Municipalité	Municipalité de Rivière-du-Nord
Secteur	Village de Saint-Léolin
Localisation	L'ensemble de la rue des Pionniers
NID	20099800, une partie du NID 20111845, 20793428, 20580304, 20503363, 20577417, 20577409, une partie du NID 20540878 et une partie du NID 20540894
Propriétaire	
Demandeur	Municipalité de Rivière-du-Nord
Arrêtés visés	Plan municipal nº 26-2006 et Arrêté de zonage nº 27-2006
Résolution	Conseil municipal : 17 décembre 2024 en vertu de l'article 110(1) de la *Loi sur l'urbanisme*

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

La municipalité de Rivière-du-Nord désire agrandir une zone M1 (mixte centrale) à même une zone RA (habitation unifamiliale) afin d'y permettre des usages commerciaux. Cette nouvelle zone M1 serait située sur l'ensemble de la rue des Pionniers. De plus, la municipalité désire rendre conforme la propriété de M. Bobby Clément. Celui-ci a aménagé, en zone RA, un atelier de réparation automobile, à l'intérieur d'une partie de son garage résidentiel.

Modification au plan municipal

Créer une affectation M (mixte) à partir d'une partie d'une affectation R (résidentielle). Modifier les propositions 2.1.2, 2.1.4, 2.3.1 et 2.3.2 et supprimer la proposition 2.4.3 du plan municipal.

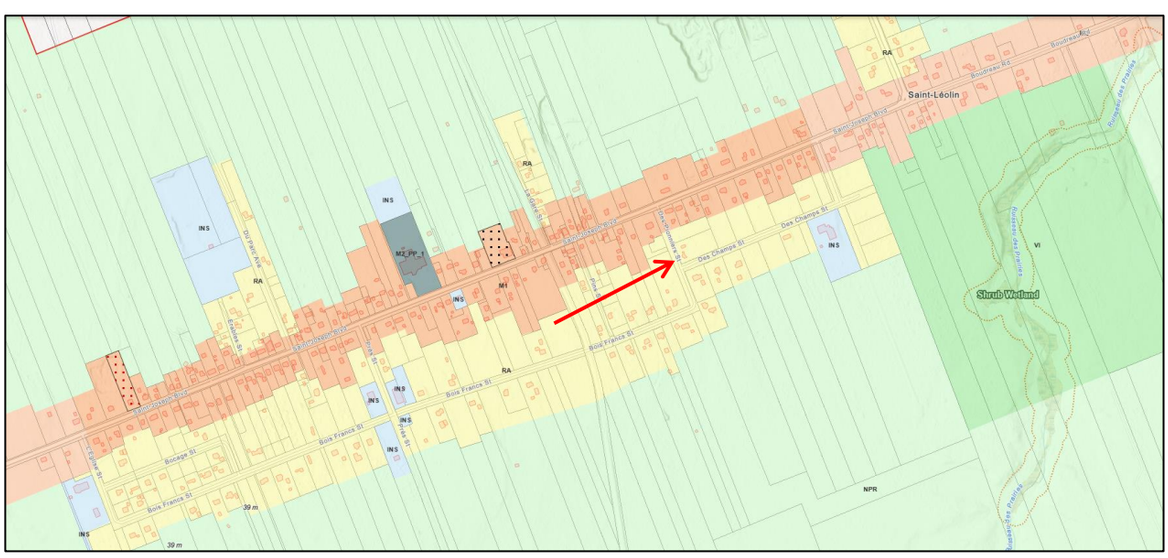
Modification à l'arrêté de zonage

Créer une zone M1 (mixte centrale) à partir d'une zone RA (habitation unifamiliale). Ajouter à la liste des usages en zone M1 (mixte centrale), l'usage d'un atelier de réparation automobile sans service de remorquage. Créer une zone AI-3 (aménagement intégré) à même une zone M1 (mixte centrale) nouvellement créée afin de pouvoir encadrer le projet de M. Clément. Ajouter à l'arrêté de zonage un tableau énumérant les propriétés ayant un aménagement intégré.

Motif

La municipalité désire autoriser des usages commerciaux sur l'ensemble de la rue des Pionniers. L'approbation de cette demande permettrait également à M. Clément de 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 (mixe 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, ce projet irait à l'encontre de plusieurs propositions situées dans les secteurs d'affectation mixte. Afin que le projet proposé par la municipalité n'aille pas à l'encontre de ces propositions, il faudrait modifier les propositions 2.1.2, 2.1.4, 2.3.1 et 2.3.2 et supprimer la proposition 2.4.3 du plan municipal, tout en restant cohérent avec le règlement sur les Déclarations d'intérêt public. Ces propositions avaient pour objectifs de protéger les secteurs résidentiels vis-à-vis des usages qui seraient non compatibles.

Le secteur visé par cette demande (rue des Pionniers) est actuellement situé à l'intérieur d'une zone RA (habitation unifamiliale) où l'on retrouve des habitations unifamiliales sur toute la rue, sur la rue des Champs et sur la rue des Bois Francs.

