

Municipalité	Shippagan
Secteur	Shippagan
Localisation	166, rue des Saules, Shippagan
NID	20377578
Propriétaire	Cinthia Duguay
Demandeur	Cinthia Duguay
Arrêtés visés	Arrêté de zonage n° 78
Résolution	Conseil municipal : 3 novembre 2025 en vertu de l’article 110(1) de la <i>Loi sur l’urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

La requérante, madame Cinthia Duguay, désire transformer un pavillon-jardin (bâtiment secondaire à une habitation unifamiliale) d’une superficie de 32,7 m² en une clinique d’herboresterie incluant un service de consultation, de transformation de produits et de vente de produits qui serait effectuée uniquement lors de ses consultations. Madame Duguay serait la seule personne à opérer le commerce. Elle prévoit 1 à 10 clients par jour et les heures d’ouverture seraient du lundi au mercredi de 9h à 16h, jeudi de 9h à 18h et vendredi de 9h à 16h.

Modification principes du plan municipal

Modifier la proposition 1.3.1 afin de permettre les activités professionnelles à l’intérieur des bâtiments secondaires ou accessoires.

Modification arrêtée de zonage

Créer une zone d’aménagement intégré (AI) à même une zone d’habitation uni et bifamiliale (RB).

Motif

Aucune zone de l’arrêté de zonage en vigueur ne permet l’aménagement de commerces situés à l’intérieur de bâtiments accessoires ou secondaires. Seule une zone d’aménagement intégré pourrait permettre ce type d’aménagement.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



ANALYSE

Conformité aux outils de planification

Au plan municipal, dans un secteur d’affectation résidentielle :

Principe 1.3 Favoriser un développement économique compatible avec l’affectation résidentielle.

Ce principe se traduit notamment

Proposition 1.3.1 en permettant, **à l'intérieur d'une habitation unifamiliale ou bifamiliale**, certains types d'activités professionnelles à domicile de petites dimensions compatibles avec l'activité résidentielle. Ces activités professionnelles à domicile doivent demeurer à l'échelle artisanale.

Le principe d'autoriser des activités professionnelles à domicile est de permettre au propriétaire de démarrer son commerce, pour ensuite le relocaliser dans un local commercial. En ayant un commerce dans un bâtiment secondaire, ce n'est pas souhaitable pour l'offre de locaux commerciaux à louer en centre-ville, et la migration est très difficile pour relocaliser le commerce si la cliente désire agrandir puisqu'elle a déjà investi chez elle. Un autre principe est qu'en séparant les commerces des habitations unifamiliales en les autorisant à l'intérieur de bâtiments accessoires ou secondaires, on dénature en quelque sorte les quartiers résidentiels, où l'objectif est de préserver l'aspect résidentiel. Même s'il y avait un manque de locaux commerciaux au centre-ville, il ne serait pas souhaitable d'apporter ceux-ci à l'intérieur des quartiers résidentiels. Ce projet tel que présenté va à l'encontre des principes du plan municipal.

Ici, la requérante peut aménager son activité professionnelle à l'intérieur de sa résidence, agrandir son bâtiment principal, ou encore louer ou acheter un commerce au centre-ville ou à l'intérieur d'une zone qui l'autorise. Cette demande pourrait créer un précédent étant donné qu'il est question de permettre plusieurs bâtiments et usages sur une même propriété; par conséquent, celle-ci pourrait être susceptible d'ouvrir la porte à d'autres demandes similaires, ce qui pourrait fortement nuire aux commerces situés au centre-ville et au développement de ce dernier.

De plus, l'objectif d'intégrer une activité commerciale à l'intérieur du domicile est de conserver le caractère résidentiel et homogène d'un quartier. Depuis 2022, la municipalité autorise l'aménagement de pavillon-jardin comme deuxième logement accessoire sur une propriété résidentielle et ce, afin de contrer un manque de logements et de permettre ainsi d'offrir un nouveau type de logement. Aujourd'hui, on se rend compte que les gens désirent transformer les pavillons-jardin en établissements commerciaux, ce qui va également à l'encontre des principes du plan municipal.

Dispositions réglementaires mises en cause

En 2020, un permis a été émis sur cette propriété pour y aménager un bâtiment accessoire résidentiel de 16' x 22'. En 2021, la propriété est en infraction pour y avoir aménagé un pavillon-jardin de 16' x 22' sans permis et comportant un étage et demi au lieu d'un seul étage. En 2022, la municipalité a modifié son règlement afin de permettre l'ajout de pavillon-jardin comme usage secondaire sur une propriété résidentielle. En 2025, aucun permis n'a encore été émis pour l'aménagement de ce pavillon-jardin.

Aujourd'hui, la cliente désire utiliser ce pavillon-jardin comme bâtiment commercial. Actuellement, les activités professionnelles ne sont autorisées qu'à l'intérieur d'une habitation et on ne trouve aucune disposition à l'arrêté de zonage qui encadre les commerces dans des bâtiments accessoires ou secondaires à une habitation unifamiliale.

La section 11.20.2 de l'arrêté de zonage est l'une des dispositions qui encadre les activités professionnelles à domicile et elle stipule que :

L'exercice d'une activité professionnelle à domicile est soumis aux conditions énumérées à l'annexe « B » ainsi qu'aux conditions suivantes :

- a) le bâtiment principal doit être uniquement affecté à un usage résidentiel uni ou bifamilial;
- b) l'usage secondaire exercé dans le bâtiment principal doit être fait par une des personnes résidentes dans le bâtiment principal;
- c) l'usage secondaire exercé dans le bâtiment principal ne pourra pas devenir l'usage principal du lot; et
- d) à l'exclusion d'une enseigne dont l'établissement est permis en vertu de la section 11.17, il ne peut être apporté aucun changement à l'aspect extérieur du bâtiment pour y indiquer l'exercice de l'activité en cause.

Le projet proposé est d'aménager un bâtiment commercial sur le même lot qu'une habitation unifamiliale en zone RB.

Caractéristiques de l'environnement

La propriété est située au cœur d'un quartier résidentiel développé et consolidé.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Aucune terre humide ou cours d'eau n'est présent sur le terrain à l'étude.



Fonctionnels : Le plan de site fourni par la requérante ne démontre pas de cases de stationnement. Cependant, à l'annexe D, l'équipe technique démontre que trois (3) cases de stationnement sont nécessaires (selon l'arrêté de zonage en vigueur) pour l'usage commercial (2 cases) ainsi que pour l'habitation (1 case). Ce nombre peut être aménagé sur le terrain. Par contre, avec ce changement d'usage, des zones tampons devraient être prévues entre les propriétés voisines.

Esthétiques et patrimoniaux : aucun

Socioéconomiques : Création d'un emploi pour la requérante.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage :

Les propriétés adjacentes sont résidentielles. L'acceptation doit être validée lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage.

Intensité de la transformation du milieu : Moyenne. Ouvrir un commerce dans une zone résidentielle présente des inconvénients pour le voisinage, davantage de circulation, une accessibilité réduite, des difficultés de stationnement, etc. Il faut tenir compte de plusieurs enjeux, notamment la tranquillité ainsi que la sécurité que les résidents souhaitent préserver près de leur domicile.

Intégration du milieu : L'usage effectué sur le terrain occasionnerait peu de bruit, pas d'odeur mais davantage de circulation, et pourrait apporter un manque de cases de stationnement sur sa propriété.

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 cela permet une mixité des aménagements du territoire afin d'offrir une gamme d'options commerciales et résidentielles dans des quartiers où l'on peut se déplacer à pied.

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

L'équipe technique ne recommande pas à la municipalité de Shippagan de modifier le plan municipal et l'arrêté de zonage en vigueur afin de permettre le projet tel que proposé. Cette demande n'est pas considérée raisonnable ni souhaitable pour l'aménagement de cette propriété. De plus, il n'est pas souhaitable de permettre deux usages et deux bâtiments principaux sur une même propriété et de concurrencer l'offre commerciale établie avec ce nouveau mode d'occupation. Permettre des commerces à l'intérieur de bâtiments secondaires dans les zones résidentielles uni et bifamiliales pourrait ouvrir la porte à d'autres et pourraient ainsi créer un précédent.

