

Municipalité	Municipalité de Shippagan
Secteur	Ville de Shippagan
Localisation	Rue Audet et rue des Fondateurs
NID	
Propriétaire	
Demandeur	Municipalité de Shippagan
Arrêtés visés	Arrêté de zonage n° 78
Résolution	Conseil municipal : 10 mars 2025 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

La municipalité de Shippagan souhaite permettre l'aménagement d'habitations multifamiliales sur l'ensemble des terrains qui bordent les rues Audet et des Fondateurs, entre le boulevard J.D. Gauthier et la rue de l'École. Un triplex, un bloc de six unités et trois blocs de quatre unités sont déjà prévus au sein du secteur défini ci-dessus. À cet effet, la municipalité souhaite également terminer la rue des Fondateurs en reliant sa portion nord à sa portion sud afin de permettre l'aménagement des terrains.

Modification Plan municipal

N/A

Modification arrêté de zonage

Créer une zone RC (habitation multifamiliales à même une zone RA (habitation unifamiliale). Les zones RC à Shippagan permettent les habitations uni, bi et multifamiliales.

Motif

Les lots en question sont situés en zone résidentielle unifamiliale, qui ne permet pas l'usage d'habitations multifamiliales.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



ANALYSE

Conformité aux outils de planification

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

- Consolider les secteurs dont le développement résidentiel est déjà amorcé;

- Favoriser un développement résidentiel consolidant la forte densité d'occupation à l'intérieur du noyau villageois;
- Favoriser un développement économique compatible avec l'affectation résidentielle;
- Consolider l'accessibilité aux parcs publics et aux équipements récréatifs et de loisirs; et
- Favoriser la diversification de l'offre de logements et d'habitations dans le but de rencontrer les besoins et les revenus d'une plus grande partie de la population.

Cette demande ne contrevient à aucun des principes énumérés ci-dessus. De plus, il permet de mieux répondre à certains d'entre eux en permettant notamment une plus grande densité à l'intérieur du noyau villageois, et en diversifiant l'offre en logements en plus d'offrir un plus large éventail de types d'habitations.

Dispositions réglementaires mises en cause

Le projet ne comporterait pas de points dérogatoires pour le moment.

Caractéristiques de l'environnement

Le secteur défini par le projet est accessible via trois accès distincts, soient le boulevard J.D. Gauthier au nord, la rue de l'École au sud et la rue Goupil à l'est. Le boulevard J.D. Gauthier représente un axe majeur de communication de la municipalité de Shippagan, permettant d'accéder facilement et rapidement au centre-ville. L'école primaire L'Envolée se trouve notamment à la limite sud du secteur concerné par le projet.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Quelques lots situés sur la rue Audet se trouvent partiellement en zone d'accommodation. La portion sud du secteur se trouve dans une zone de champs de captage C.

Fonctionnels : Le secteur est situé à l'intérieur du noyau villageois existant de Shippagan, et est à proximité des commerces et services du centre-ville de la municipalité. La fonction résidentielle demeure prédominante au sein du territoire concerné. De plus, le secteur est déjà desservi par l'ensemble des services municipaux.

Esthétiques et patrimoniaux : Des impacts visuels seront à prévoir, notamment au niveau du nombre de bâtiments et de leur gabarit.

Socio-économiques : Le projet permet d'augmenter l'offre en logements au sein de la municipalité de Shippagan dans un endroit stratégique.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : Devra être validée lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage. Certaines personnes pourraient s'opposer au développement du secteur et à la hausse de l'intensité résidentielle, mais d'autres pourraient également supporter le projet et y voir une opportunité pour le développement de la municipalité.

L'intensité de la transformation du milieu : Élevée; à court terme, le projet permettrait l'aménagement de 21 logements. À long terme, plusieurs autres lots pourraient accueillir des habitations multifamiliales.

Intégration du milieu : Comme pour tout projet de développement résidentiel, l'intégration au milieu dépendra de la qualité architecturale des bâtiments.

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 : Secteur déjà développé et desservi par les services municipaux, d'eau et d'égout. Le projet est situé à proximité d'un axe de communication majeur et la municipalité, et des commerces et services de proximité du centre-ville. Permet la densification noyau villageois.

Agriculture : NA

Changements climatiques : NA

Zones inondables et zones à risques naturels : Seule une petite partie de certains lots du secteur sont situés en zone de retrait.

Ressources naturelles : NA

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

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

- Modifier la carte de zonage en créant une zone résidentielle multifamiliale (RC) à même une zone d'habitation unifamiliale (RA).

