



délais afin de maintenir le bien-être et la qualité de vie des citoyens, protéger les cours d'eau, les paysages, l'eau, l'air, l'écologie, etc.

Le plan rural identifie la disponibilité de l'espace comme étant un potentiel. La présence d'un parc à ferraille est identifiée comme une contrainte à l'environnement et aux quartiers résidentiels adjacents.

### Plan rural

Elles sont traitées cas par cas par le conseil.

### Autres réglementations

En 2024, le conseil municipal a adopté l'arrêté n° 047-00-2023 qui s'intitule « Arrêté municipal sur les parcs de ferraille ou dépôt d'objets de récupération ». Cet arrêté exige que nul ne peut opérer un parc à ferraille ou dépôt d'objets de récupération sur le territoire de la municipalité sans disposer d'un permis valide émis par la municipalité même et conformément au présent arrêté et ce, avant même que la CSRPA n'émette un permis d'aménagement et/ou de construction.

### Sécurité publique – Loi sur les licences de brocanteurs (2016)

Le requérant ne possède aucune licence de brocanteur du ministère de la Sécurité publique afin d'opérer ce parc à ferraille sur ces deux terrains. L'approbation de cette demande de modification au zonage permettrait de rendre conformes ces terrains et permettrait à la CSRPA de produire une attestation d'usage positive, que le requérant pourrait déposer avec sa demande au ministère de la Sécurité publique.

### Loi sur l'assainissement de l'eau et ministère de l'Environnement provincial

Bassin hydrographique désigné (non applicable à Pont-Lafrance).

Champ de captage désigné (non applicable à Pont-Lafrance).

Terrain situé à l'extérieur d'une zone riveraine donc non applicable.

Dispositions concernant les terres humides : Selon l'information fournie par le requérant, les distances sont respectées.

### Existence ou création possible de précédents

Cette demande est la troisième traitée depuis l'entrée en vigueur du plan rural en décembre 2019.

### Caractéristiques de l'environnement

Actuellement, le parc à ferraille situé sur le lot ayant le PID 20733978 débute à  $\pm 105$  m ( $\pm 345$  pieds) de la rue Adélarde et s'étend jusqu'à  $\pm 565$  m ( $\pm 1 854$  pieds) à l'intérieur des terres. Cependant, on trouve la présence d'une bleuetière au centre dudit terrain. Cette bleuetière est d'une longueur de  $\pm 280$  m ( $\pm 919$  pieds).

En ce qui a trait aux deux bleuetières existantes sur ces terrains, la municipalité devrait également les inclure dans la modification au zonage pour les encadrer dans la proposition particulière qui serait créée. L'équipe technique considère cependant qu'un usage agricole n'est pas particulièrement souhaitable à même un usage industriel, considérant que l'usage d'un parc à ferraille est une source potentielle de déversement et de pollution des sols.

La superficie totale du parc à ferraille sur le PID 20733978, excluant la bleuetière, est de  $\pm 6,2$  acres. Sur le PID 20415485, le parc à ferraille occupe une superficie de  $\pm 0,7$  acre. Cette accumulation de véhicules et autres (pneus, pièces, etc.) sur ces deux lots s'est produite depuis les trois dernières années. Une terre humide se situe au sud-est du terrain ayant le PID 20733978. Le parc à ferraille n'en est pas affecté.

On note la présence d'une ancienne piste de VTT qui traversait les propriétés à l'étude (voir Annexe A). Pour des questions de sécurité, le requérant devrait aménager des barrières ou des clôtures entre l'ancienne piste de VTT et les propriétés à l'étude, afin d'empêcher les utilisateurs d'entrer sur le site du parc à ferraille.

### Critères de classification de l'usage proposé

#### Environnementaux et physiques :

Nuisances : Bruit, visuel, odeur, environnemental

Risques à la sécurité : Réglementés via le ministère de la Sécurité publique

Zone tampon, terre humide et cours d'eau : S'assurer qu'une zone tampon soit préservée

**Fonctionnels :** Le parc à ferraille est situé le long de la rue Adélarde et en face de la route 370 qui mène vers le DSL de Leech. Le plan de site fourni par le requérant démontre que les lots ont la superficie nécessaire pour ce type d'usage. Selon le requérant, tous les liquides récupérés des véhicules (essence, huile, antigel, etc.) sont entreposés dans des conteneurs. Le requérant indique dans sa demande qu'il effectue la vente de pièces de véhicules. Actuellement, on ne trouve aucun bâtiment principal (garage de mécanique ou espace de bureaux) sur les lots à l'étude, où il pourrait recevoir les clients et où il pourrait envelopper les pièces des véhicules. Cependant, si cette demande

de modification au zonage est acceptée, le requérant s'engage à aménager un bâtiment principal d'une superficie de 111 m<sup>2</sup>.

**Esthétiques et patrimoniaux** : L'usage est situé au fond d'un secteur boisé. On retrouve un entrepôt de 16' x 28' sur le site et à ± 180 m (± 590 pieds) de la rue Adélar. Selon le requérant, il projette éventuellement d'aménager un bâtiment principal d'une superficie de 30' x 40'. Puisque l'on se trouve dans un secteur résidentiel développé, une bande tampon pourrait être conservée ou une clôture pourrait être aménagée entre certaines lignes de propriété et la ligne de rue. Une zone tampon conserverait un aspect boisé et, en combinaison avec l'aménagement d'une clôture à certains endroits précis, réduirait l'impact visuel et inesthétique que peut engendrer ce type d'usage.

**Socio-économiques** : Fournit des pièces de véhicules usagés. Commerce de type régional.

**Autres critères** :

**Acceptabilité du voisinage** : Devra être validé lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage. On peut néanmoins supposer que des dispositions appropriées pour en mitiger les effets pourraient permettre une certaine acceptabilité du voisinage.

**Intensité de la transformation du milieu** : Parc à ferraille existant, aucun changement au milieu. Cependant, il faudrait encadrer celui-ci afin qu'il ne déborde pas vers la rue Adélar.

**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 puisque le parc à ferraille peut être autorisé, mais uniquement par une modification au zonage.

**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 recommande la demande de modification au zonage afin de créer une zone RU incluant une proposition particulière, puisqu'elle est d'avis que le projet est compatible avec le secteur et qu'il répond aux orientations du plan rural ainsi qu'aux principes de planification de la Municipalité régionale de Tracadie, aux conditions suivantes :

- Permettre d'encadrer le parc à ferraille via une proposition particulière (PP-3) créée en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*. Des dispositions de zonage devraient être incluses et adaptées aux lots à l'étude afin de répondre aux objectifs prévus au plan rural et au bien-être et à la sécurité des habitants (exemples : l'entreposage existant et celui projeté, clôtures, zones tampon, etc.);
- Interdire la poursuite de l'usage agricole (bleuetière) qui est incompatible avec l'usage industriel de parc à ferraille;
- Encadrer la délimitation sur les propriétés des aires d'entreposage des véhicules et l'organisation de la circulation sur le site, en installant des clôtures ou des barrières empêchant les VTT de circuler sur les propriétés à l'étude.

L'équipe technique considère que sous ces conditions, cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de ces propriétés.