Dispositions réglementaires mises en cause

L'arrêté de zonage de Saint-Léolin, entré en vigueur en 2007, délimitait certains usages commerciaux dans certaines zones ; c'est pourquoi les zones M1 et M2 avaient été créées. La zone M1 restreint la superficie au sol à 500 m² et aucune limite maximale n'est exigée en zone M2, qui est à caractère plus routier. Pour être en mesure d'apporter l'usage d'un atelier de réparation automobile en zone M1, il faudrait modifier plusieurs principes du plan municipal.

Malgré le fait que l'on ajouterait l'usage d'un atelier de réparation automobile sans service de remorquage comme usage principal en zone M1, cela ne permettrait pas de rendre conforme la propriété de M. Clément.

Historique de la propriété de M. Clément
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 m². En 2007, M. Clément avait déposé une demande de dérogation afin de permettre un garage d'une superficie de 120 m² (24 x 54') au lieu de 100 m². Cette demande lui fut accordée par les membres de la Commission. Aujourd'hui, on trouve sur la propriété un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie 187 m². Depuis 2007, ce bâtiment accessoire n'a reçu aucun permis d'agrandissement. Ce bâtiment accessoire (garage) est actuellement en infraction.

Aujourd'hui, la municipalité désire rendre conforme cette propriété. Le garage de mécanique automobile deviendrait un bâtiment secondaire à une habitation unifamiliale. Cependant, même si l'usage *atelier de réparation automobile* serait autorisé en zone M1 (mixe centrale), il ne serait pas permis comme une activité professionnelle à domicile. De plus, le bâtiment accessoire (garage) est d'une superficie 187 m², ce qui est près du double de la superficie du bâtiment principal (habitation unifamiliale), qui est de 97,5 m².

Caractéristiques de l'environnement

La rue des Pionniers fait partie de l'un des principaux quartiers résidentiels unifamiliaux développés de la municipalité de Saint-Léolin. On retrouve sur cette rue cinq habitations unifamiliales et seulement deux lots vacants.

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. Cependant, une approbation du ministère de l'Environnement sera tout de même nécessaire.

Fonctionnels : La rue des Pionniers est une rue secondaire où l'on retrouve un trafic automobile très faible comparativement au boulevard Saint-Joseph, et est donc mal adaptée à recevoir un influx engendré par la venue de différents types de commerces.

Esthétiques et patrimoniaux : Produire à long terme une mixité entre commerces et résidences.

Socio-économiques : Apport de commerces sur l'ensemble de la rue des Pionniers (voir annexe E). Pour le projet de M. Clément, mis 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 à forte, considérant qu'un usage commercial peut augmenter la circulation routière et affecter la tranquilité de ce quartier.

Intégration du milieu : L'arrivée d'usages commerciaux ne serait pas bien adapté et serait mal intégré à l'intérieur de ce quartier résidentiel unifamilial. L'ajout d'une zone mixte sur la rue des Pionniers apporterait des usages tels que de la vente au détail (quelle qu'elle soit), quincaillerie, garderie commerciale, restaurant, station-service, etc. (voir Annexe E) ; ces genres d'usages seraient plus souhaitables sur le boulevard Saint-Joseph qu'à l'intérieur d'un quartier résidentiel et ce, afin de conserver la quiétude du quartier à l'étude. Ces usages pourraient apporter aux résidents de cette rue une augmentation importante de la circulation automobile, l'entreposage extérieur, ainsi que le bruit, les odeurs et la poussière qui pourraient être engendrés par l'arrivée d'usages commerciaux.

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 : en cohérence parce que les principes changés respectent les déclaration 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

Malgré le fait que ce projet n'irait pas à l'encontre des DIP et du plan municipal puisque celui-ci serait modifié en conséquence, l'ajout d'une zone mixte sur la rue des Pionniers apporterait des usages qui seraient davantage souhaitables sur le long du boulevard Saint-Joseph qu'à l'intérieur d'un quartier résidentiel et ce, afin de conserver la quiétude du quartier à l'étude.

De plus, cette demande prévoit l'étalement commercial (zone mixte) à l'extérieur du boulevard Saint-Joseph, bien qu'il y ait suffisamment de lots vacants en zone mixte centrale (M1) et routière (M2) pour y établir des commerces. Le propriétaire du lot ayant le NID 20577417 pourrait localiser son garage automobile à l'intérieur d'une zone M2 (mixte routière).

En considérant ces éléments et après analyse, l'équipe technique ne recommande pas cette demande de modification au zonage. L'acceptation de cette demande pourrait créer un précédent et ouvrir la porte à permettre des usages commerciaux à l'intérieur même des autres quartiers résidentiels déjà établis et encourager l'étalement des commerces en dehors des zones commerciales déjà établies.