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

Préparé par

Marc-Philippe Rebelo
Conseiller en urbanisme

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d'aménagement

19 mars 2025

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2020)



C - ÉBAUCHE DES ARRÊTÉS MODIFIANTS

ARRÊTÉ N°

**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 d'habitations multifamiliales (RC) à même une zone d'habitations unifamiliale (RA). Le projet concerne l'ensemble des lots qui bordent les rues Audet et des Fondateurs, entre le Boulevard J.D. Gauthier et la rue de l'École, tel qu'identifié sur le plan à l'annexe « A-1 ». Le but de cette modification est de permettre en plus d'habitations unifamiliales, l'aménagement d'habitations bifamiliales et multifamiliales.

2. L'Arrêté n° 78 est, par la suite, 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

Municipalité	Municipalité de Caraquet
Secteur	Ville de Caraquet
Localisation	135, boulevard St-Pierre Est
NID	20381430
Propriétaire	Sarah Deroy et Olivier Thériault
Demandeur	Ville de Caraquet
Arrêtés visés	Arrêté de zonage n° 211
Résolution	Conseil municipal : 10 mars 2025 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

La municipalité désire modifier le zonage d'habitation multifamiliale afin d'y aménager une habitation unifamiliale.

Modification plan municipal

N/A

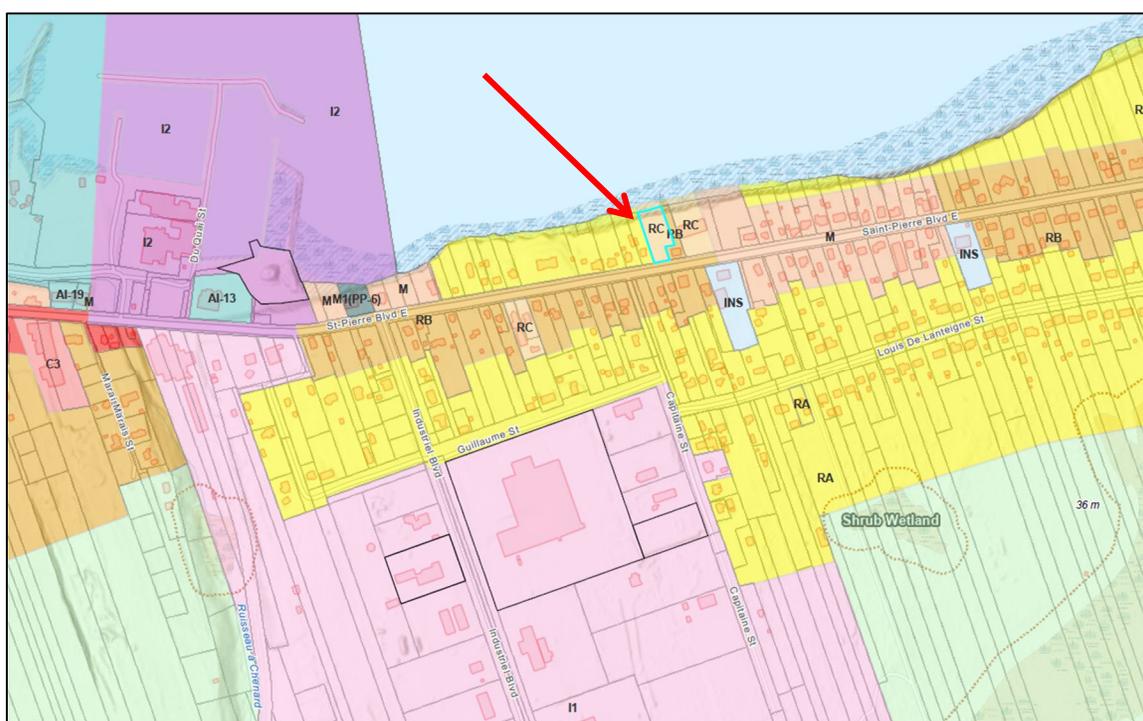
Modification arrêté de zonage

Modifier le zonage en créant une zone d'habitation unifamiliale (RA) à partir d'une zone d'habitation multifamiliale (RC).

Motif

La zone d'habitation multifamiliale (RC) ne permet pas l'usage d'habitation unifamiliale.

LOCALISATION DU LOT



ANALYSE

Conformité aux outils de planification

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

- De consolider les secteurs dans lesquels le développement résidentiel est déjà amorcé par le maintien des affectations résidentielles et 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.
- D'uniformiser les secteurs résidentiels en limitant les usages non conformes (autres que résidentiels) et en défavorisant la venue d'usages non résidentiels.