**Préparé par**

**Benjamin Kocyla, UPC, MICU  
Agent d'aménagement**

---

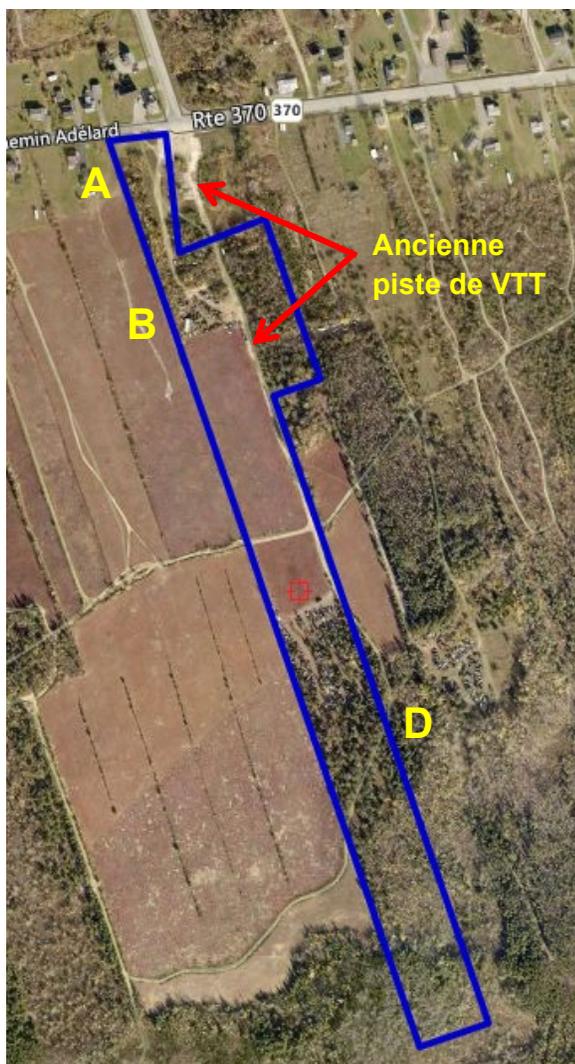
**Caraine Godin-Poirier  
Directrice adjointe du service d'urbanisme**

**2024**

**DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION**

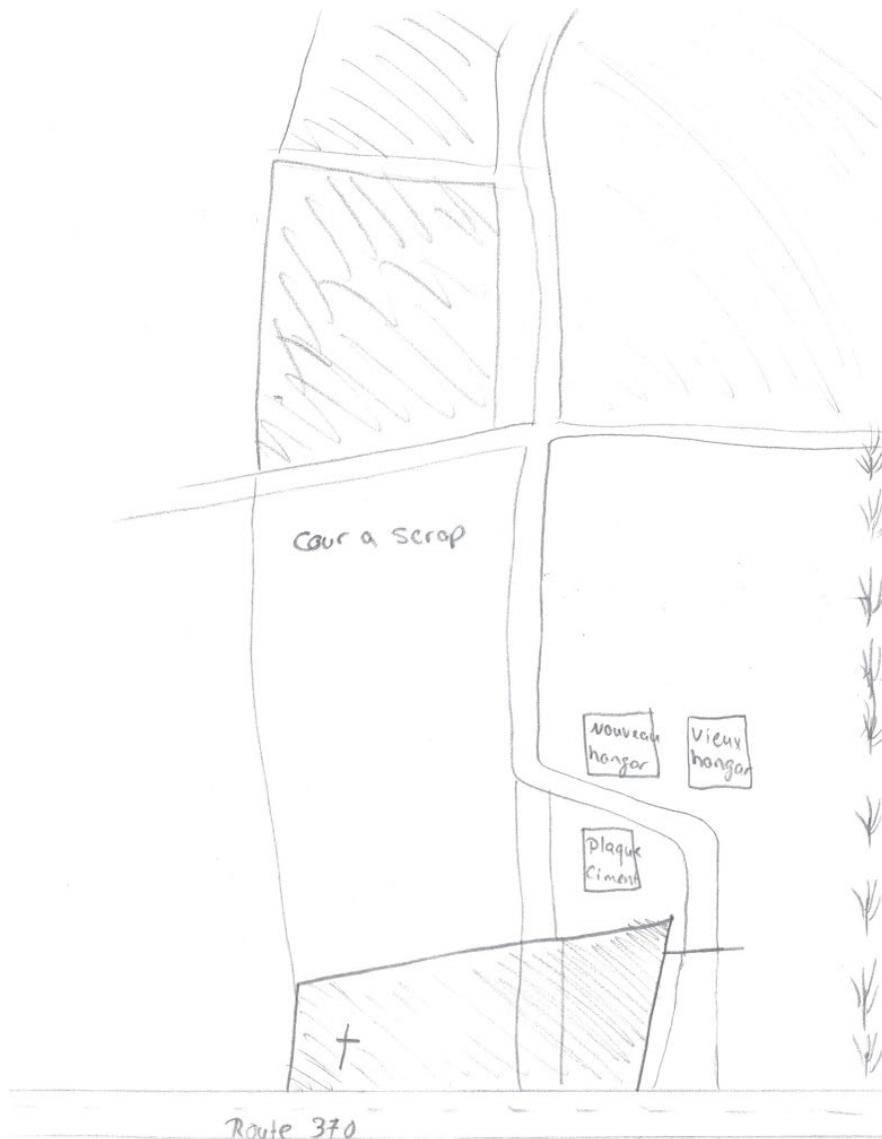
**ANNEXES**

**A – CARTE DE LOCALISATION**





**B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT**



**C - PLAN DE SITE RÉALISÉ PAR UN AGENT D'AMÉNAGEMENT ET APPROUVÉ PAR LE REQUÉRANT**

A Barrière  
B Clôture

Carte de localisation - CSRPA

Plan de site / de plancher  
Réalisé par *Caroline Gadin-Birier*  
agent d'aménagement de la CSRPA  
Le requérant accepte ce plan en le signant  
Signature du requérant: *Raymond Poirier*  
Date: 6 mai 2024



C Plaque de ciment  
D Bâtiment principal (30x40)  
E conservation du Boisé  
F Parc à Feraïlle

G Zone tampon 10 m

Carte de localisation - CSRPA

Réalisé par Caraine Gedin-Poirier  
agent d'aménagement de la CSRPA  
Le requérant accepte ce plan en le signant  
Signature du requérant: [Signature]  
Date: 6 mai 2024



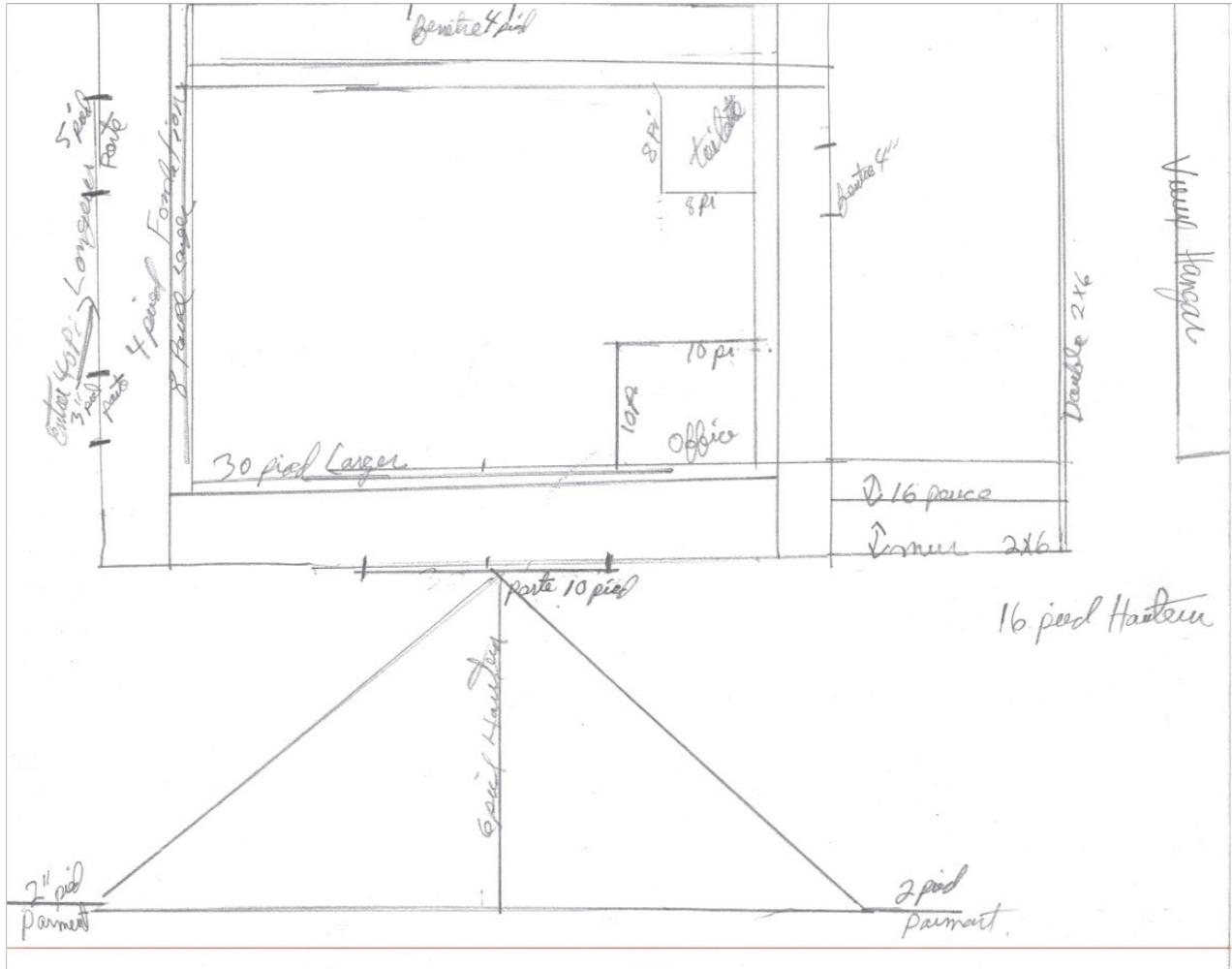
E conservation du Boisé  
F Parc à feraille