Préparé par

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d'aménagement

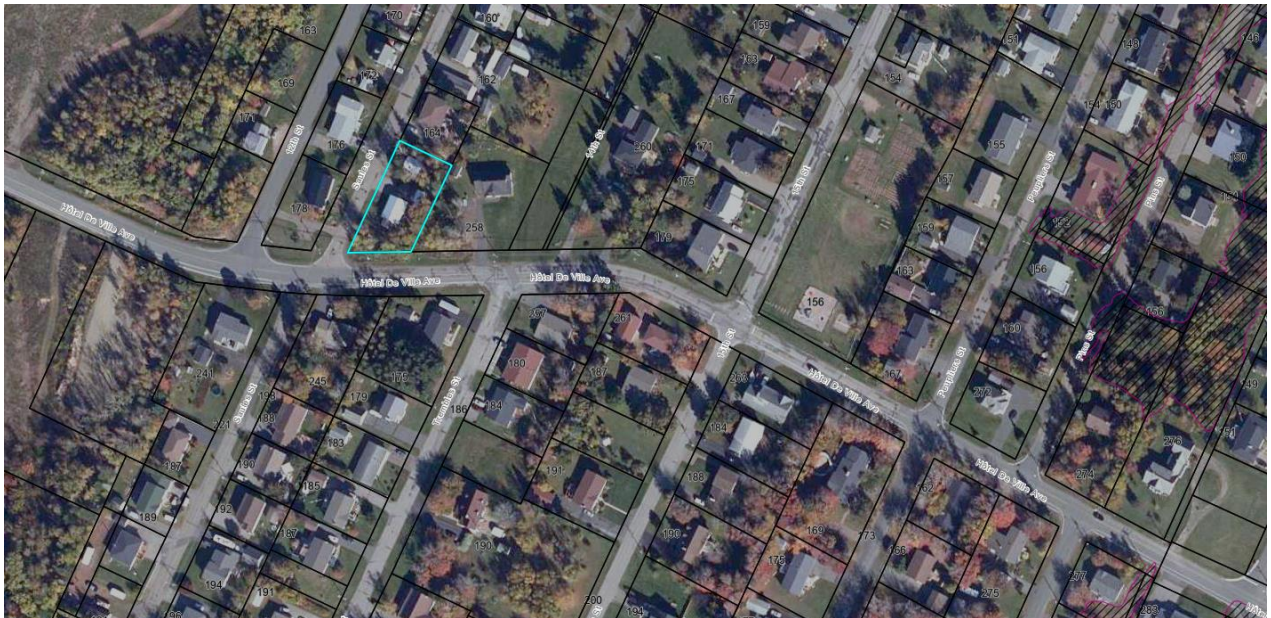
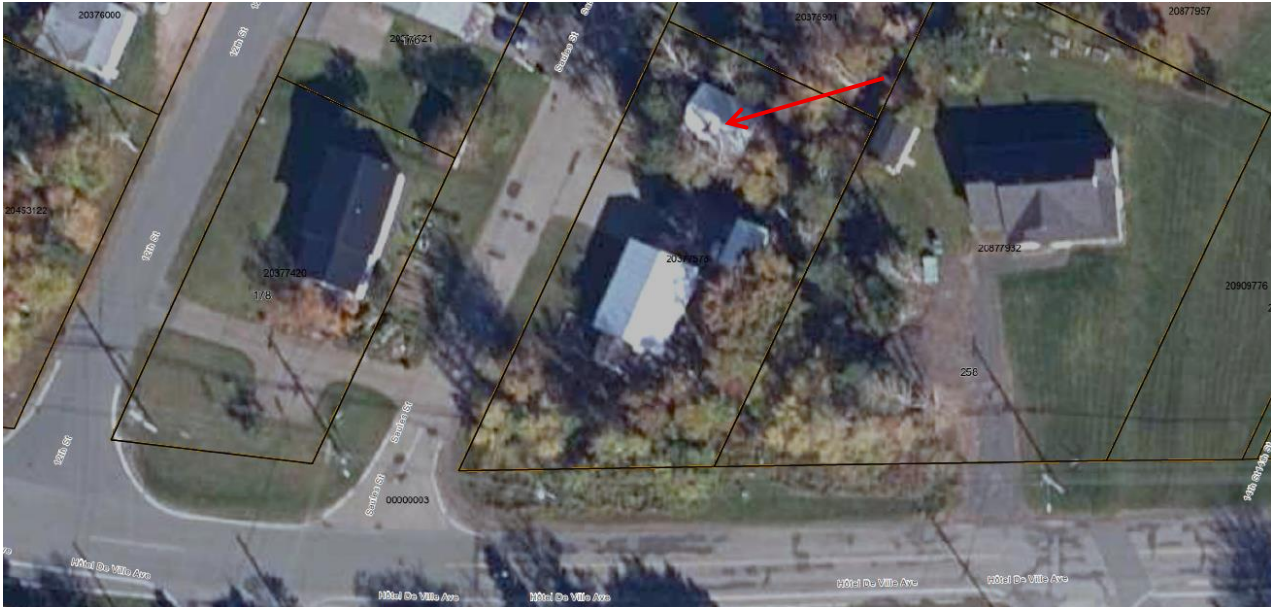
Caraine Godin-Poirier
Conseillère en urbanisme

19 novembre 2025

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

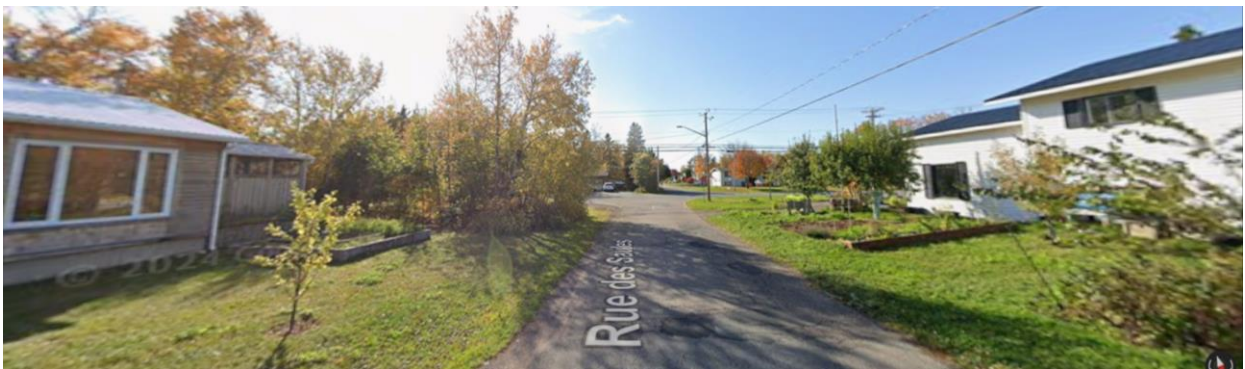
ANNEXES

A – LOCALISATION INCLUANT UNE ORTHO-PHOTO DE 2020

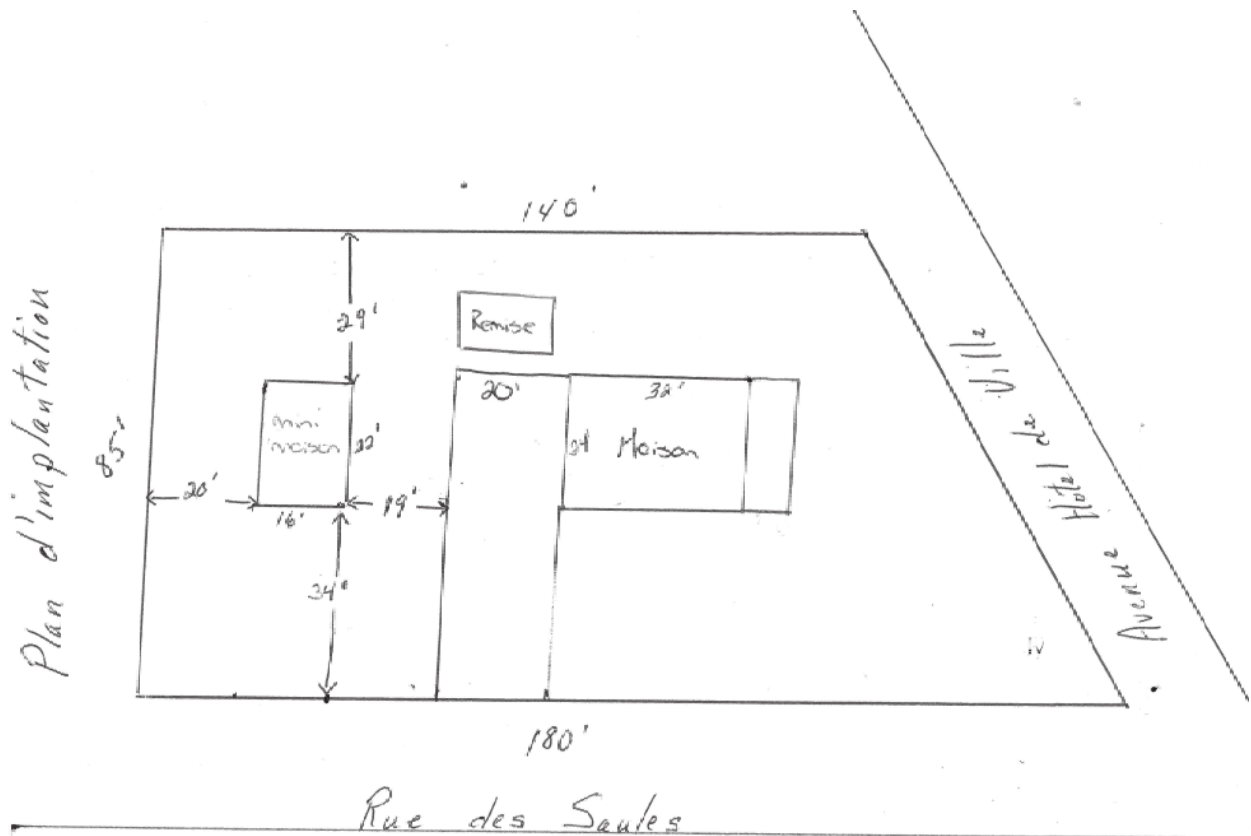


B- PHOTOS (GOOGLE MAPS, 2025)





