrielles aux usages déjà autorisés sur le terrain pourrait occasionner plus de circulation dans le voisinage. Par contre, l'ajout d'usages ne nécessite aucune construction ni aucun nouvel aménagement sur le terrain. Il s'agit de réutiliser le bâtiment existant.

**Intégration du milieu** : Faible. L'usage industriel cadre mal avec le secteur résidentiel adjacent ainsi qu'avec le secteur mixte.

**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 considère que l'ajout des usages de vente et de réparation de véhicules automobiles, de camions, de machinerie lourde et d'équipement, ne sont pas souhaitables pour la municipalité ni pour la qualité de vie des résidents. L'ajout de ces usages aurait fort probablement pour effet d'occasionner davantage de conflits d'usages avec le secteur résidentiel adjacent. Il est donc recommandé à la municipalité de Rivière-du-Nord de ne pas accepter la demande présentée.

L'équipe technique considère que cette demande n'est pas raisonnable ni 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**

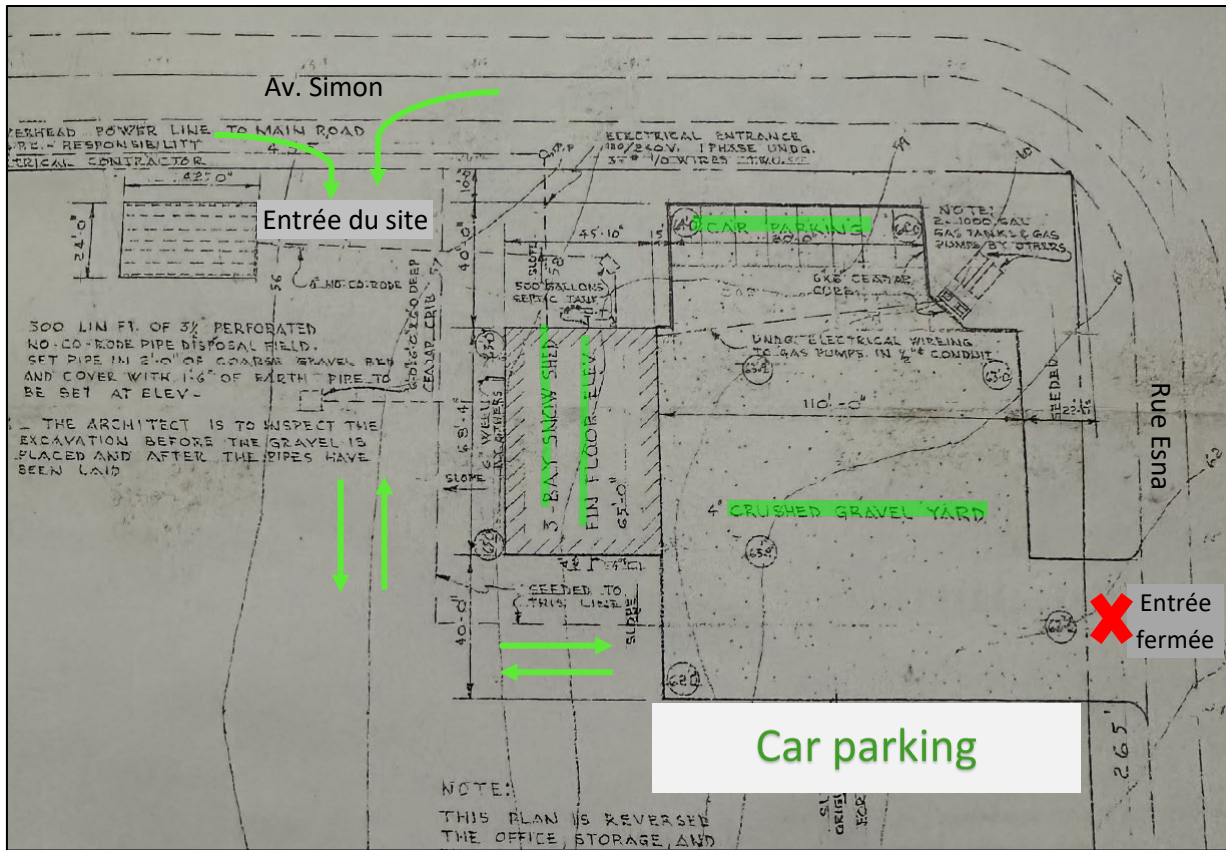
**A – CARTES DE LOCALISATION (ESRI, 2020)**