Carte de localisation - CSRPA

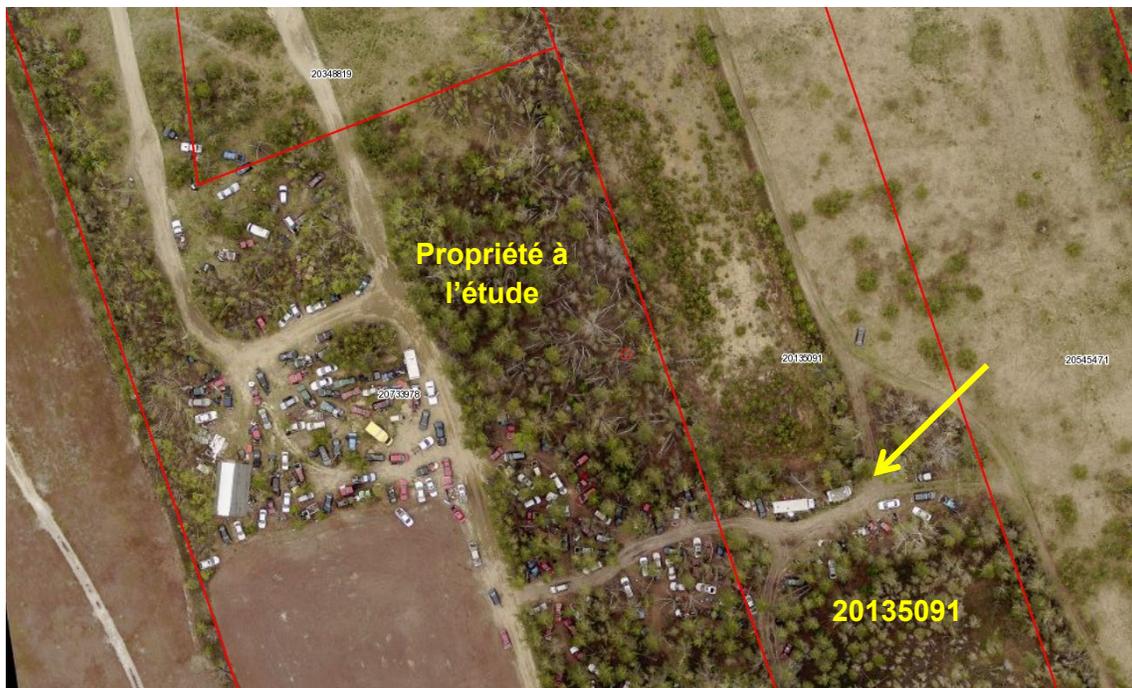
Plan de site / de plancher  
Réalisé par Caraine Gedin-Poirier  
agent d'aménagement de la CSRPA  
Le requérant accepte ce plan en le signant  
6 mai 2024  
Signature du requérant: [Signature]



**D - PLAN DE LA FAÇADE DU BÂTIMENT ET DU PLANCHER FOURNI PAR LE  
REQUÉRANT**



**E – PROPRIÉTÉS ADJACENTES À CELLE À L'ÉTUDE**



**Sud de la  
propriété  
20135091**

E – PHOTOS DE LA PROPRIÉTÉ PRISES LE 19 MARS 2024



## ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT

**ARRÊTÉ NO 030-04-2019****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 no 030-00-2019 intitulé « Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie » est modifié :**
  - a) en remplaçant une partie de la zone RU (zone rurale) par la création d'une zone RU (zone rurale) incluant une proposition particulière (PP-3) en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*. Les propriétés concernées sont situées sur la rue Adélard et portent les numéros d'identification (NID) 20415485 et 20733978. Le but de cette modification est de permettre et d'encadrer un usage de Parc à ferraille ou dépôt d'objets de récupération. 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 E intitulée « Propositions particulières adoptées » et à la suite de la ligne PP-2, ce qui suit :

Proposition particulière	Identifiant créé	Localisation	Zone existante	Arrêté d'adoption
PP-3	RU(PP-3)	Rue Adélard	RU	030-04-2019

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

**ANNEXE A-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 le lot comprenant les parcelles identifiées par les numéros d'identification (NID) 20415485 et 20733978, situé sur la rue Adélar, a fait l'objet d'une demande de modification de zonage dans le but d'y permettre un usage de Parc à ferraille ou dépôt d'objets de récupération.

IL EST RÉSOLU CE QUI SUIT:

1. Les terrains, bâtiments ou constructions situés à l'intérieur d'une zone RU(PP-3) peuvent être affectés aux fins suivantes :
  - (1) Usages principaux :
    - Parc à ferraille ou dépôt d'objets de récupération;
    - Autres usages permis dans la zone rurale (RU), à l'exception de l'usage Agriculture.

**Exigences relatives à la zone RU(PP-3)**

**PERMIS**

2. Un permis d'aménagement du service d'urbanisme de la Commission de services régionaux est requis pour l'usage de *Parc de ferraille ou dépôt d'objets de récupération*. Celui-ci doit être renouvelé à chaque année à la suite de l'obtention du permis émis en vertu de l'arrêté municipal no. 047-00-2023 sur les *Parc de ferraille ou dépôt d'objets de récupération*.
3. La demande de permis doit être accompagnée :
  - (1) D'un document attestant du respect de l'arrêté municipal no. 047-00-2023 sur les *Parc de ferraille ou dépôt d'objets de récupération* émis par la personne désignée par le conseil municipal dans l'arrêté municipal.

- (2) Présenter une demande d'une licence de brocanteur auprès du ministère de la Sécurité publique;
- (3) D'un plan de site préparé par un arpenteur-géomètre montrant les éléments suivants :
  - a) Les limites des terrains visés;
  - b) Les limites de la zone;
  - c) Les limites de l'entreposage existant;
  - d) Les limites de l'entreposage proposé;
  - e) L'emplacement des clôtures et les zones tampons nécessaires identifiées dans la section « distances et conditions »;
  - f) Les rues publiques, accès privés et voies d'accès existants et projetés donnant sur la zone;
  - g) Les entrées privées et allées d'accès existantes et projetées donnant sur les terrains visés;
  - h) La nature, l'emplacement et des dimensions des servitudes et des droits de passage;
  - i) Les bâtiments, champs de captage, cours d'eau, terres humides et lieux boisés existants sur les terrains et dans le voisinage des terrains;
  - j) Les éléments et les mesures identifiées dans la section « distances et conditions ».

#### **ARPENTAGE**

4. Les limites des terrains correspondant aux limites de la zone RU (PP-3) doivent être arpentées par un arpenteur-géomètre membre de l'Association des arpenteurs-géomètres du Nouveau-Brunswick.
5. Les distances à respecter et les limites de propriété doivent être indiquées sur le terrain à l'aide de repères par un arpenteur-géomètre afin de les visualiser.