Le projet respecte les principes du plan municipal de Caraquet, car il ne vise pas à modifier l'affectation du plan, qui demeure résidentielle. Il ne vise pas non plus à modifier le type de zonage, qui demeure également résidentiel, mais demande simplement de modifier la densité du type d'habitation.

Dispositions réglementaires mises en cause

L'objectif est de modifier l'arrêté de zonage pour permettre la construction du bâtiment unifamilial en changeant la zone d'habitation multifamiliale (RC) en zone d'habitation unifamiliale (RA).

Selon le plan de site que nous avons actuellement, deux points dérogatoires sont à soulever sur l'implantation du bâtiment unifamilial :

- 1- Le bâtiment principal est situé à environ 25 mètres du d'un plan d'eau ; l'arrêté de zonage stipule qu'aucune construction ne peut être implantée à moins de 30 m de tout plan d'eau.
- 2- Le bâtiment principal est situé à plus de 37 mètres de la ligne de rue, soit à l'extérieur du corridor de construction (à moins de 6 m et à plus de 30 m de la ligne).

Caractéristiques de l'environnement

Le terrain à l'étude est présentement vacant. Il se situe du côté nord du boulevard St-Pierre Est, près de l'intersection avec la rue du Capitaine face à la baie. Il est à la limite de la zone RA (habitation unifamiliale) et de la zone RC (habitation multifamiliale) dans un secteur consolidé. L'ajout d'une habitation va permettre de peupler un lot intercalaire.

Soulignons que ce terrain a fait l'objet d'une modification de zonage en 2021 (arrêté no 373). Lors de l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage de la ville (2005) le lot portant le numéro 20381430 était zoné RA (habitation unifamiliale), mais a été modifié en zone RC (habitation multifamiliale) pour permettre un projet d'habitation multifamiliale en rangée de trois logements. Cependant, le projet n'a jamais vu le jour et le terrain est resté vacant.

Notons également que les deux autres lots du côté Est (20844312 et 20762167) ont également fait l'objet de demandes de rezonage afin de permettre des types de logements de plus forte densité.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Le lot est situé en bordure de la baie, du côté nord du boulevard St-Pierre. Une falaise marque la séparation entre le lot et la baie. Il n'y a donc pas de zone de retrait ou de zone d'accommodation aux changements climatiques dans ce secteur de la ville. Aucun milieu humide n'est également répertorié dans ce secteur urbain.

Fonctionnels : Le secteur immédiat est principalement constitué d'habitations. Les commerces sont davantage situés au centre-ville à environ 1,5 km du lot. Les deux zones industrielles, secteurs d'emplois, sont à proximité (400 et 800 m respectivement). La présence d'un trottoir favorise les déplacements des piétons vers les services ainsi que le passage du circuit d'autobus.

Esthétiques et patrimoniaux : Le règlement sur la sauvegarde du patrimoine ne s'applique pas à ce terrain. Notons cependant la présence d'un bâtiment historique, deux bâtiments à l'ouest du lot au 131, boulevard St-Pierre Est, et un autre en face, sur le côté sud du boulevard. Il serait donc intéressant que l'esthétique du bâtiment respecte le cadre bâti du secteur.

Socioéconomiques : L'ajout d'une habitation unifamiliale contribue à l'augmentation de l'offre de logements dans la municipalité.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : L'opinion des voisins devra être validé lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage. Le fait que le terrain était initialement zoné résidentiel unifamilial et qu'il demeure zoné résidentiel, risque de soulever peu d'opposition.

Intensité de la transformation du milieu : Le terrain visé est actuellement vacant. Son développement à des fins résidentielles ne serait qu'une continuité de la trame urbaine se trouvant le long du boulevard, et contribuerait à combler l'espace laissé vacant. Le secteur est principalement composé de résidences unifamiliales, bien que l'on retrouve une résidence bifamiliale sur le lot adjacent et une résidence multifamiliale deux lots plus à l'Est.

Intégration du milieu : La conservation de l'affectation résidentielle du terrain, en construisant une habitation unifamiliale dans une zone résidentielle constituée principalement d'habitations unifamiliales, assure une bonne intégration dans son milieu.

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 : Cohérent parce que le projet permet de développer un terrain vacant en milieu urbain, qui est déjà desservi par l'ensemble de services municipaux avec un usage non-contraignant. De plus le lot est situé sur le trajet de transport en commun de FLEXI. Par ailleurs, notons une variété de logements dans ce secteur et une opportunité pour les travailleurs d'un secteur industriel à proximité.