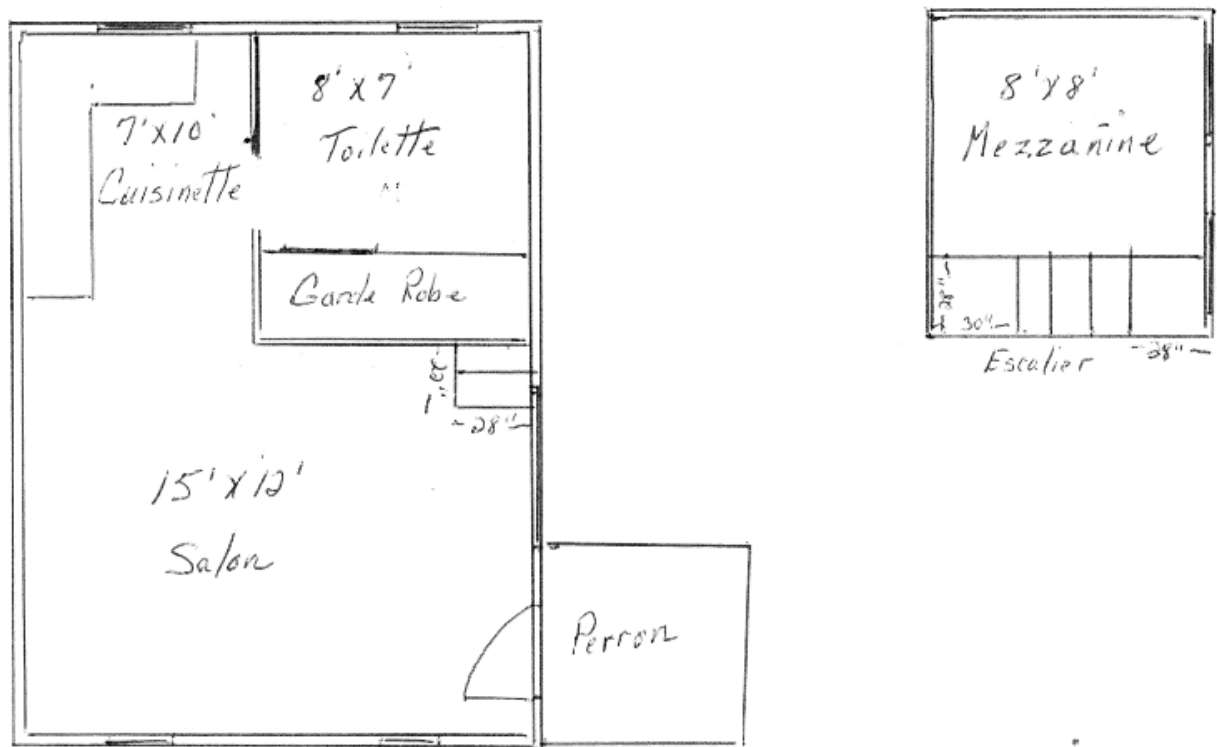
C - PLAN DE SITE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



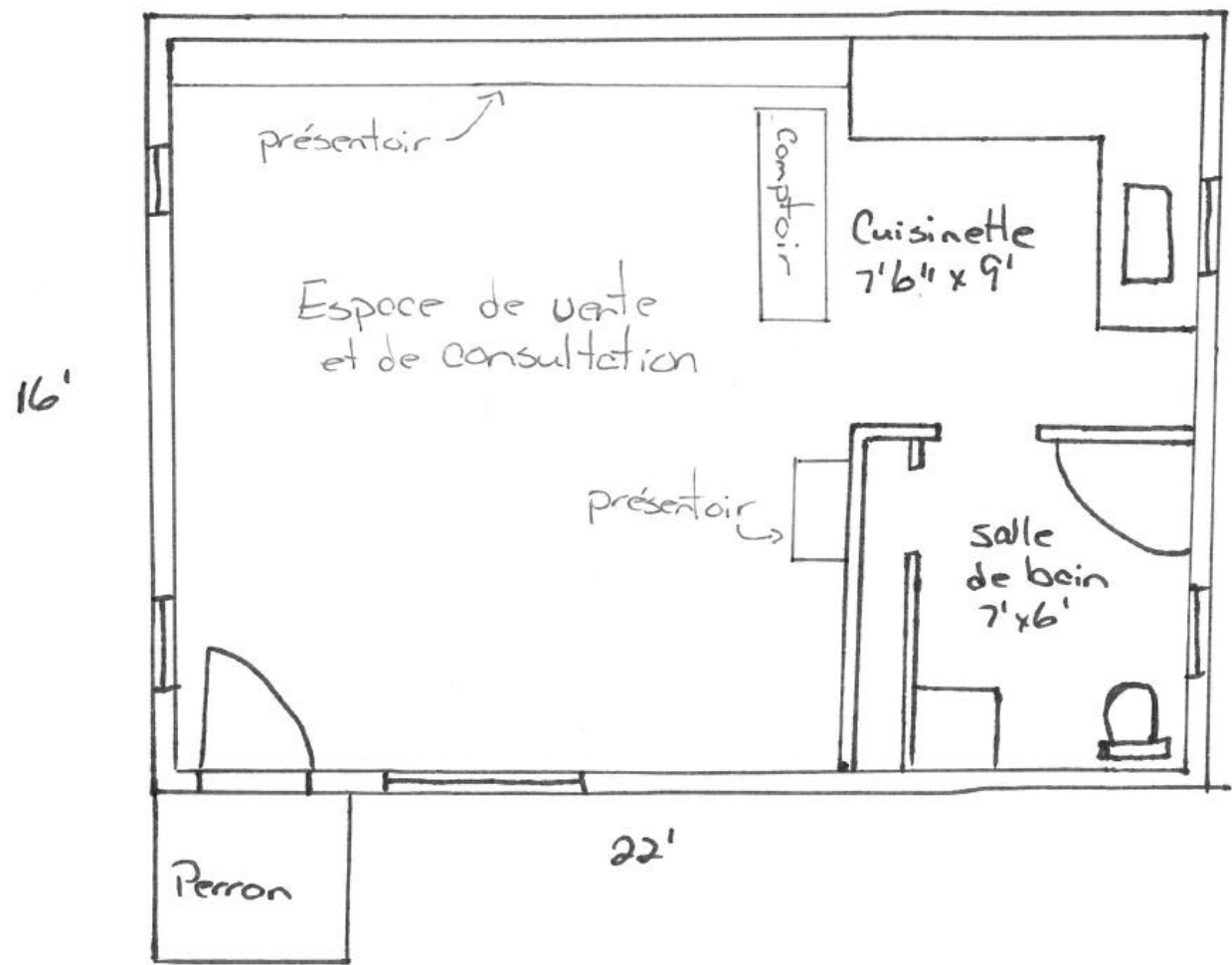
D- PLAN DE SITE RÉALISÉ PAR UN AGENT D'AMÉNAGEMENT



E - PLAN DE PLANCHER EXISTANT FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



F - PLAN DE PLANCHER PROPOSÉ FOURNI PAR LA REQUÉRANTE





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 abrogeant l'article 1.3.1 et en le remplaçant par :

Proposition 1.3.1 en permettant, à l'intérieur d'une habitation unifamiliale ou bifamiliale ou à l'intérieur d'un bâtiment secondaire ou accessoire, certains types d'activités professionnelles à domicile de petites dimensions compatibles avec l'activité résidentielle. Ces activités professionnelles à domicile doivent demeurer à l'échelle artisanale.

PREMIÈRE LECTURE (par son titre): _____

DEUXIÈME LECTURE (par son titre): _____

LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ: _____

TROISIÈME LECTURE (par son titre): _____
et adoption

Kassim Doumbia, maire

Élise Roussel, greffière



ÉBAUCHE L'ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE 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 la municipalité de Shippagan, dûment réuni, adopte ce qui suit:

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

Créer une nouvelle zone d'aménagement intégré (AI-8) à même une zone d'habitation uni et bifamiliale (RB) sur le terrain portant le numéro d'identification (NID) 20377578, celui-ci étant situé au 166, rue des Saules. Le but de la modification est de permettre une clinique d'herboresterie dans un bâtiment secondaire à titre d'usage secondaire à une habitation unifamiliale. Tout aménagement dans cette zone doit être conforme aux dispositions des conditions établies à l'annexe « A-2 » jointe aux présentes et en faisant partie.
- 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 » intitulée « Carte de zonage », datée du 24 septembre 2007 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

Kassim Doumbia, maire

Élise Roussel, greffière

ANNEXE A-2

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

Proposé par: _____

Appuyé par: _____

ÉBAUCHE

CONSIDÉRANT QUE le lot portant le numéro de cadastre 20377578 situé au 166, rue des Saules, a fait l'objet d'une demande de modification de zonage dans le but de permettre une clinique d'herboresterie dans un bâtiment secondaire à titre d'usage secondaire à une habitation unifamiliale.