## DISTANCES ET CONDITIONS

6. Un *Parc de ferraille ou dépôt d'objets de récupération* comprenant tout nouveau bâtiment ou toute modification de bâtiment doit être situé à au moins 10 mètres des limites de la zone RU (PP-3).
7. Un *Parc de ferraille ou dépôt d'objets de récupération* comprenant bâtiments et lieux d'entreposage doit être situé à au moins 30 mètres de la limite d'un usage résidentiel.
8. Un *Parc de ferraille ou dépôt d'objets de récupération* comprenant bâtiments et lieux d'entreposage doit être situé à au moins 110 mètres de la rue Adélarde.
9. Un *Parc de ferraille ou dépôt d'objets de récupération* doit être situé à au moins 30 mètres d'un cours d'eau ou d'une terre humide.
10. Un *Parc de ferraille ou dépôt d'objets de récupération* doit être situé à au moins 1000 mètres d'un champ de captage.
11. Toutes les opérations doivent être entourées d'une clôture opaque de 2 mètres de hauteur, respectant les normes du plan rural.
12. La clôture doit être située à au moins 6 mètres de la limite avant du lot et l'espace situé en cours avant entre l'emprise de la route et la clôture doit respecter les dispositions sur les aménagements paysagers.
13. La clôture doit être située à au moins 10 mètres des limites latérales et arrières du lot.
14. Malgré ce qui précède, la clôture exigée peut être remplacée par une zone tampon opaque d'une hauteur minimale de 2 mètres et d'une largeur minimale de 10 mètres. Advenant que la zone tampon ne respecte pas ses conditions ou disparaisse, une clôture devra être érigée.
15. Nonobstant, l'article 14, une barrière opaque devra être aménagée à l'entrée de l'accès de la propriété et ce, malgré la présence d'un couvert forestier.
16. Aucun entreposage ne doit être vu de l'emprise publique ni dépasser la hauteur de la clôture ou de la zone tampon.

17. Toute activité réalisée à l'intérieur des espaces destinés à un *Parc de ferraille ou dépôt d'objets de récupération* doit se faire en conformité avec les ministères concernés.
18. La présence d'un bâtiment principal sur un lot ayant un usage *Parc à ferraille ou dépôt d'objets* est obligatoire.
19. Enlever la voie d'accès des véhicules récréatifs (VTT) sur les propriétés à l'étude.
20. Les semi-remorques et conteneurs peuvent être utilisés comme bâtiment accessoire sur les propriétés à l'étude. Leur nombre est limité à un maximum de 4 semi-remorques, ou 4 conteneurs ou 2 semi-remorques et 2 conteneurs.
21. Sous réserve des articles 1 à 20 de la présente résolution, toutes autres dispositions de même que les dispositions générales prévues aux zones RU (rurale) de l'arrêté no 030-00-2019 intitulé « Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie » s'appliquent, mutatis mutandis.

<b>Municipalité</b>	Municipalité de Rivière-du-Nord
<b>Secteur</b>	Village de Saint-Léolin
<b>Localisation</b>	123, rue des Pionniers
<b>NID</b>	20577417
<b>Propriétaire</b>	Bobby Clément
<b>Demandeur</b>	Bobby Clément
<b>Arrêtés visés</b>	Plan municipal n° 26-2006 et Arrêté de zonage n° 27-2006
<b>Résolution</b>	Conseil municipal : 16 avril 2024 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

## OBJET DE LA DEMANDE

### Projet

Le requérant, M. Bobby Clément, a aménagé un atelier de réparation automobile à l'intérieur d'une partie de son garage résidentiel (67 m<sup>2</sup>). Il désire conserver le reste du bâtiment (120 m<sup>2</sup>) pour son usage personnel (rangement). Aujourd'hui, il souhaite rendre sa propriété conforme afin de pouvoir obtenir les approbations du ministère de la Sécurité publique afin de pouvoir effectuer des inspections sur des véhicules à moteur.

### Modification au plan municipal

Créer une affectation M (mixte) à partir d'une partie d'une affectation R (résidentielle). Supprimer la proposition 1.2.2 au plan municipal qui est de limiter les usages non conformes (autres que résidentiels) à l'intérieur des affectations résidentielles.

### Modification à l'arrêté de zonage

Créer une zone M2 (mixte routière) à partir d'une zone RA (habitation unifamiliale). Créer une zone AI-2 (aménagement intégré) à même une zone M2 (mixte routière) nouvellement créée. Ajouter à l'arrêté de zonage un tableau listant les propriétés ayant un aménagement intégré.

### Motif

Le requérant souhaite rendre conforme l'usage et les bâtiments sur sa propriété, dont son entreprise en mécanique automobile. Le garage de mécanique automobile deviendrait un bâtiment secondaire à une habitation unifamiliale. Cependant, l'usage « atelier de réparation automobile » n'est pas autorisé en zone RA (habitation unifamiliale) mais uniquement en zone M2 (mixte routière), et n'est également pas permis comme une activité professionnelle à domicile.

## LOCALISATION DU/DES LOT(S)



## ANALYSE

### Conformité aux outils de planification

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

**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;

**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).

La propriété est située à l'intérieur d'une zone RA (habitation unifamiliale), où les principes du plan municipal visent à consolider et prioriser le développement résidentiel. De plus, les principes visent également à protéger les secteurs résidentiels par rapport à des usages non-conformes. Ici, on a la présence d'un quartier résidentiel développé et consolidé sur la rue des Pionniers, où l'on trouve uniquement des habitations unifamiliales sur toute cette rue, sur la rue des Champs et sur la rue des Bois Francs. L'aménagement d'un atelier de réparation automobile au cœur de cette zone résidentielle n'est pas conforme à ces principes.

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

L'arrêté de zonage de Saint-Léolin est entré en vigueur en 2007. La réglementation encadrant les bâtiments accessoires résidentiels stipule qu'un bâtiment accessoire (garage) ne peut être plus grand que le bâtiment principal ou un maximum de 100 m<sup>2</sup>. En 2007, le requérant a déposé une demande de dérogation afin de permettre un garage d'une superficie de 120 m<sup>2</sup> (24 x 54') au lieu de 100 m<sup>2</sup>. Cette demande lui fut accordé par les membres de la Commission. Aujourd'hui, sur la propriété, on trouve un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie 187 m<sup>2</sup>. Depuis 2007, ce bâtiment accessoire n'a reçu aucun permis d'agrandissement. Ce bâtiment accessoire (garage) est actuellement en infraction.

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

La propriété donne sur l'extrémité sud de la rue des Pionniers, soit un des principaux quartiers résidentiels unifamiliaux développés et consolidés de la municipalité de Saint-Léolin. Dans un rayon de 100 m, on retrouve cinq habitations unifamiliales (voir Annexe E). La résidence la plus proche est à ± 58 m du bâtiment secondaire où l'on y retrouverait l'atelier de réparation (voir Annexe A). Tous les lots situés au sud et au sud-est de la propriété à l'étude sont vacants et boisés.

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

**Environnementaux et physiques** : On ne trouve aucune terre humide ou cours d'eau sur la propriété à l'étude.

**Fonctionnels** : Le terrain a façade sur la rue des Pionniers, qui est une route secondaire où l'on retrouve un trafic automobile très faible comparativement au boulevard Saint-Joseph, et est donc mal adapté à recevoir un influx engendré par un commerce en réparation automobile. Comme la maison et le garage sont déjà présents sur le terrain, la fonctionnalité à l'intérieur du terrain est déjà établie.

**Esthétiques et patrimoniaux** : Présence d'une propriété commerciale qui pourrait être visible à partir de la rue des Pionniers.

**Socio-économiques** : Apport d'un nouveau commerce. Mise à part le propriétaire, aucune création d'emploi.

#### **Autres critères :**

**Acceptabilité du voisinage** : Devra être validé lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage.

**Intensité de la transformation du milieu** : Moyenne, considérant qu'un usage commercial peut augmenter la circulation routière et affecter la tranquillité de ce quartier.

