

Ville, Village	DSL de Haut-Lamèque
Localisation	5121, route 113
NID	20215273
Propriétaire	Secours Amitiés Inc.
Demandeur	Annette Comeau
Arrêtés visés	Plan rural no 97-ILM-018-00
Résolution	Direction de l'urbanisme et de l'aménagement provincial : le 1 ^{er} mars 2022 en vertu du paragraphe 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le demandeur souhaite utiliser le bâtiment afin d'y aménager une banque alimentaire, une friperie ainsi que cinq logements (trois logements d'une chambre et deux studios).

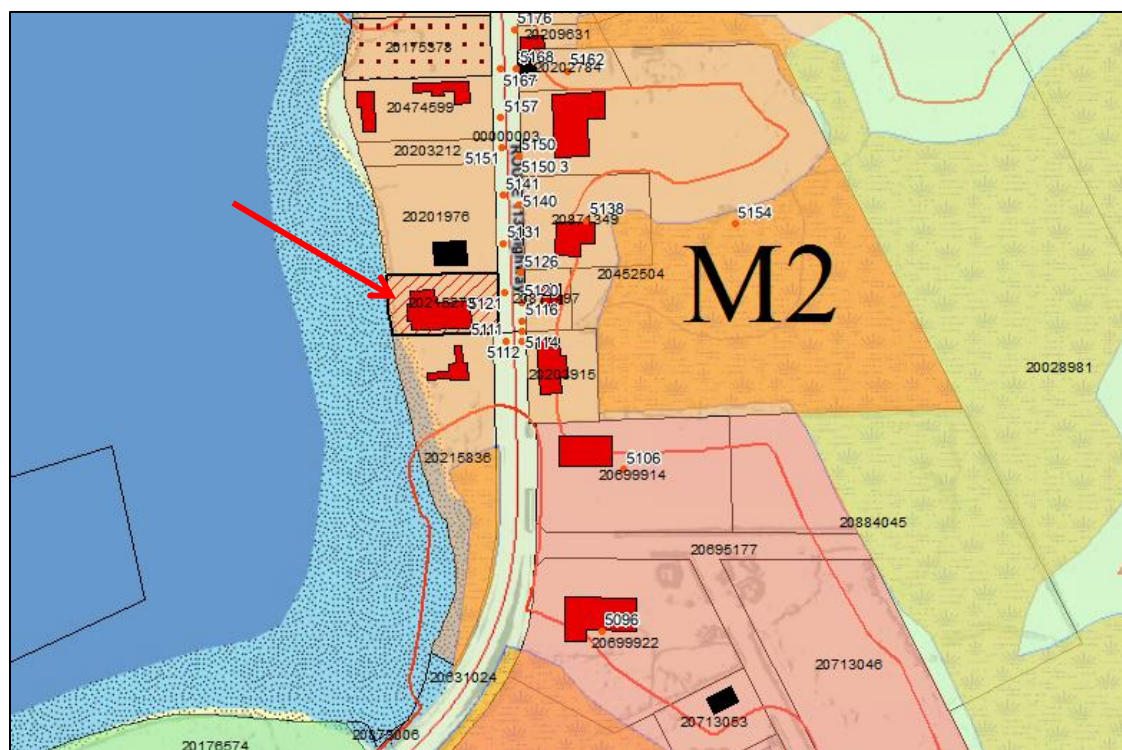
Modification au plan rural

Création d'un aménagement intégré (AI-5) à même une zone M2 (Zone mixte commerciale et industrielle). Ajout de disposition encadrant l'accumulation d'usages, les cases de stationnement, les espaces de chargement et de déchargement et la taille des logements.

Motif

Le projet combine plusieurs usages liés au développement social, alors qu'un seul usage est permis par lot dans la zone M2, et que les usages résidentiels n'y sont pas autorisés.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



Source : ArcReader. Cadastre nov. 2021

ANALYSE

Conformité aux outils de planification

Un des principes du plan rural concernant les usages résidentiels est :

De planifier le développement résidentiel de façon à promouvoir l'utilisation efficace des infrastructures et des services publics.

Dans ce cas-ci, permettre l'ajout d'un usage résidentiel irait dans le sens d'une utilisation efficace des infrastructures publiques existantes, la propriété donnant sur une route provinciale, à proximité de différents autres usages commerciaux et de la ville de Lamèque. Le plan rural a également comme principe, concernant les aménagements intégrés :

De permettre que des zones d'aménagement intégré soient créées pour des projets d'aménagement combinant plusieurs usages des terrains, bâtiments et constructions avec des normes spécifiques.