IL EST RÉSOLU CE QUI SUIT:

1. Les terrains, bâtiments ou constructions à l'intérieur d'une zone AI-8 ne peuvent être affectés qu'aux fins :
 - a) de l'usage principal suivant :
 - (i) usage autorisé en zone d'habitation bifamiliale (RB).
 - b) de l'usage secondaire suivant pour une habitation unifamiliale uniquement :
 - (i) service professionnel.

Exigences relatives à la zone AI-8

2. Aux fins du présent arrêté, l'usage secondaire prévu au sous-alinéa 1. b) (i) service professionnel incluant un service de consultation, de transformation de produits et de vente de produits pourra être exercé aux conditions suivantes :
 - a) l'usage doit être uniquement exercé à l'intérieur du bâtiment secondaire et aucune activité n'est permise à l'extérieur;
 - b) permettre un (1) seul bâtiment secondaire. Le bâtiment secondaire ne peut être agrandi;
 - c) l'usage secondaire ne doit pas devenir l'usage principal du lot;
 - d) l'activité de la clinique d'herboresterie incluant un service de consultation, de transformation de produits et de vente de produits reliés à cette activité doivent être exercées uniquement par un (1) des propriétaires du bâtiment principal. Aucun autre employé résidant ou non résidant n'est autorisé;

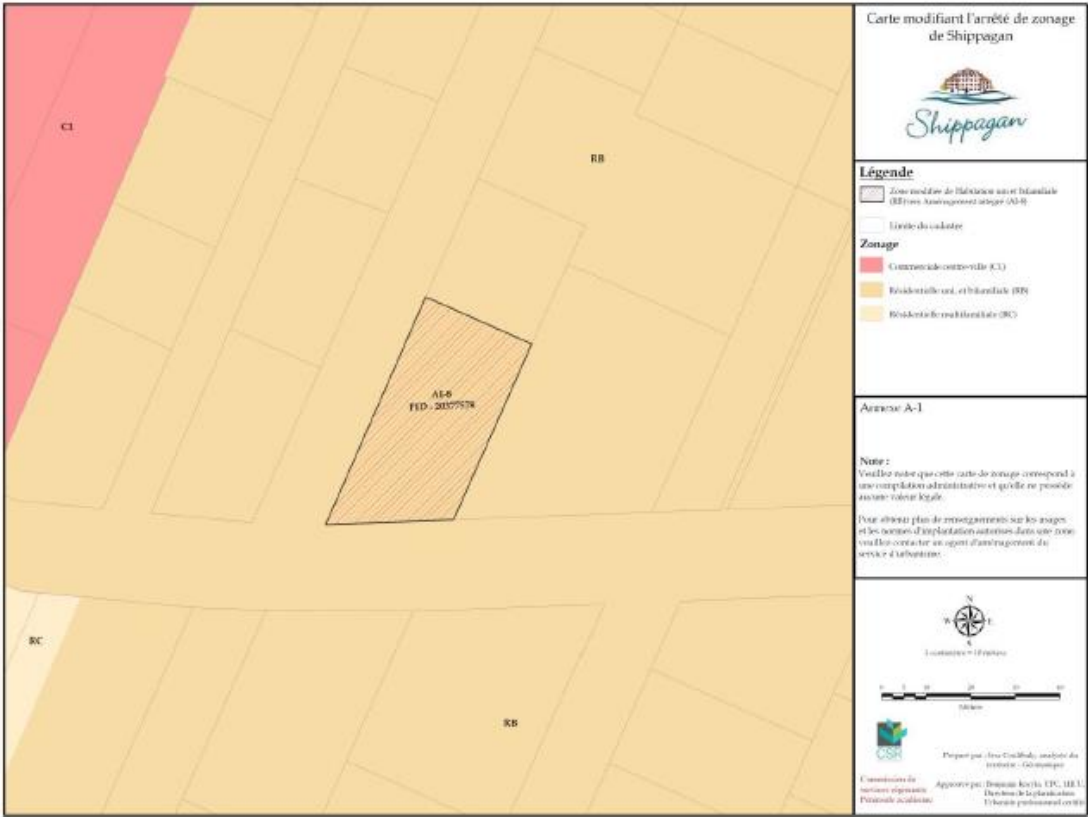
Arrêté n°

2/4

Municipalité de Shippagan

- e) la vente de produits reliée à l'activité professionnelle doit être effectuée uniquement lors des consultations.
 - f) l'entreposage extérieur est prohibé;
 - g) une zone tampon d'une largeur de 3 mètres située le long de la limite nord (limite commune au NID 20376901) et le long de la limite arrière de la propriété (limite commune au NID 20877932) doit être conservée;
 - h) les zones tampons prévues au sous-alinéa 2. g) ne peuvent être utilisées pour du stationnement et doivent être gazonnées et plantées;
 - i) le bâtiment secondaire doit être desservi en eau et égout et respecter le Code national du bâtiment; et
 - j) les enseignes devront respecter les dispositions de l'article 13.17.4 visant une activité professionnelle à domicile.
3. Sous réserve des articles 1 et 2 de la présente résolution, toutes autres dispositions de même que les dispositions générales prévues à la zone d'habitation uni et bifamiliale (RB) de l'Arrêté n° 78 intitulé « Arrêté de zonage de Shippagan » s'appliquent *mutatis mutandis*.

ANNEXE A-1



Arrêté n°

4/4

Municipalité de Shippagan

Municipalité	Tracadie
Secteur	Tracadie
Localisation	4902, route 11, Tracadie (Brantville)
NID	40323529
Propriétaire	Daniel Breau Godin et Sharon Thibodeau
Demandeur	Sharon Thibodeau
Arrêtés visés	Plan rural n° 030-00-2019
Résolution	Conseil municipal : 10 novembre 2025 en vertu de l’article 110(1) de la Loi sur l’urbanisme

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

La requérante, madame Sharon Thibodeau, désire rendre conforme l’entreprise de réparation de véhicules et d’équipement léger et lourd dans le garage résidentiel comme usage secondaire à sa résidence unifamiliale. Un permis a été émis en 2018 pour un garage résidentiel et non comme usage commercial. L’usage effectué dans le garage se fait donc de manière illégale.

Modification Plan municipal

Aucune.