**Intégration du milieu :** Un usage commercial ne serait pas bien adapté et serait mal intégré à l'intérieur de ce quartier résidentiel unifamilial, tant pour l'achalandage que cet usage pourrait occasionner, que pour le milieu dans lequel il s'insère. Les contraintes sont liées notamment à la présence de véhicules à moteur à être réparés, l'entreposage extérieur, ainsi que le bruit, les odeurs et la poussière engendrés par ce type d'usage.

**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** : Non cohérent parce que l'usage proposé pourrait engendrer des conflits (commerce vs habitation unifamiliale), l'augmentation de la circulation automobile, du bruit, ainsi que des odeurs. Cet usage n'est pas de l'intérêt des résidents de ce quartier. Il faut réduire les conflits d'aménagement du territoire en encourageant l'aménagement résidentiel en dehors des zones qui comprennent des utilisations commerciales (MP.1). Ici, c'est le contraire qui se produit, puisqu'on apporte un usage commercial au cœur d'un quartier résidentiel unifamilial. Le plan municipal prévoit déjà des politiques qui précisent l'emplacement des utilisations industrielles, commerciales, résidentielles et des ressources naturelles (MP.1). Cette demande va à l'encontre de ce principe d'intérêt public.

**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 ne recommande pas cette demande de modification au zonage. Cette demande va à l'encontre des principes même du plan d'urbanisme en ce qui a trait à protéger les secteurs résidentiels par rapport à des usages non-conformes. L'acceptation de cette demande pourrait créer un précédent et ouvrir la porte à permettre des usages commerciaux à l'intérieur même des quartiers résidentiels déjà établis.

Préparé par

**Benjamin Kocyla, UPC, MICU**  
Directeur de la Planification

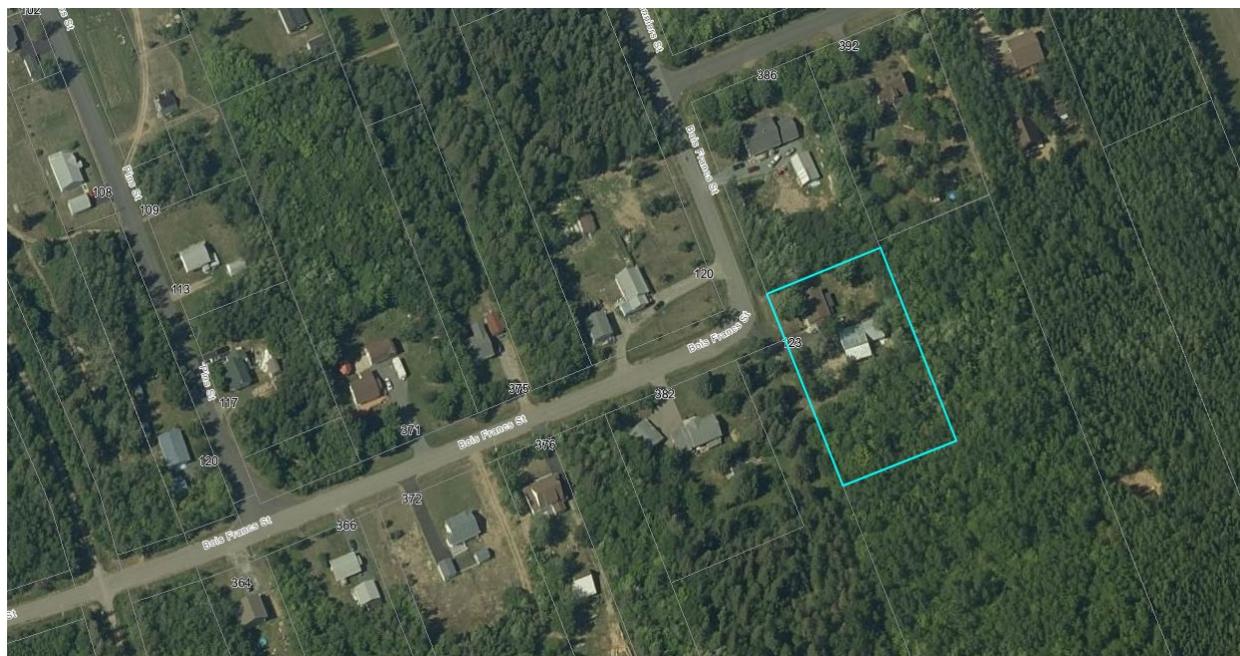
Caraine Godin-Poirier  
Directrice adjointe du service d'urbanisme

2024

**DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION**

**ANNEXES**

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



**B - PLAN DE SITE RÉALISÉ PAR UN AGENT D'AMÉNAGEMENT ET APPROUVÉ PAR LE REQUÉRANT**

Carte de localisation - CSRPA

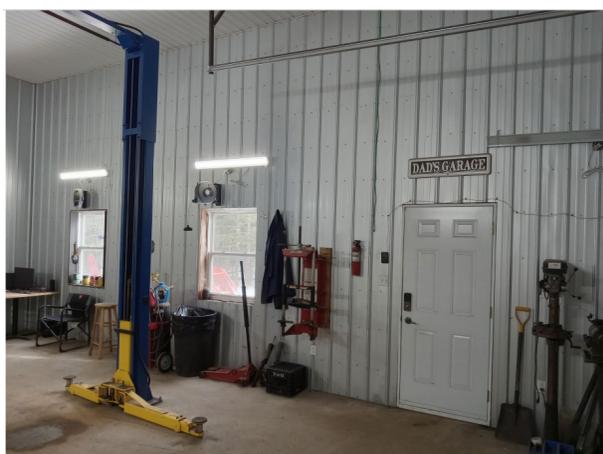


**C - PHOTOS PRISES DE LA PROPRIÉTÉ À L'ÉTUDE ET DU VOISINAGE**



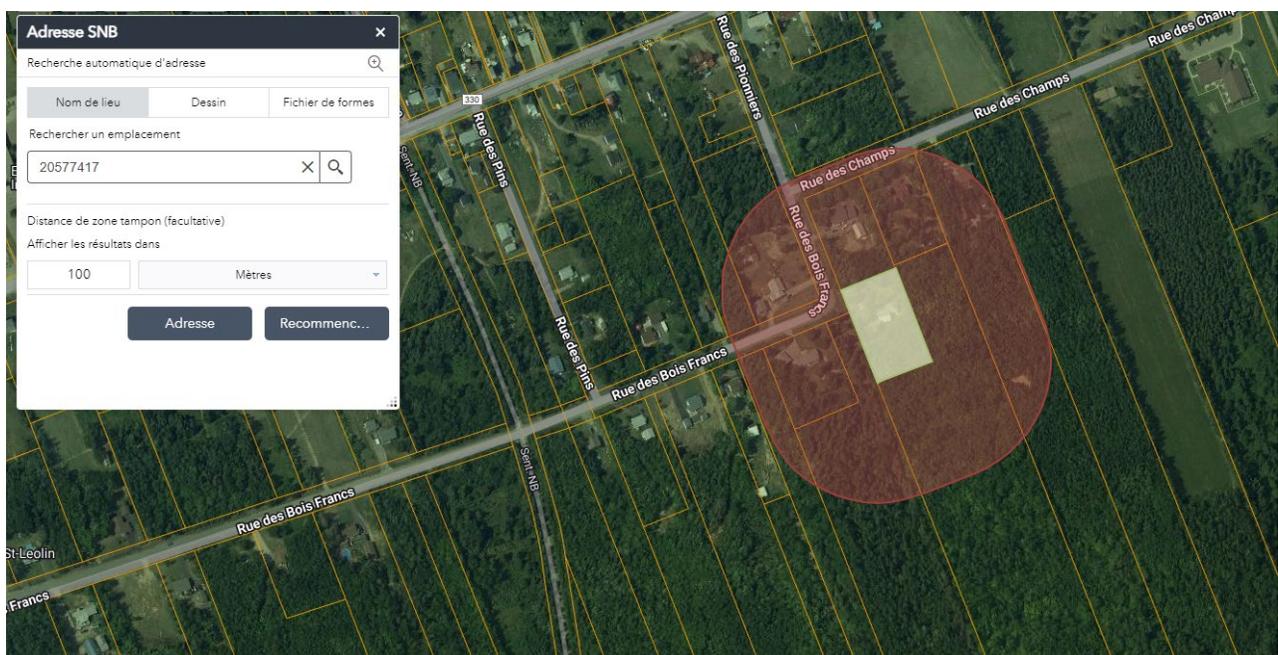


**D - PHOTOS PRISES DE L'INTÉRIEUR D'UNE PARTIE DU BÂTIMENT ACCESSOIRE**





### E - RAYON DE 100 MÈTRES



**ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT LE PLAN MUNICIPAL**

ARRÊTÉ N°

**ÉBAUCHE**

**ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ ADOPTANT  
LE PLAN MUNICIPAL DE SAINT-LÉOLIN**

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

1. L'Arrêté n° 26-2006 intitulé « Arrêté adoptant le plan d'urbanisme municipal de Saint-Léolin » est modifié en abrogeant la proposition 1.2.2.
2. L'Arrêté n° 26-2006 intitulé « Arrêté adoptant le plan d'urbanisme municipal de Saint-Léolin » est modifié :