Agriculture : N/A

Changements climatiques : Cohérent parce que le projet n'est pas situé dans une zone d'inondation ou à risques naturels.

Zones inondables et zones à risques naturels : NA

Ressources naturelles : N/A

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Ce développement entre parfaitement dans la vision du développement souhaitable et durable de la municipalité et des déclarations d'intérêt public, en étant situé près de secteurs d'emplois, non loin des services et connecté au service d'autobus.

Après analyse, l'équipe technique recommande au conseil municipal de Caraquet de modifier l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet en :

- Modifiant la carte de l'arrêté de zonage en créant une zone RA (résidentielle unifamiliale) à partir d'une zone RC (résidentielle multifamiliale) sur le terrain à l'étude.

L'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété, et en harmonie avec les principes de la réglementation.

Préparé par

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Directeur de la Planification

Maryse Trudeau
Conseillère en urbanisme

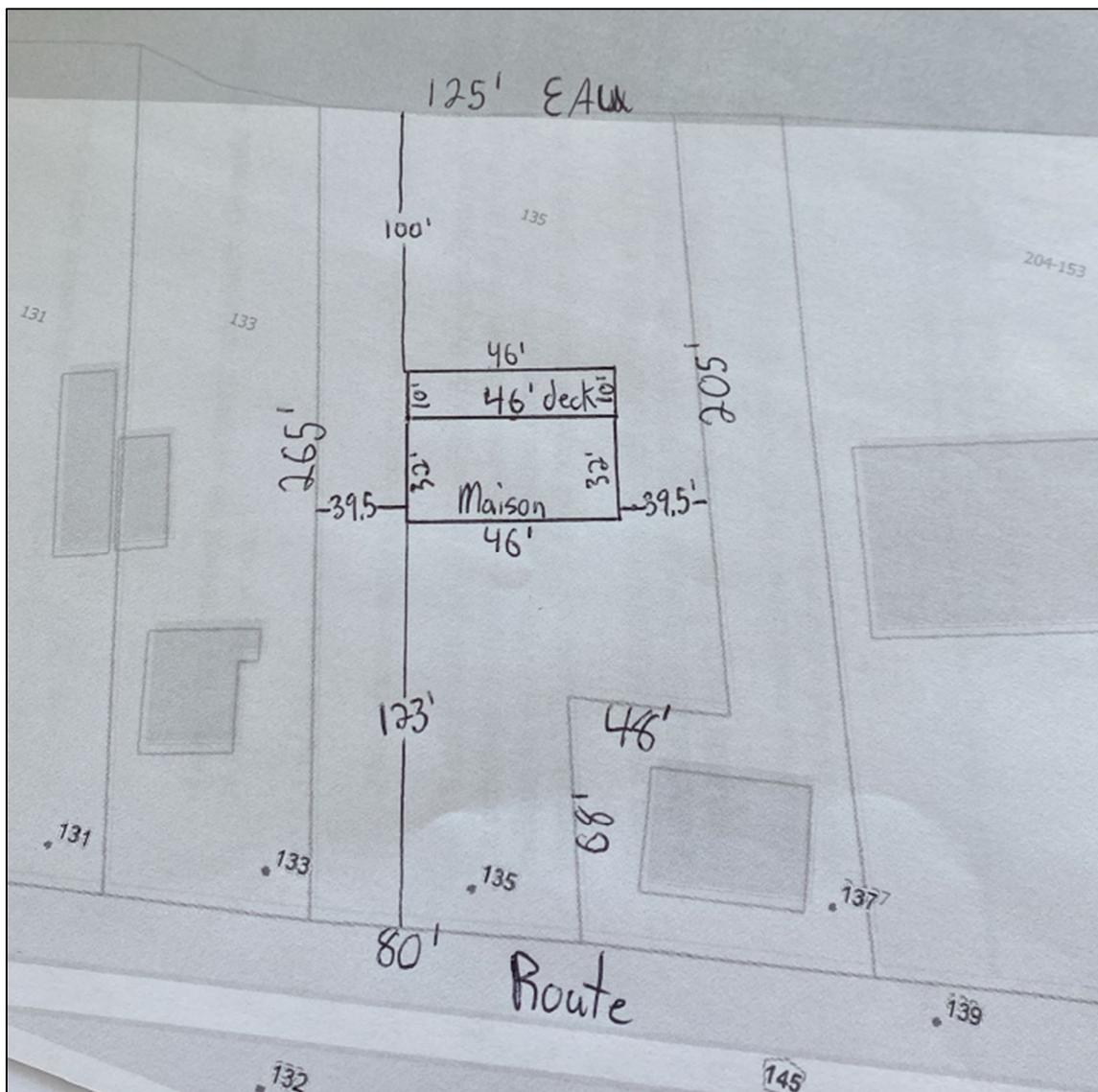
19 mars 2025

ANNEXES

A – CARTES DE LOCALISATION



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE FACADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT LE ZONAGE