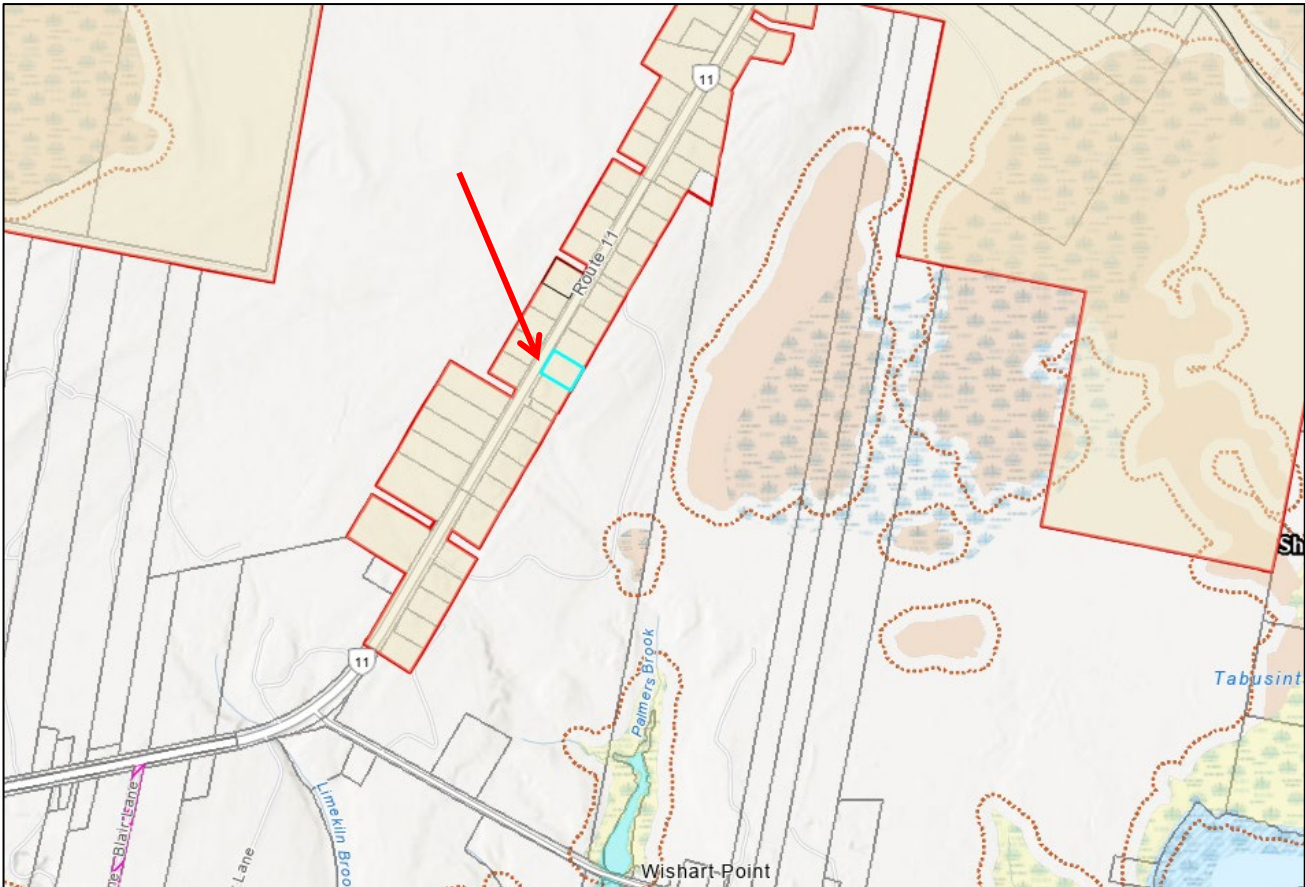
Modification au plan rural

Création d’un aménagement intégré (AI-7) incluant des dispositions encadrant l’usage commercial de réparation de véhicules et d’équipement léger et lourd à partir d’une zone rurale (RU).

Motif

La propriété en question est située en zone rurale (RU), qui ne permet pas d’activité commerciale de réparation de véhicules et d’équipement léger et lourd comme activité professionnelle à domicile de type 2. Seul l’usage de réparation de véhicules et d’équipement (petits) est autorisé. Cette demande de rezonage permettrait à la propriétaire d’opérer son entreprise de réparation en conformité avec la réglementation en vigueur.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



ANALYSE

Conformité aux outils de planification

Au niveau du plan rural, les secteurs résidentiels ont comme propositions qui cadrent avec ce projet :

- De limiter les usages non-conformes en ne permettant pas de nouveaux usages non résidentiels en secteurs principalement occupés par l'habitation ;
- Permettre et encadrer des usages non résidentiels à l'intérieur des secteurs résidentiels sous la forme d'activités professionnelles à domicile.

Au niveau du plan rural, les secteurs commerciaux ont comme propositions qui cadrent avec ce projet :

- D'assurer un contrôle plus efficace sur le développement commercial en ne permettant pas certaines activités commerciales non compatibles pouvant être nuisibles à des secteurs, à d'autres activités et à l'environnement naturel;
- Permettre et encadrer des usages non résidentiels à l'intérieur des secteurs résidentiels sous la forme d'activités professionnelles à domicile.

L'usage, tel que pratiqué actuellement, va à l'encontre de certaines propositions du plan rural. L'activité commerciale est non-conforme et non compatible avec l'usage résidentiel du secteur immédiat. Cependant, comme il est localisé à l'intérieur d'une affectation rurale où un grand nombre d'usages peuvent cohabiter, l'usage, s'il est bien encadré, peut respecter ces principes du plan.

Dispositions réglementaires mises en cause

Le commerce de mécanique de réparation de véhicules et d'équipement léger et lourd n'est pas autorisé en zone rurale comme activité professionnelle à domicile ni comme usage principal ; seule la réparation de petits véhicules est permise. L'activité ne l'est d'ailleurs dans aucune zone comme activité secondaire à une habitation. Cette activité est cependant permise comme usage principal dans les zones industrielle centrale (I1) et industrielle portuaire (I2), mais peut faire l'objet d'une entente de développement approuvée par le Conseil dans les zones rurale (RU) et rurale développement mixte (MR),

Caractéristiques de l'environnement

Le terrain est situé le long de la route 11, à l'entrée sud de la Municipalité régionale de Tracadie. Le secteur est parsemé de maisons unifamiliales espacées et de boisés. On remarque quelques enseignes d'activités professionnelles à domicile comme Dr Roulotte, situé à proximité du lot à l'étude. Le secteur possède un caractère rural.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : La propriété est principalement déboisée, sauf pour une rangée d'arbres qui bordent les côtés et l'arrière du lot. Elle n'est pas située dans une zone d'adaptation aux changements climatiques et n'est pas à proximité de terres humides cartographiées (la plus près est localisé à plus de 200 m). Le terrain à l'arrière des propriétés situées le long de la route 11 est principalement boisé.

Fonctionnels : Deux entrées en gravier longent les côtés de la propriété ; l'une donnant accès au garage commercial et l'autre, possiblement à l'habitation. Ces allées donnent suffisamment d'espace pour circuler, stationner des voitures ou faire de l'entreposage.

Esthétiques et patrimoniaux : La présence de véhicules ou d'équipement lourd entreposés sur le terrain ne cadre pas avec l'aspect résidentiel unifamilial du quartier. Une localisation plus judicieuse ou des mesures d'atténuation pourraient diminuer l'aspect visuel nuisible.

Socioéconomiques : L'entreprise de réparation située sur la propriété contribue à l'économie de la région et assure une offre de service hors des centres urbains. Un emplacement dans un quartier industriel serait plus judicieux, mais ce type de zone se situe à plus de 24 km de la propriété.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : Le commerce de réparation de véhicules et d'équipement lourd ne cadre pas bien avec le caractère résidentiel du secteur, mais le fait de garder cet usage à l'échelle d'une activité professionnelle à domicile limite l'étendue des nuisances. Les citoyens auront l'opportunité de partager leurs commentaires envers ce projet lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage.

Intensité de la transformation du milieu : Moyen. La pratique d'une activité commerciale dans un secteur résidentiel, bien que rural, transforme l'apparence d'une rue résidentielle. Outre l'apparence visuelle, cette activité intensifie le bruit dans le quartier. L'augmentation de la circulation commerciale n'aurait cependant pas d'impact le long de cet axe majeur de transport.



Intégration du milieu : Moyen. Le stationnement de véhicules et d’équipement lourd s’intègre difficilement parmi les maisons unifamiliales, mais cadre bien dans un secteur rural.

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 : La mécanique de véhicules lourds n’est pas souhaitable en milieu principalement résidentiel. Cependant, étant en zone rurale où les usages sont diversifiés, un bon encadrement du projet pourrait rendre le commerce souhaitable et dans l’intérêt de tous. De plus, la propriété est localisée le long de la route 11, qui est un axe entretenu de grande circulation.

Agriculture : N/A

Changements climatiques : Oui, car l’activité sur le lot est située à l’extérieur des zones de changements climatiques.

Zones inondables et zones à risques naturels : Oui, car l’activité sur le lot est située à l’extérieur de la zone inondable.

Ressources naturelles : N/A

RECOMMANDATION DU SERVICE D’URBANISME

Après analyse, l’équipe technique recommande à la Municipalité régionale de Tracadie d’aller de l’avant avec la demande de modification de zonage, considérant qu’une entreprise de réparation de véhicules légers et lourds est souhaitable pour l’aménagement de cette propriété, les résidents et la municipalité, et est compatible avec l’objectif général du plan rural.

Préparé par

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d’aménagement

Maryse Trudeau
Conseillère en urbanisme

19 novembre 2025

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2020)