Le projet proposé irait dans le sens de ce principe, puisque celui-ci comprend plusieurs usages. L'imposition de normes spécifiques au projet, que permettrait un aménagement intégré, contribuerait à l'intégration de la demande dans son secteur.

Dispositions réglementaires mises en cause

Outre l'accumulation d'usage, dont la présence d'un usage résidentiel de logements, le projet tel que présenté ne respecterait pas les conditions concernant les espaces de chargement et de déchargement, le nombre d'emplacements de stationnement et la superficie des logements de type studio. Le plan de site ne démontre pas d'espace de chargement et un nombre de 17 emplacements de stationnement, alors que le plan rural en demande 29.

Les logements de type studio prévus auraient une superficie de 27 m² alors que le plan rural demanderait 32 m². Il s'agit de lits d'urgence pour personnes dans le besoin, et ne devrait pas constituer des espaces de vie à long terme, ce qui devrait permettre d'amoindrir les effets potentiellement négatifs d'un logement trop petit sur ses résidents.

Lors de la consultation des différents ministères, requise dans le processus, il a été recommandé d'exiger que le plancher des logements se situe à une élévation de 2 mètres au-dessus du niveau de la grande marée supérieure. Selon les données LIDAR du gouvernement, le point le plus bas du bâtiment aurait une hauteur de 2,79 mètres au niveau du sol. Il s'agit de l'utilisation d'un bâtiment existant qui pourrait difficilement être relevé.

Caractéristiques de l'environnement

La propriété se trouve le long de la route 113 à Haut-Lamèque, dans un secteur à caractère résolument commercial qui agit en quelque sorte à titre de prolongement du noyau commercial de la ville de Lamèque. En ce sens, la route 113 y agit comme principal point d'accès de la ville de Lamèque, et constitue donc un axe de circulation majeur. Ce secteur commercial comprend entre autres une station-service, un restaurant, une pharmacie, une serre commerciale, un salon funéraire et un entrepreneur général. Tout juste au sud se situe une tourbière en exploitation. Au nord du secteur se trouve une fourche, la route allant vers l'ouest traversant le pont vers la ville de Lamèque, et celle se poursuivant vers l'est allant vers le village de Sainte-Marie-Saint-Raphaël.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Le terrain est identifié comme étant à risque d'inondation à l'horizon 2100 selon les données du ministère de l'Environnement disponible sur GeoNB.

Fonctionnels : L'accès à la propriété via la route 113 est adéquat pour le projet. Il s'agit d'un tronçon routier important et apte à recevoir l'influx potentiel de circulation lié au projet. Le bâtiment et l'aménagement de la propriété sont déjà existants et fonctionnent déjà pour un usage commercial. La localisation pour l'implantation de logements d'urgence à proximité d'un secteur commercial est favorable pour les futurs occupants. Bien qu'un espace de chargement et de déchargement soit requis au plan rural, on peut imaginer que le besoin ce sera le plus important pour des usages de banque alimentaire ou de friperie.

Esthétiques et patrimoniaux : Il s'agit de la conversion d'un bâtiment existant. Le revêtement extérieur devrait être uniformisé.

Socio-économiques : Développement de l'économie sociale incluant une banque alimentaire, une friperie et des logements.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : L'acceptabilité du voisinage devra être validée lors des audiences publiques. Les représentants du DSL ont déjà été consultés et aucun commentaire n'a été soulevé. Il s'agit d'un secteur entièrement commercial, ne comprenant pas d'usage résidentiel. On peut donc penser que l'usage ne devrait pas déranger le voisinage outre mesure.

Intensité de la transformation du milieu : Intensité moyenne. Reconversion d'un bâtiment existant avec des usages d'économie sociale. Il ne s'agit pas des usages commerciaux entraînant le plus de transformation de leur milieu. L'inclusion de logement, qui apporte des usages résidentiels dans un secteur où l'on n'en retrouve pas est le principal moteur de transformation du milieu dans le projet.