en créant un secteur d'affectation M (mixte) à même un secteur d'affectation R (résidentielle). Le lot concerné est situé au 123, rue des Pionniers et porte le numéro d'identification (NID) 20577417. Le but de cette modification est de rendre conforme un atelier de réparation automobile comme une activité secondaire à une habitation unifamiliale.

3. Ladite modification est indiquée sur la partie pertinente de l'annexe « B » du présent arrêté intitulée « Carte du plan municipal ». Cette modification est présentée à l'annexe « B-1 » jointe aux présentes et en faisant partie.

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

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

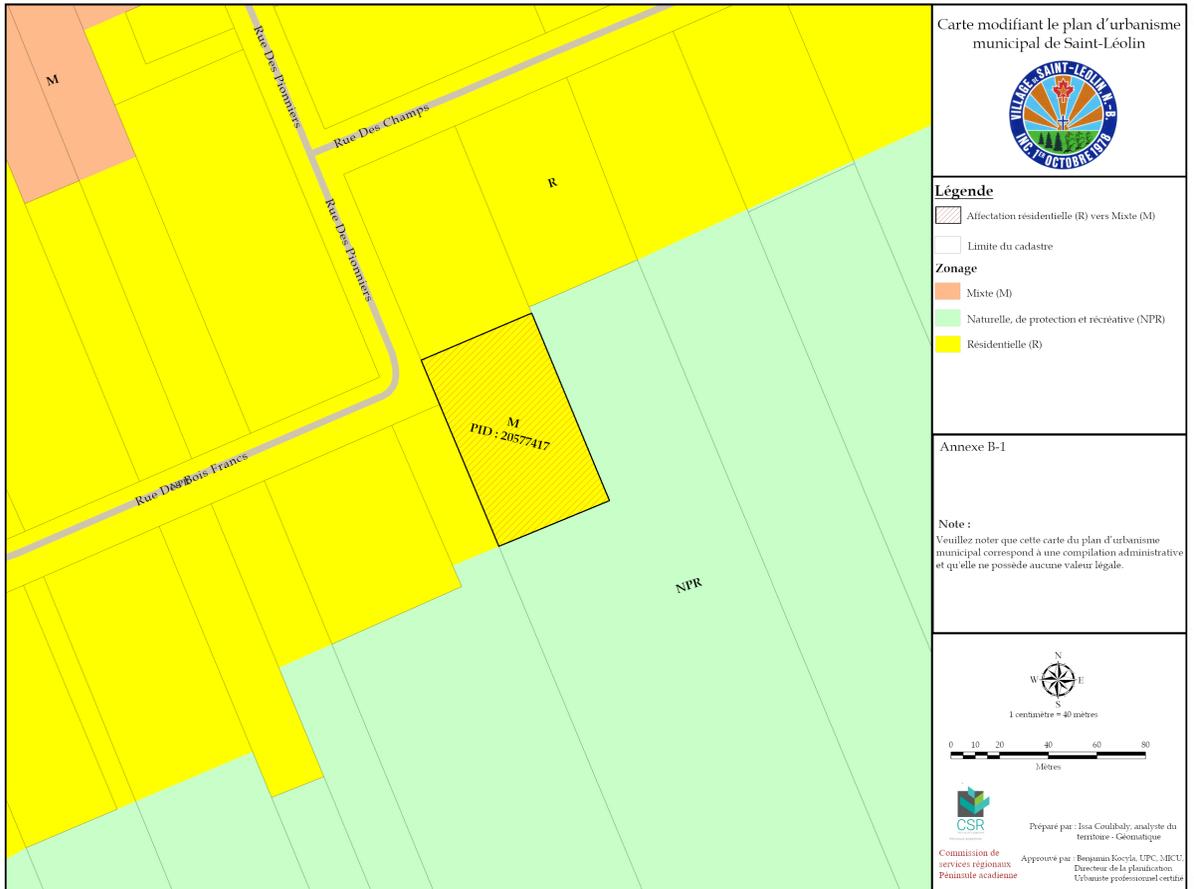
LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ: \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
Maire

\_\_\_\_\_  
Greffier

ANNEXE « B-1 »



Arrêté n°

2/2

Municipalité de Rivière-du-Nord

**ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE ZONAGE**

ARRÊTÉ N°

**ÉBAUCHE**
**ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE  
ZONAGE DE SAINT-LÉOLIN**

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

**1. L'arrêté n° 27-2006 intitulé « Arrêté de zonage de Saint-Léolin » est modifié :**

- en créant une zone M2 (mixte routière) à partir d'une zone RA (habitation unifamiliale). Créer une zone AI-2 (aménagement intégré) à même une zone M2 (mixte routière) nouvellement créée. La propriété concernée par cette demande est située au 123, rue des Pionniers et porte le numéro d'identification (NID) 20577417. Le but de cette modification est d'autoriser un atelier de réparation automobile comme un usage secondaire à une habitation unifamiliale. 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.
- de façon à ajouter à la suite de l'annexe F intitulée « Annexe relative aux zones d'aménagement intégré (AI) », un tableau intitulé « Liste de propriétés incluant un aménagement intégré ».

Localisation	NID(S)	Zone existante	Zone créée	No. Arrêté
1332, chemin des Boudreau	20525994 et 20504445	M2 et NPR	AI-1	
123, rue des Pionniers	20577417	M2	AI-2	

**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 » intitulé « Carte de zonage » daté du 25 décembre 2006 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

\_\_\_\_\_  
Greffier

Arrêté n°

2/5

Municipalité de Rivière-du-Nord

ANNEXE A-2

**ÉBAUCHE**

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) 20577417, situé au 123, rue des Pionniers, a fait l'objet d'une demande de modification de zonage dans le but d'autoriser un atelier de réparation automobile comme un 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-2 ne peuvent être affectés qu'aux fins :
  - a) de l'usage principal suivant :
    - (i) Habitation unifamiliale.
  - b) des usages secondaires suivants pour une habitation unifamiliale :
    - (i) Atelier de réparation automobile sans service de remorquage;
    - (ii) Un seul logement de deux (2) chambres à coucher maximum situé au sous-sol. Toutefois, aucun logement supplémentaire n'est permis dans une maison mobile ou mini-maison, ou;
    - (iii) Une seule activité professionnelle à domicile dans le cadre de la section 11.19;
    - (iv) Un poulailler aux conditions du paragraphe 5.1.1.6.

Exigences relatives à la zone AI-2

2.
  - a) Permettre un (1) seul bâtiment secondaire;
  - b) Permettre un bâtiment secondaire (garage résidentiel et atelier de réparation automobile) ayant une superficie maximum de 187 m<sup>2</sup>;
  - c) La section du bâtiment secondaire utilisé pour l'atelier de réparation automobile ne pourra s'étendre au reste du bâtiment secondaire soit respecter une superficie maximum de 67 m<sup>2</sup>;
  - d) Les usages secondaires prévus au sous-alinéa 1. b)(i) devront être exercés par les résidents de l'habitation unifamiliale uniquement.
  - e) Tout entreposage extérieur relié à l'usage d'un atelier de réparation automobile devra être situé en cour latérale et arrière du bâtiment secondaire et être entouré d'une clôture opaque d'une hauteur de 2 m.