B – ORTOPHOTOGRAPHIES

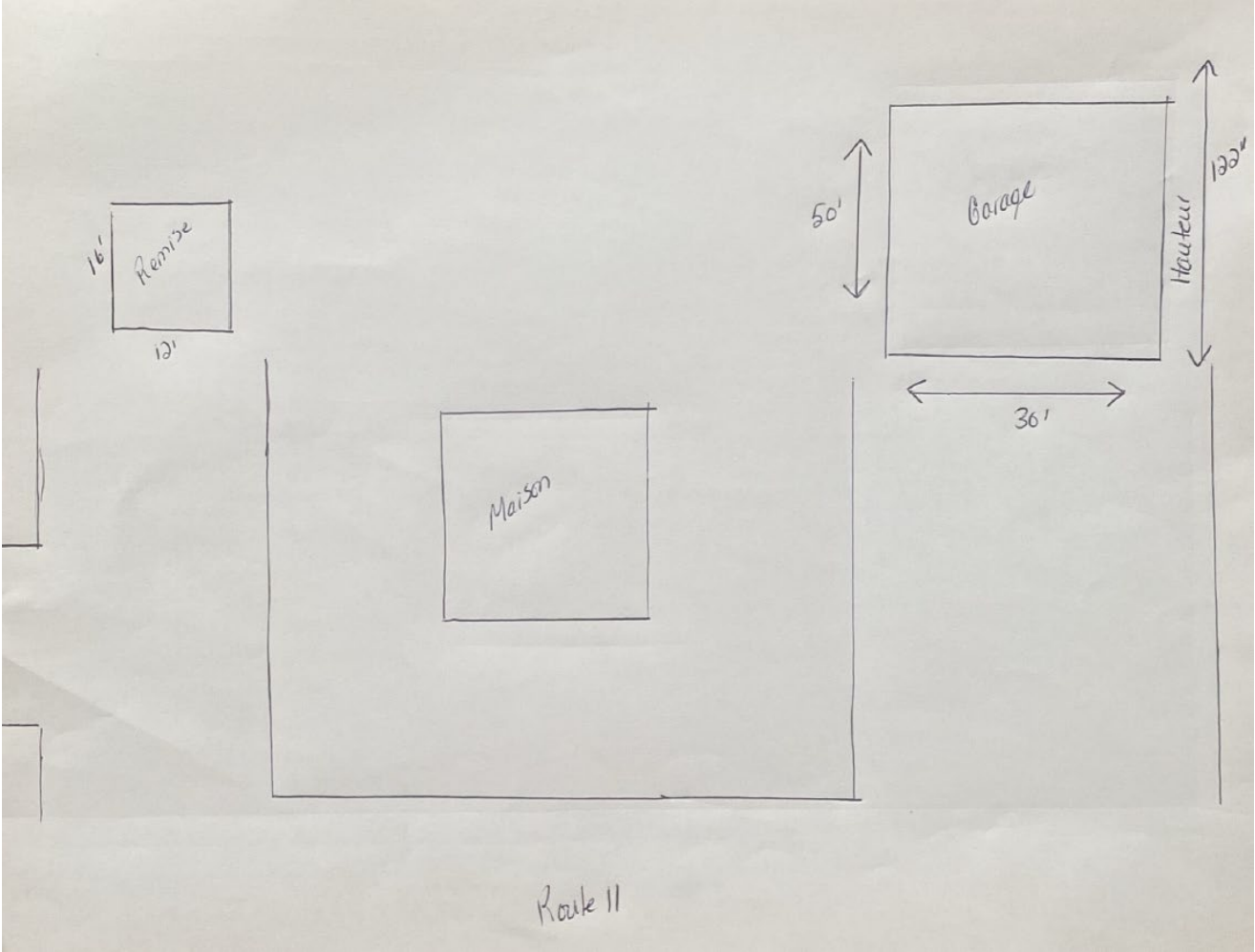
Arc GIS (2020)



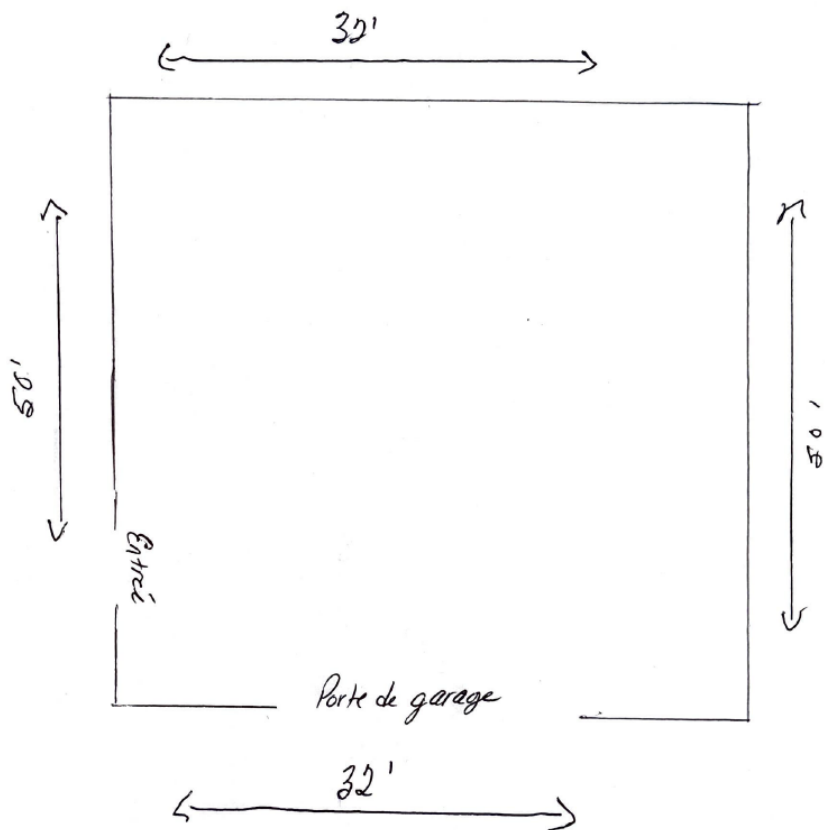
Google Map (2025)



C - PLAN DE SITE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



C - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



- Aucun diviserment, aucune toilette et sans office.



ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT LE PLAN RURAL

ARRÊTÉ NO.

**ARRÊTÉ MODIFIANT LE PLAN RURAL
DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE TRACADIE**

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

1. L'Arrêté n° 030-00-2019 intitulé « Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie » est modifié :
- a) En créant une zone d'aménagement intégré (AI-7) à même une partie d'une zone rurale (RU). La propriété concernée est située au 4902, route 11 et porte le numéro d'identification (NID) 40323529. Le but de cette modification est de permettre l'usage commercial de réparation de véhicules et d'équipements léger et lourd comme usage secondaire à l'usage principal résidentiel. 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.
 - b) En abrogeant l'article 4 de la « Partie A – Titre et désignation du secteur » dudit arrêté et en le remplaçant par ce qui suit :
« 4. Le territoire est divisé en zones délimitées sur le plan joint à l'Annexe A et intitulé « Carte de zonage » en date du 28 octobre 2019, modifié de la façon indiquée sur l'Annexe « A-1 » jointe aux présentes et en faisant partie. »
 - c) En ajoutant au tableau de l'Annexe D intitulée « Aménagements intégrés adoptés » et à la suite de la ligne AI-4, ce qui suit :

Arrêté no. 1/5 Municipalité régionale de Tracadie

PREMIÈRE LECTURE (par son titre) : _____
DEUXIÈME LECTURE (par son titre) : _____
LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ : _____
TROISIÈME LECTURE (par son titre)
et adoption : _____

Denis Losier
Maire

Joey Thibodeau
Greffier municipal

Arrêté no. 2/5 Municipalité régionale de Tracadie

ANNEXE A-1



Arrêté no.

3/5

Municipalité régionale de Tracadie

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 le lot identifié par le numéro d'identification (NID) 40323529, situé au 4902, route 11 a fait l'objet d'une demande de modification de zonage dans le but d'y permettre l'usage commercial de réparation de véhicules et d'équipement léger et lourd comme usage secondaire à l'usage principal résidentiel

IL EST RÉSOLU CE QUI SUIT :

1. Les terrains, bâtiments ou constructions situés à l'intérieur d'une zone AI-7 peuvent être affectés aux fins suivantes :
 - (1) Usages principaux :
 - Usages permis en zone RU;
 - (2) Usages secondaires :
 - Réparation de véhicules et d'équipement (petit) et (gros);
 - Logement accessoire, aux conditions de l'article 68;
 - Véhicule récréatif, aux conditions de l'article 70;
 - Rucher, aux conditions de l'article 73;
 - Poulailier, aux conditions de l'article 72.

Exigences relatives à la zone AI-7

1. L'usage secondaire de réparation de véhicules et d'équipement (petit) et (gros) doit être conforme à l'article 82.
2. L'usage doit être limité au lot et ne peut être agrandi.
3. Le lot ne peut être divisé de manière à ce que garage devienne le bâtiment principal d'un nouveau lot.
4. L'entreposage extérieur doit respecter l'article 214, être et non visible de la rue ou être entouré d'une clôture opaque d'un maximum de 2 m de hauteur et respectant les exigences des articles 187 à 189.

Arrêté no.

4/5

Municipalité régionale de Tracadie

5. La zone tampon aménagée doit :

- a. Avoir une largeur de 4,5 m et être aménagée le long des limites latérales et arrière ;
- b. Être gazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes ;
- c. Être libre de tout usage (bâtiment, construction, aire de stationnement, entreposage extérieur, etc.).

6. Sous réserve des articles 1 à 5 de la présente résolution, toutes autres dispositions de même que les dispositions générales prévues aux zones rurale (RU) de l'arrêté n° 030-00-2019 intitulé « Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie » s'appliquent, *mutatis mutandis*.

Arrêté no.