Intégration du milieu : Le bâtiment est déjà partie intégrante de son milieu, donc l'intégration physique du bâtiment est déjà effectuée. Pour les deux usages de banque alimentaire et de friperie, l'intégration devrait se faire sans problème au milieu. L'ajout d'usages résidentiels dans ce qui est foncièrement un secteur commercial routier peut poser certains problèmes, principalement pour

l'usage résidentiel même. La proximité de différents usages commerciaux peut toutefois contrebalancer certains de ces problèmes.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Développement d'usages d'économie sociale, au sein d'un bâtiment à utilisation mixte commerciale et résidentielle.

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande de modifier le plan rural des secteurs non constitués des îles Lamèque et Miscou en :

- Créant une zone d'aménagement intégré (AI-5) à même une zone M2 (mixte commerciale et industrielle);
- Ajoutant des dispositions à l'aménagement intégré demandant un nombre minimal d'espaces de stationnement de 17, n'exigeant pas d'espace de chargement et déchargement et permettant des logements de type studio d'une superficie de 27 m²;

Ces modifications tiennent compte que le projet consiste à modifier un bâtiment existant. En suivant ces recommandations, et sans exiger une hauteur de plancher de 2 mètres par rapport à la grande marée supérieure, cette modification est jugée comme raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété et le développement social de la communauté.

Préparé par

Révisé par

Charles-Éric Landry, MICU
Urbaniste

Benjamin Kocyla, MICU
Directeur de la planification

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXE

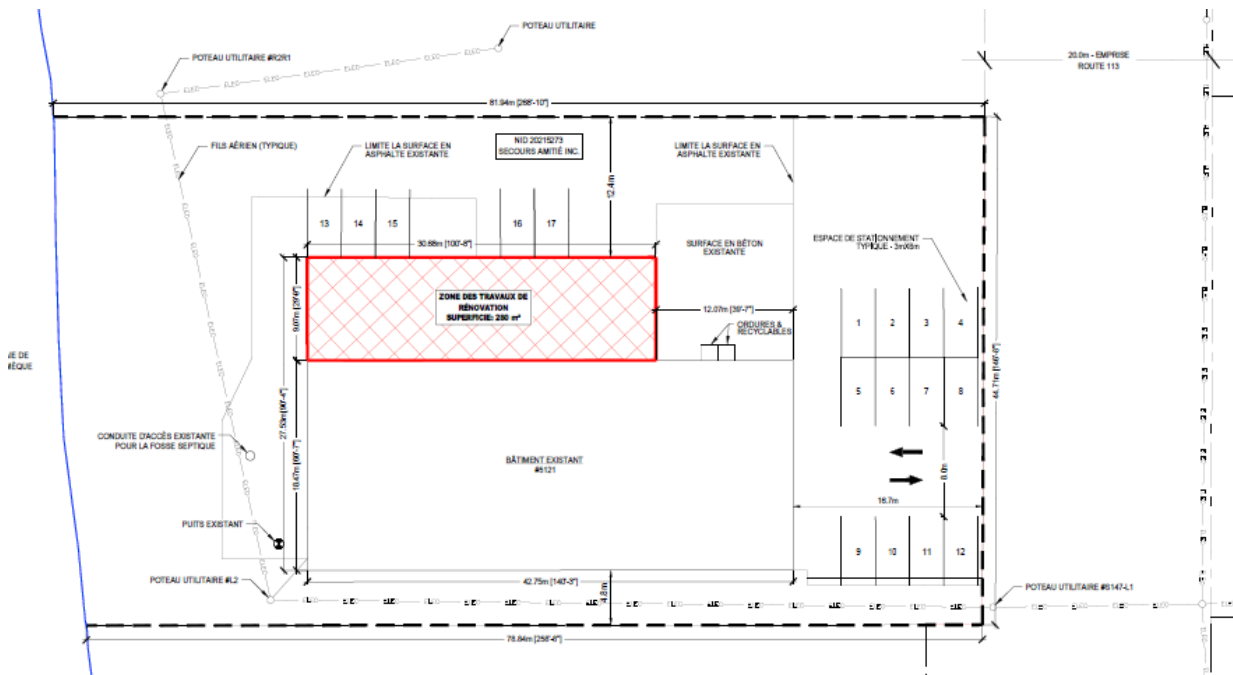
A- CARTE DE LOCALISATION (ORTHOPHOTO 2020)



B- PHOTOS GOOGLE MAPS, AOÛT 2018



C- PLAN DE SITE



D - PLAN DE FAÇADE SECTION LOGEMENT



E – PLAN DE PLANCHER SECTION LOGEMENT