ARRÊTÉ N°

ÉBAUCHE

**ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE
ZONAGE DE CARAQUET**

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

1. L'arrêté n° 211 intitulé « Arrêté de zonage de Caraquet » est modifié :

En agrandissant une zone d'habitation unifamiliale (RA) à même une zone d'habitation multifamiliale (RC). Le projet concerne le lot situé au 135, boulevard St-Pierre Est et portant le numéro d'identification (NID) 20381430. Le but de cette modification est de permettre l'aménagement d'une habitation unifamiliale.

2. Ledit arrêté est également modifié par l'abrogation de l'article 4.1.1 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 » intitulée « Carte de zonage », daté du 18 juillet 2005, et 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): _____

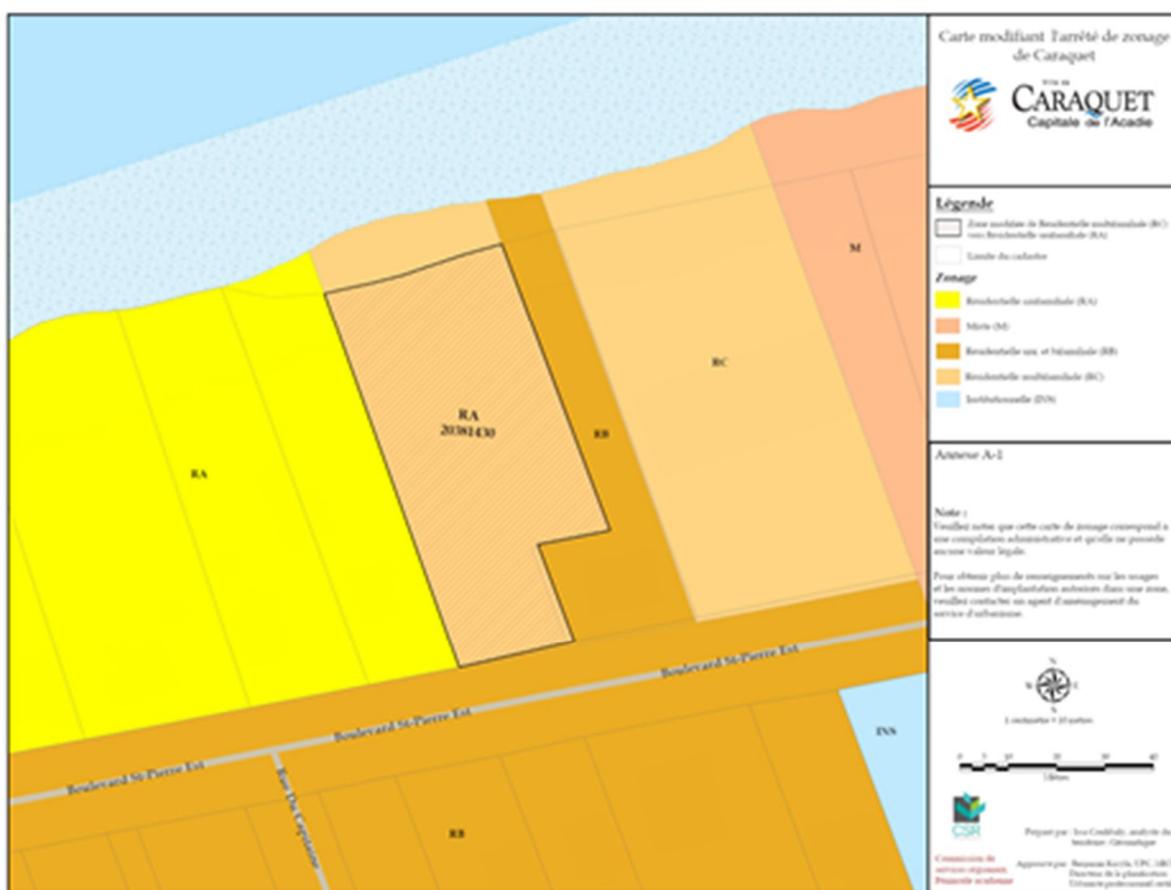
LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ: _____

TROISIÈME LECTURE (par son titre): _____
et adoption

Maire

Greffière

Annexe A-1



Arrêté n°

2/2

Municipalité de Caraquez