**B- PHOTOS DU SITE**



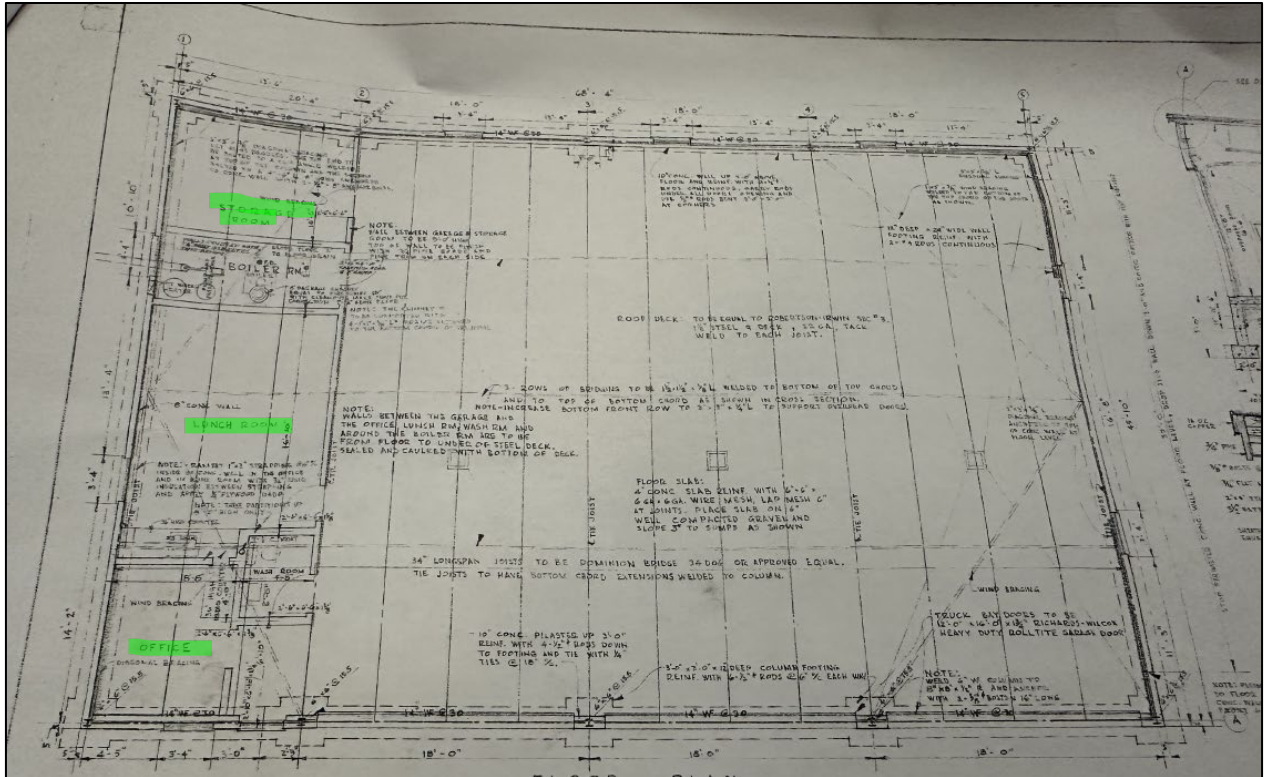
C - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



Daniel Landry, B.B.A.

Dan's Equipment Ltd.