5/5

Municipalité régionale de Tracadie

Municipalité	Village de Neguac
Secteur	Neguac
Localisation	Ensemble du territoire
NID	
Propriétaire	
Demandeur	Village de Neguac
Arrêtés visés	Plan rural N° 99-33
Résolution	Conseil municipal : 27 octobre 2025 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

La municipalité souhaite permettre la construction de bâtiments accessoires d’une superficie de 223 m², les poulaillers et ruchers à domicile de même que l’installation de panneaux solaires.

Modification Plan municipal

Ajout de principes sur l’agriculture urbaine.

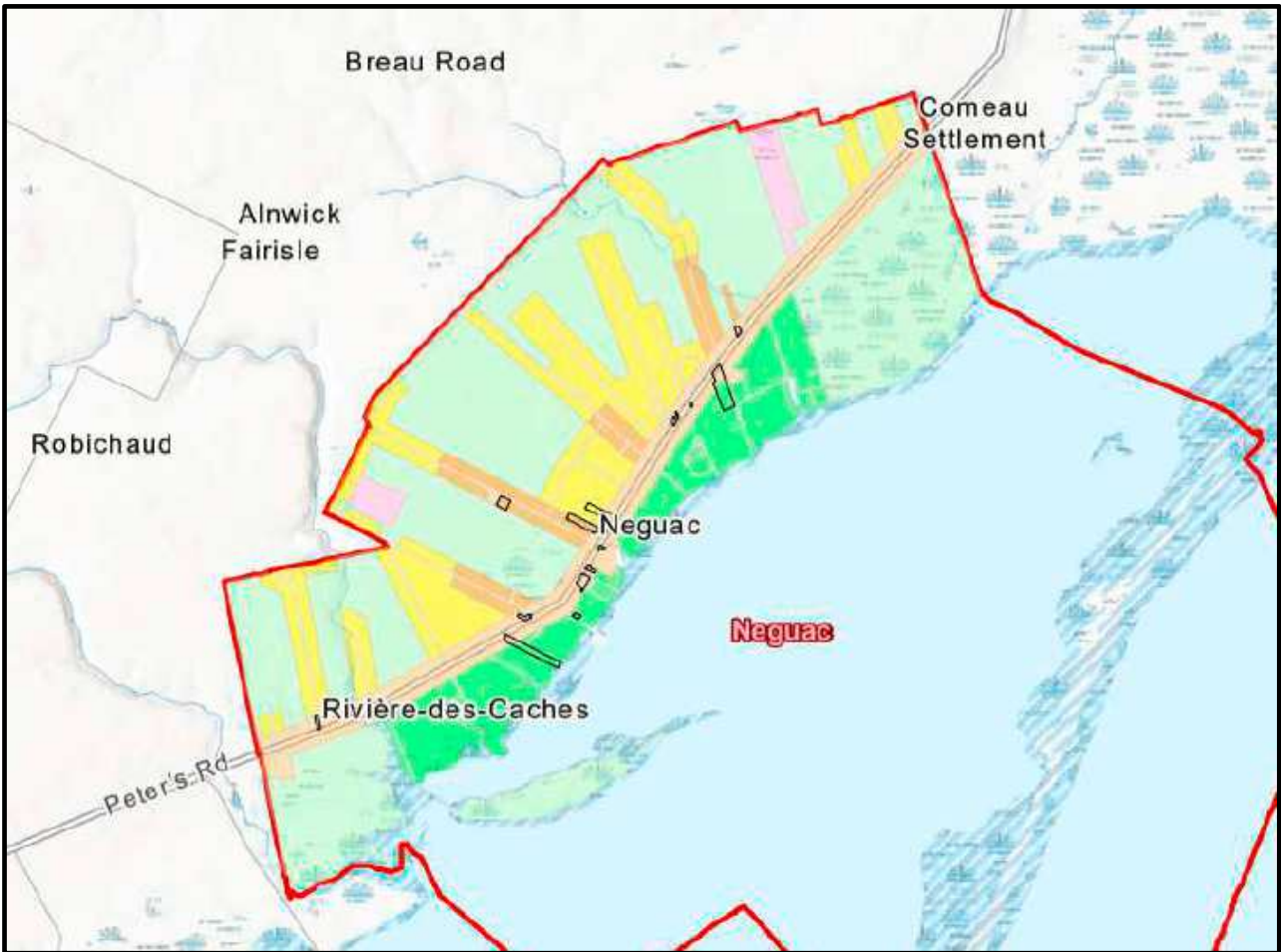
Modification arrêté de zonage

Permettre les bâtiments accessoires jusqu’à une superficie de 223 m², les ruchers et poulaillers à domicile jusqu’à huit (8) poules et permettre l’aménagement de capteurs solaires, en cour latérale ou arrière, ou encore sur la façade ou sur le toit d’un bâtiment.

Motif

La municipalité a obtenu plusieurs demandes de citoyens concernant l’aménagement de panneaux solaires et la construction de garages plus grands que les habitations unifamiliales respectives, notamment de la part de pêcheurs de métier. La municipalité souhaite également permettre les poulaillers et les ruchers à domicile en raison de leur popularité dans la Péninsule.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



ANALYSE**Conformité aux outils de planification**

Au plan rural, les usages résidentiels ont comme principes :

- de planifier le développement résidentiel de façon à promouvoir l'utilisation efficace des infrastructures et des services publics;
- de planifier le développement résidentiel de la communauté en fonction de son caractère rural.

Cette demande ne va à l'encontre d'aucun de ces principes et encourage même le développement de la municipalité en fonction de son caractère rural, alors que plusieurs résidents pourront pratiquer certaines formes d'agriculture urbaine. En ce qui a trait aux panneaux solaires, ceux-ci favorisent l'utilisation efficace des infrastructures et des services publics en permettant à tous de créer leur propre énergie.

Dispositions réglementaires mises en cause

Le projet ne comporterait pas de points dérogatoires ; il ne s'applique pas à un terrain en particulier.

Caractéristiques de l'environnement

Le village de Neguac possède plusieurs habitations unifamiliales, autant le long de la rue Principale que dans les zones résidentielles et littorales. La position de la municipalité sur les berges de la baie de Neguac favorise la présence de l'industrie de la pêche.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Les garages d'une superficie de 223 m² pourraient permettre aux pêcheurs de maximiser l'utilisation de leur propriété. Ces garages pourraient également permettre de réduire le nombre d'entrepôts extérieurs consacrés à l'industrie de la pêche.

Les panneaux solaires permettraient à tous de bénéficier d'une énergie renouvelable de proximité sur une base volontaire. Les poulaillers et les ruchers pourront quant à eux permettre de maximiser l'utilisation des terrains résidentiels.

Fonctionnels : N/A

Esthétiques et patrimoniaux : Il est primordial de maintenir une certaine importance au niveau des bâtiments principaux afin de conserver l'identité des quartiers. D'ailleurs les bâtiments accessoires, incluant les garages, devront toujours se situer en cour arrière ou latérale et ne pourront dépasser en hauteur le bâtiment principal lorsqu'en cour latérale. De plus, les distances des limites de lots devront toujours être respectées, limitant la grandeur des bâtiments accessoires sur les plus petits lots. Relativement aux panneaux solaires, ceux-ci ne pourront pas être localisés en cour avant, limitant l'impact visuel. L'impact visuel des ruchers et des poulaillers devrait être négligable.

Socio-économiques : Les mesures ici présentées permettraient des économies aux particuliers, autant en ce qui a trait à la location d'entrepôts qu'à la production d'énergie en passant par la production agricole à domicile.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : Devra être validée lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage. Les changements proposés demeurent toutefois mineurs, ce qui ne devrait pas causer une forte réaction des résidents de Neguac.

L'intensité de la transformation du milieu : Faible, considérant que le présent projet ne considère aucun nouvel usage principal.

Intégration du milieu : Les changements proposés affectent toute la municipalité et non un terrain en particulier.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Promotion de sources alternatives d'énergie renouvelable à domicile.

Déclarations d'intérêt publique

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

Mode de peuplement : Autoriser les bâtiments accessoires jusqu'à une superficie de 223 m² permet de maximiser l'usage des terrains résidentiels.

Agriculture : Permet une forme d'agriculture à domicile en milieu urbain et une certaine autonomie alimentaire pour quelques aliments.

Changements climatiques : Permettre l'aménagement de panneaux solaires favorise le développement durable de la communauté de Neguac et les ruchers permettent d'encourager la présence de pollinisateurs sur le territoire de la municipalité.

Zones inondables et zones à risques naturels : N/A

Ressources naturelles : N/A

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande au conseil municipal de Neguac de modifier le plan rural de Neguac et ainsi :

- Ajouter un principes et des proposition relativement à l'agriculture urbaine;
- Permettre les bâtiments accessoires jusqu'à une superficie de 223 m²;
- Permettre l'aménagement de panneaux solaires en cour arrière ou latérale ou encore sur le toit ou une façade du bâtiment;
- Permettre les poulaillers (jusqu'à 8 poules) et les ruchers.