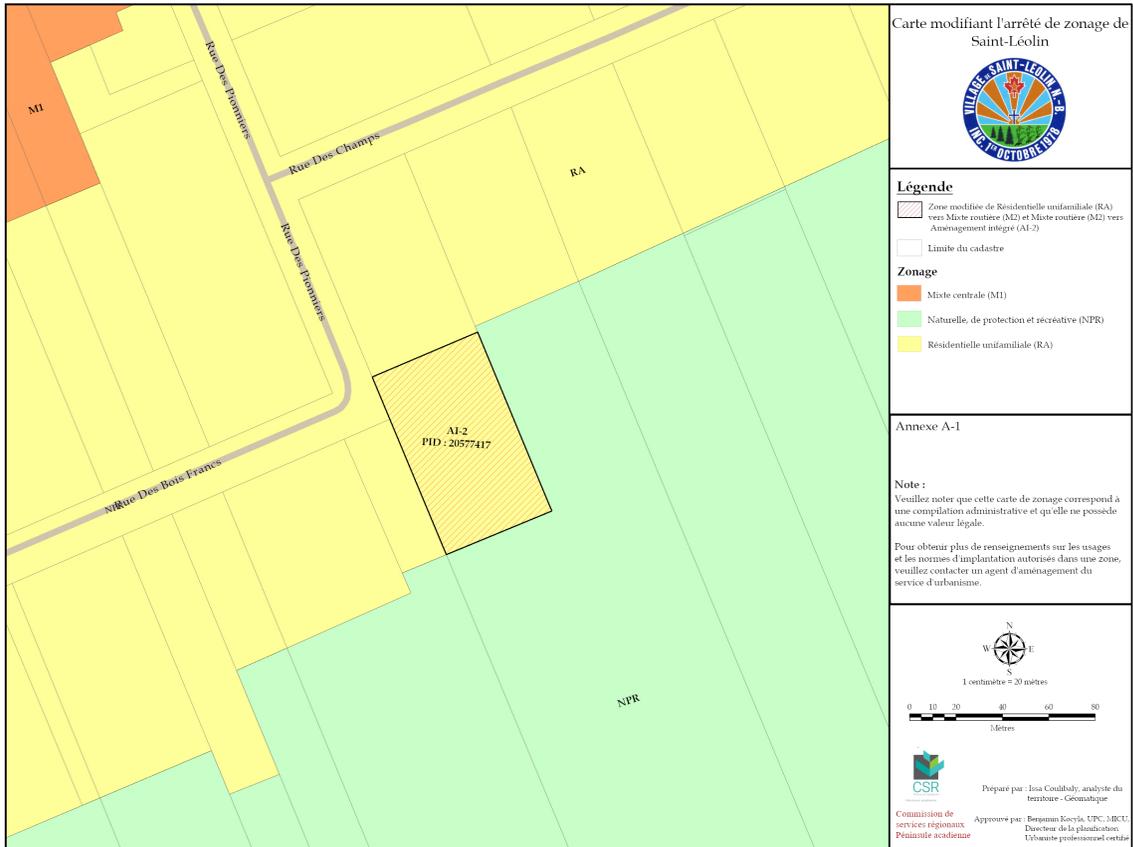
Arrêté n°

3/5

Municipalité de Rivière-du-Nord

- f) Une zone tampon soit aménagée d'une largeur de 4,5 mètres des limites latérales et arrière du lot;
  - g) La zone tampon prévue au sous-alinéa 2. f) ne peut être utilisée pour du stationnement ni de l'entreposage, et doit être gazonnée et plantée;
3. Sous réserve des articles 1 et 2 de la présente résolution, toutes autres dispositions de même que les dispositions générales prévues aux zones mixtes routières (M2) de l'arrêté n° 27-2006 intitulé « Arrêté de zonage de Saint-Léolin » s'appliquent, *mutatis mutandis*.

Annexe « A-1 »



Arrêté n°

5/5

Municipalité de Rivière-du-Nord



Le projet respecte les principes commerciaux du plan rural. Autoriser plusieurs usages sur un même terrain permet de concentrer les activités et ainsi de proposer à la clientèle une offre variée au même endroit. La diversification des usages permet également de maximiser l'espace disponible sur un terrain où des activités commerciales ont déjà lieu et d'éviter leur étalement dans des zones moins propices à ce type d'activité.

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

Le plan rural de l'Île-de-Lamèque et Miscou n'autorise pas plus d'un usage principal par lot dans la zone M2. Cependant, la multiplication des usages principaux est permise en zone M3. En effet, lors de la création de la zone M3 en 1999, l'arrêté modifiant 97-ILM-018-01 l'a autorisé. L'ajout de la possibilité d'avoir plusieurs usages principaux sur un même lot en zone M2 concorderait avec ce qui est autorisé dans la zone M3. La demande est donc cohérente avec le contenu du plan rural.

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

Le terrain est situé sur la route 113, à l'intersection de la route 305 et du pont de la rue Principale. Il s'agit d'un croisement stratégique qui fait le lien entre Shippagan et la ville de Lamèque ainsi que le village de Sainte-Marie-Saint-Raphaël. On y trouve une mixité d'usages commerciaux (restaurant, pharmacie, boutiques) et industriels. Au-delà du croisement, sur la route 305, on retrouve principalement des habitations unifamiliales dans une zone M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle).

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

**Environnementaux et physiques** : La propriété est située en bord de mer, où l'on retrouve une terre humide d'importance provinciale. Le bâtiment et les pompes ne se trouvent pas dans la zone de protection de 30 mètres. Cependant, la localisation des véhicules mis en vente serait située dans cette zone. Toutefois, selon l'avis reçu par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux, un permis de modification de cours d'eau ne serait pas nécessaire étant donné qu'aucune altération de la surface du sol n'est prévue (voir annexe G).

**Fonctionnels** : La superficie du terrain de 9 910 m<sup>2</sup> (2,45 acres) offre suffisamment d'espace pour abriter l'ensemble des usages proposés. De plus, l'accès au site de la rue se fait aisément et la circulation sur le site est adéquate.

**Esthétiques et patrimoniaux** : La présence de véhicules supplémentaire sur le lot occasionnée par l'exposition des véhicules mis en vente cadre bien avec l'environnement industriel du secteur. Plusieurs boîtes de camions-remorques peuvent être observées sur le terrain voisin en plus de stationnement pour les commerces à proximité.

**Socioéconomiques** : La vente de véhicules apporte une diversité commerciale dans le secteur, qui contribue au développement économique de la municipalité.

### **Autres critères :**

**Acceptabilité du voisinage** : L'usage de vente de véhicules usagés s'harmonise bien avec les autres usages sur le terrain et dans la zone; il ne devrait pas affecter le caractère 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.

**Intensité de la transformation du milieu** : Faible. Le milieu est déjà occupé par plusieurs véhicules en entreposage ou immobiles dans les stationnements. Le milieu ne serait pas transformé par la présence de véhicules usagés pour la vente.

**Intégration du milieu** : Bonne. L'ajout de quelques véhicules en exposition cadre bien avec le milieu industriel et commercial.

**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 recommande à la municipalité de l'Île-de-Lamèque d'aller de l'avant avec la demande de modification de zonage, considérant que le fait de permettre plus d'un usage principal par lot sur le terrain à l'étude ainsi que dans l'ensemble de la zone M2 est souhaitable pour l'aménagement de cette propriété, les résidents et la municipalité.