D – PLAN DE PLANCHER





ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT

ARRÊTÉ N°

ÉBAUCHE 1

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 modifiant la proposition particulière (PP-1) en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*. Le terrain concerné est situé au 394, rue Esna et porte le numéro d'identification (NID) 20079596. Le but de cette modification est d'ajouter les usages de vente de véhicules automobiles, de camions, de machinerie lourde et d'équipement usagé aux usages déjà permis par la proposition particulière. 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 remplaçant le titre de l'annexe E intitulée « Annexe relative aux zones incluant une proposition particulière (PP) », en vertu de l'article 39 de la *Loi sur l'urbanisme* », par celui-ci : « Annexe relative aux zones incluant une proposition particulière (PP) », en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* ».

PREMIÈRE LECTURE (par son titre): \_\_\_\_\_

DEUXIÈME LECTURE (par son titre): \_\_\_\_\_

LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ: \_\_\_\_\_

TROISIÈME LECTURE (par son titre): \_\_\_\_\_

et adoption

Arrêté n°

1/2

Municipalité de Rivière-du-Nord

\_\_\_\_\_  
Maire

\_\_\_\_\_  
Greffière

## ÉBAUCHE 1

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) 20079598 située au 394, rue Esna a fait l'objet d'une demande de modification de la proposition particulière (PP-1) en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* et que le but de cette modification est d'ajouter les usages de vente et de réparation de véhicules particuliers, utilitaires et de type commercial.

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) des usages principaux suivants :
    - (i) service de déneigement incluant de l'entreposage de machinerie lourde;
    - (ii) vente de véhicules et d'équipement usagés.

### CONDITIONS

1. Respecter une zone tampon d'une largeur minimum de 10 m du côté de la limite commune avec les propriétés résidentielles (NID 20099164 et 20848966) ;
2. Respecter une zone tampon d'une largeur minimum de 2 m du côté de la limite commune du lot occupé par l'édifice municipal de Grande-Anse (NID 20498523) ;
3. Interdire l'utilisation de toute zone tampon pour de l'entreposage ou du stationnement et obliger que ces zones tampons soient gazonnées et plantées ;
4. Exiger qu'une clôture d'une hauteur de 2 m soit aménagée tout le tour du terrain et que celle-ci respecte les normes et dispositions prévues à la section 12.7 de l'arrêté de zonage en vigueur ;
5. Exiger que la clôture soit opaque le long de la limite commune avec les propriétés (NID 20099164 et 20848966), le long de la rue Esna et le long de l'avenue Simon (sauf l'entrée du site) ;
6. Limiter l'affichage à deux enseignes de façade qui pourront être installées sur deux (2) façades de bâtiment (une (1) enseigne par façade ou deux (2) enseignes sur la même façade) ;
7. Interdire les enseignes perpendiculaires et les enseignes autoportantes, considérant que les rues de ce secteur sont principalement résidentielles ;
8. Planifier les rénovations, l'affichage et l'aménagement des zones tampon en considérant la proximité de la zone résidentielle et ce, afin de préserver l'esthétique du site et des bâtiments ;
9. Contrôler les agrandissements futurs en limitant la hauteur à 8 mètres ;
10. Relocaliser l'entrée existante au nord de la rue Simon (adjacent au NID 20498523) et interdire toute entrée et sortie pour les voitures, camions et autres véhicules sur la rue Esna ;
11. Interdire la circulation de camions lourds (sauf pour le service de déneigement) sur la rue Esna vers l'avenue du Portage ;
12. Effectuer toutes les manœuvres liées au chargement et déchargement sur la propriété et à l'extérieur des zones tampon ;
13. Prendre connaissance que toute modification à la proposition particulière (PP-1) est assujettie à une demande de modification de zonage en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*.
14. Sous réserve des articles 1 à 13 de la présente résolution, toutes autres dispositions de même que les dispositions générales prévues aux zones I (industrielles) de l'arrêté n° 78 intitulé « Arrêté de zonage de Grande-Anse » s'appliquent, *mutatis mutandis*.