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

Préparé par

Marc-Philippe Rebelo
Conseiller en urbanisme

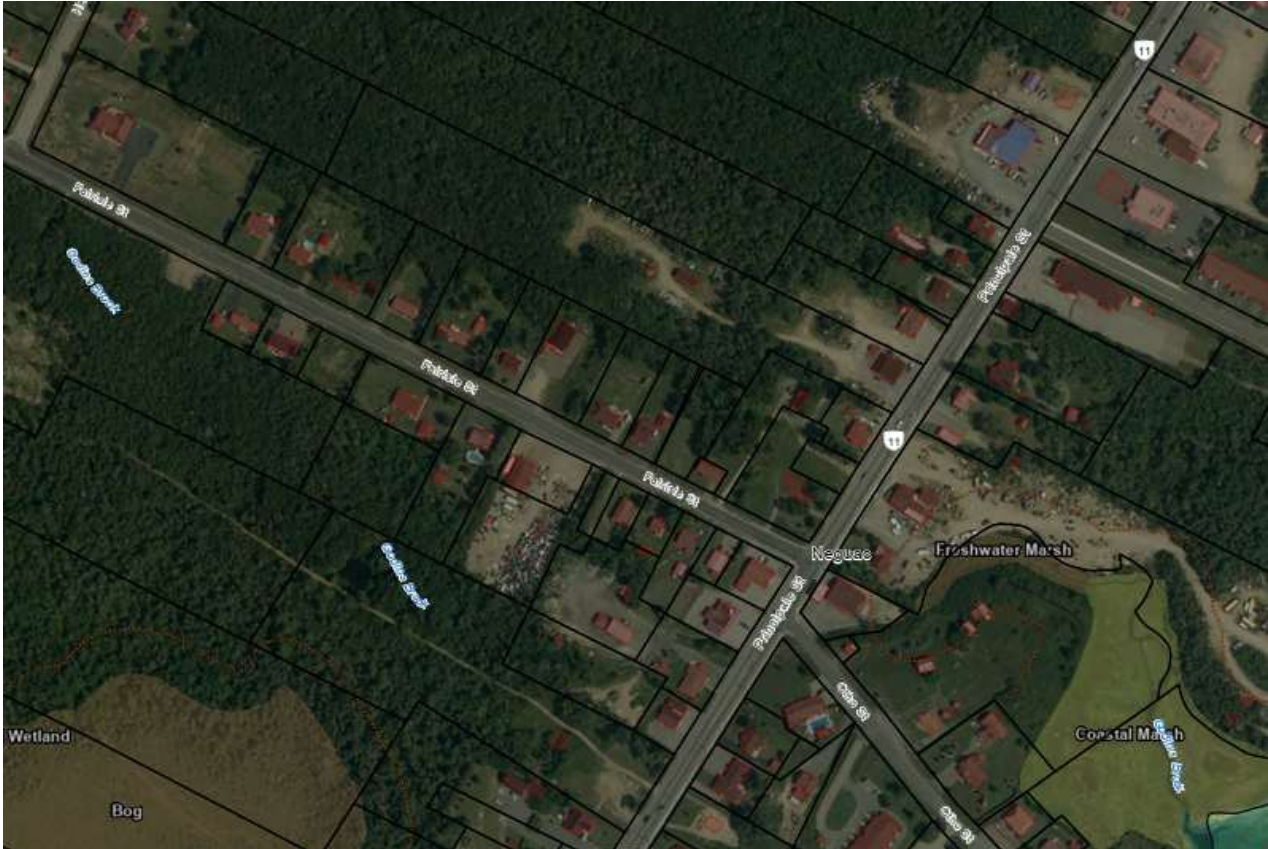
Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d'aménagement

19 novembre 2025

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXES

A – EXEMPLES DE QUARTIER ET TAILLE DES LOTS (ESRI, 2020)



ÉBAUCHE DES ARRÊTÉS MODIFIANTS**ARRÊTÉ N° XX****ARRÊTÉ MODIFIANT LE PLAN RURAL
DE NÉGUAC**

En vertu des pouvoirs que lui confère la *Loi sur l'urbanisme*, le conseil municipal de Néguaç, dûment réuni, adopte les modifications à l'arrêté n° 99-33 intitulé « Plan rural de Néguaç » suivantes :

L'Arrêté n°99-33 est modifié :

- 1. en ajoutant une nouvelle proposition relative aux usages résidentiels à la Partie B de l'Annexe « A » tel que :**

« Il est proposé de permettre la pratique de certaines formes légère d'agriculture pour certains usages principaux compatibles. Certaines mesures seront établies afin de réduire ou de minimiser les conflits qui pourraient survenir entre des usages de natures différentes. »
- 2. en modifiant, dans la partie C, le point-virgule à 3.b)(vii) par une virgule et en ajoutant à l'alinéa 3.b) ce qui suit :**

« (viii) poulailler,
(ix) rucher; »
- 3. en modifiant le point-virgule à 7.(1)b)(viii) par une virgule et en ajoutant à l'alinéa 7.(1)b) ce qui suit :**

« (ix) poulailler,
(x) rucher; »
- 4. en modifiant le point-virgule à 7.(2)b)(vii) par une virgule et en ajoutant à l'alinéa 7.(1)b) ce qui suit :**

« (viii) poulailler,
(ix) rucher; »
- 5. en modifiant le point-virgule à 8.b)(v) par une virgule et en ajoutant à l'alinéa 8.b) ce qui suit :**

« (vi) poulailler,
(vii) rucher; »
- 6. en modifiant le point-virgule à 9.b)(iii) par une virgule et en ajoutant à l'alinéa 9.b) ce qui suit :**

« (iv) poulailler,
(v) rucher; »

7. en abrogeant l'alinéa 10.6(1)a) pour le remplacer par :

« a) avoir une hauteur supérieure à la hauteur du bâtiment principal ou de la construction principale lorsque situé en cour latérale, sauf en zone M1, où la hauteur des bâtiments accessoires n'est pas limitée.

8. en abrogeant l'alinéa 10.6(1)d) et les sous-alinéas 10.6(1)d)i) et 10.6(1)d)ii) pour les remplacer par :

« d) La superficie d'un bâtiment accessoire est limitée à 223 m². »

9. en ajoutant les articles 10.35(1) et 10.35(2) portant sur les « Panneaux solaires » après l'article 10.34 tel que :

« Panneaux solaires

10.35(1) Les panneaux solaires doivent être situés en cour latérale ou arrière à une distance minimale de 2 m des limites du lot.

10.35(2) Les panneaux solaires peuvent être installés sur la façade et sur le toit d'un bâtiment sans avoir à respecter de distance des limites du lot et sans affecter le coefficient d'occupation des lots tel que défini à 10.9(2). »

10. en ajoutant l'article 10.36(1) tel que :

« Poulaillers

10.36(1) Les poulaillers sont permis en tant qu'usage secondaire aux conditions suivantes :

- a) Limité à 1 poulailler par lot;
- b) Limité à 8 poules pondeuses;
- c) Les coqs sont interdits;
- d) Permis pour les usages principaux suivants :
 - (i) Habitation unifamiliale,
 - (ii) Habitation bifamiliale,
 - (iii) Habitation multifamiliale,
 - (iv) Maison de chambres ou une pension,
 - (v) Résidence pour personnes âgées,
 - (vi) Maison mobile ou minimaison
 - (vii) Un usage éducationnel;
- e) Situé en cour latérale ou arrière seulement;
- f) Situé à une distance minimale de 3 m des limites latérales et arrières;
- g) Situé à une distance minimale de 7,5 m d'une habitation existante sur une propriété adjacente;
- h) Le poulailler possède une superficie minimale de 0,37m² par poule, pour un

maximum de 4 m²;

- i) Le poulailler possède une hauteur maximale de 3 m. »

11. en ajoutant l'article 10.37(1) tel que :

« Ruchers

10.36(1) Les ruchers sont permis en tant qu'usage secondaire aux conditions suivantes :

- a) Maximum de 4 ruches et 2 nucléis sur un terrain de moins d'un acre ou 6 ruches et 4 nucléis sur un terrain d'un acre ou plus;
- b) Permis pour les usages principaux suivants :
 - (i) Habitation unifamiliale,
 - (ii) Habitation bifamiliale,
 - (iii) Habitation multifamiliale,
 - (iv) Maison de chambres ou une pension,
 - (v) Résidence pour personnes âgées,
 - (vi) Maison mobile ou minimaison
 - (vii) Un usage éducationnel
- c) Situé à une distance minimale de 15 m de toute limite du lot;
- d) Situé à une distance minimale de 15 m de toute habitation, à l'exception de celle appartenant au propriétaire de l'installation;
- e) Situé sur le toit d'un bâtiment principal ou en cour latérale ou arrière seulement;
- f) Une source d'eau doit être présente sur le lot.

PREMIERE LECTURE (par son titre):

DEUXIEME LECTURE (par son titre):

LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ:

TROISIÈME LECTURE (par son titre):
et adoption

Maire

Secrétaire municipal