**Préparé par**

**Benjamin Kocyla, UPC, MICU  
Agent d'aménagement**

---

**Maryse Trudeau  
Conseillère en urbanisme**

jj-mm-aaaa

## **DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION**

ANNEXES

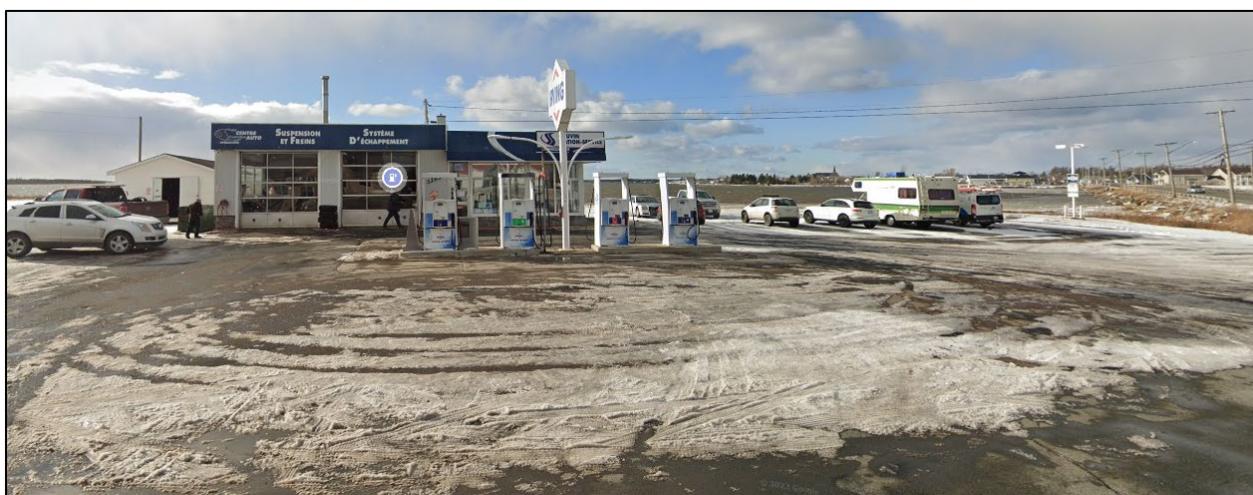
A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2020)



**B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT**



**C – PHOTO DE LA FAÇADE (Google Street View nov. 2022)**



## D- AVIS DU MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES GOUVERNEMENTS LOCAUX

La Direction de la modification d'un cours d'eau et d'une terre humide du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a fait la revue de la demande de modification de zonage sur le NID 20452496 « Rezonage Léonard Gauvin », pour les impacts potentiels sur les cours d'eau et les terres humides.

Pour cette demande de rezonage, nous n'avons pas d'inquiétude qui concerne un cours d'eau ou une terre humide puisqu'aucune altération au sol ne sera effectuée et que l'activité proposée n'est pas considérée comme un impact permanent au sol. Cela dit, un permis MCETH ne sera pas requis.

- Veuillez noter que s'il y a un changement dans la portée des activités du projet et/ou si une modification au sol (associée à l'excavation, à l'ajout de remblai, à la construction d'un bâtiment, etc.) est prévue, un permis MCETH serait requis.

Vous trouverez en pièce jointe à ce courriel une lettre de commentaires, ainsi qu'une carte en supplémentaire qui indique les terres humides d'importance provinciale réglementées et non réglementées en vertu du *Règlement sur la modification d'un cours d'eau et d'une terre humide (MCETH)* - Loi sur l'assainissement de l'eau.

Merci et bonne journée,

**Janelle McLaughlin, MÉE**

**Biologiste de terres humides / Wetland Biologist**

Gestion des eaux de surface/ Surface water management

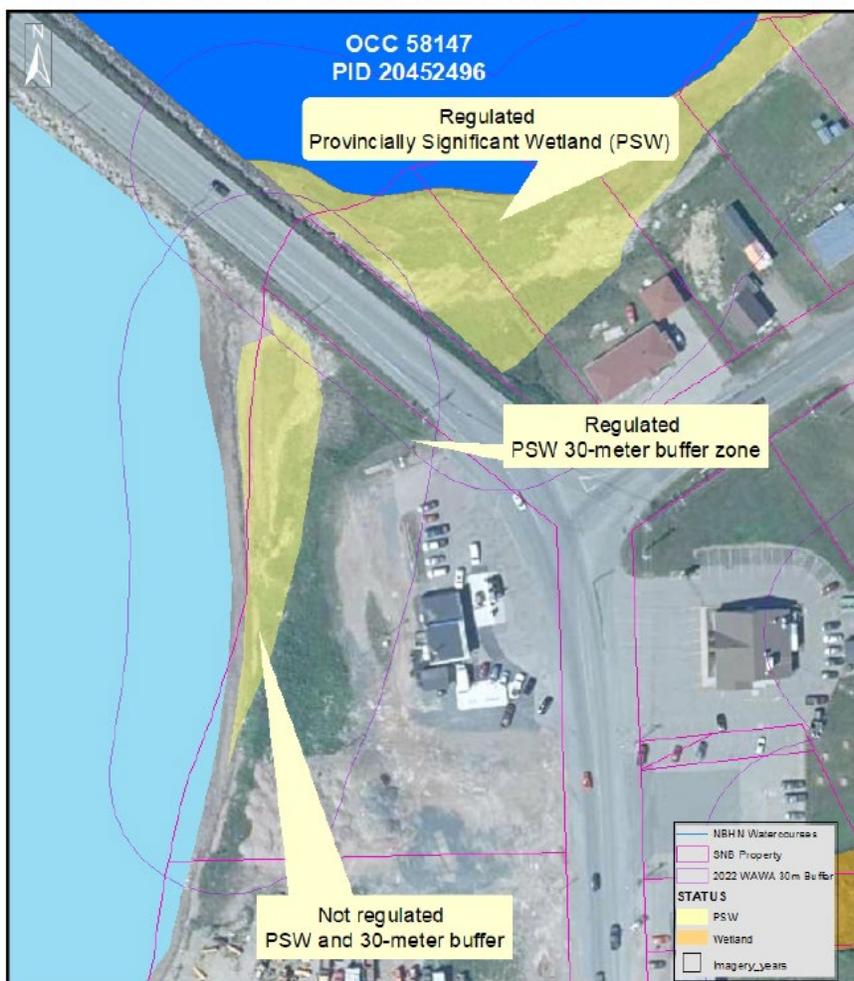
Ministère de l'Environnement et des Gouvernements Locaux/ Department of Environment and Local Government

Tel. (506) 547-2092 Fax : (506) 547-7655

E-mail / Courriel : [janelle.mclaughlin2@gnb.ca](mailto:janelle.mclaughlin2@gnb.ca)



NB DEPARTMENT OF ENVIRONMENT AND LOCAL GOVERNMENT



**ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT LE PLAN RURAL**

**MINISTERIAL REGULATION AMENDING  
THE MINISTERIAL REGULATION 97-ILM-  
018-00 IN RELATION TO THE RURAL PLAN  
FOR THE UNINCORPORATED AREAS OF  
LAMÈQUE AND MISCOU ISLANDS**

**RÈGLEMENT MINISTÉRIEL AMENDANT  
LE RÈGLEMENT MINISTÉRIEL 97-ILM-  
018-00 RELATIF AU PLAN RURAL DES  
SECTEURS NON CONSTITUÉS EN  
MUNICIPALITÉ DES ÎLES LAMÈQUE ET  
MISCOU**

under the

établi en vertu de la

**COMMUNITY PLANNING ACT**

**LOI SUR L'URBANISME**

**(24-ILM-063-03)**

**(24-ILM-063-03)**

Under section 52 of the *Community Planning Act*, the Minister of Local Governments and Local Governance Reform makes the following regulation:

En vertu de l'article 52 de la *Loi sur l'urbanisme*, le ministre des Gouvernements locaux et de la Réforme de la gouvernance locale établit le règlement suivant :

1. Subsection 7.2(a) of Part C of the Rural Plan Regulation for the Unincorporated Areas of Lamèque and Miscou Islands – Community Planning Act, is hereby amended by replacing the text, after subparagraph 7.2(a), subparagraph, by:

1. L'article 7.2(a) de la Partie C du Règlement du plan rural pour les secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou – Loi sur l'urbanisme, est modifié en remplaçant le texte, au sous-alinéa 7.2(a) par :

“7.2(a) one or more of the following main uses:”

« 7.2(a) d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants: »



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

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

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

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

et adoption

\_\_\_\_\_  
Maire

\_\_\_\_\_  
Greffier