Préparé par

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Directeur de la Planification

Caraine Godin-Poirier
Directrice adjointe du service d'urbanisme

2025

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXES

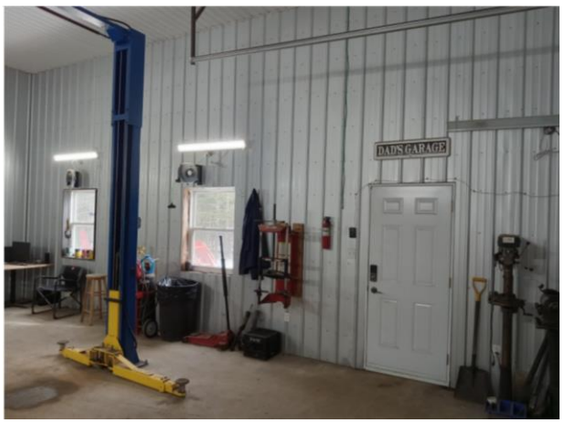
A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2020)

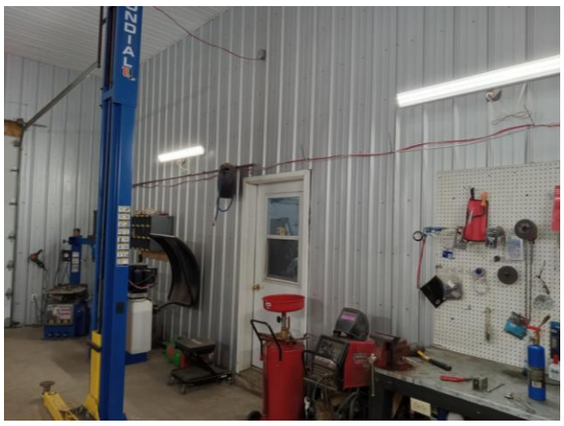
B - PLAN DE SITE RÉALISÉ PAR UN AGENT D'AMÉNAGEMENT ET APPROUVÉ PAR LE REQUÉRANT

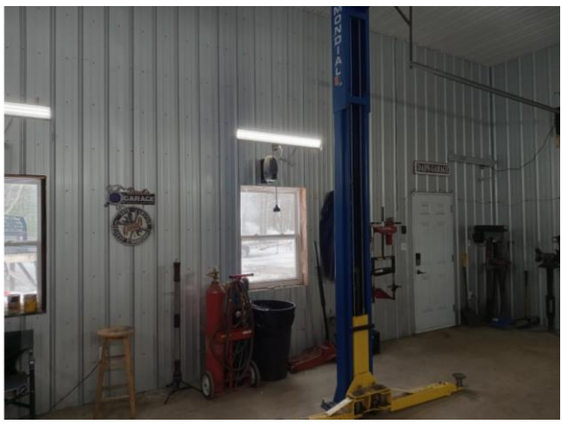
Carte de localisation - CSRPA

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 – LISTE DES USAGES COMMERCIAUX AUTORISÉS EN ZONE M1 (MIXTE CENTRALE)

ARRÊTÉ DE ZONAGE ***VILLAGE DE SAINT- LÉOLIN***

Classe d'usage commercial

Usages principaux commerciaux

Les terrains, bâtiments ou constructions à l'intérieur d'une zone M1 (mixte centrale) ne peuvent être affectés qu'aux fins de:

d) La vente au détail de tout produit alimentaire, notamment, sans limiter la portée générale de ce qui précède :

(i) alcool, boissons et spiritueux;

(ii) alimentation générale;

(iii) aliments préparés ou transformés;

(iv) boucherie et charcuterie;

(v) boulangerie et pâtisserie;

(vi) épicerie;

(vii) fruits et de légumes;

(viii) produits laitiers;

(ix) un marché de poisson, aux conditions du paragraphe 6.1.1.2.

La fabrication sur place de produits alimentaires est autorisée, pourvu que la superficie de l'espace de production n'excède pas 25 % de la superficie de l'aire de vente, sauf dans le cas d'une boulangerie et d'une pâtisserie ou l'espace de production ne doit pas excéder 50 %.

e) La vente au détail de tout bien destiné à un usage personnel et domestique, relatif notamment :

(i) aux arts plastiques;

(ii) à la décoration intérieure et au mobilier;

(iii) à la papeterie et à l'édition;

(iv) à la pharmacie;

(v) aux produits du tabac;

(vi) aux produits offerts par un dépanneur;

(vii) à la quincaillerie;

(viii) aux soins corporels;

(ix) au vêtement;

ARRÊTÉ DE ZONAGE ***VILLAGE DE SAINT- LÉOLIN***

(x) à une buanderie et à un nettoyeur;

(xi) à la vente par correspondance.

f) La prestation de tout service, à caractère public ou privé, destiné à un usage personnel et domestique, relatif notamment aux activités suivantes :

(i) la confection, l'entretien et la réparation de vêtement et de chaussures;

(ii) les cours de langues, de culture générale, d'arts martiaux et de conduite automobile et de motocyclette;

(iii) la garde d'enfants;

(iv) la location de cassettes vidéo et de tout matériel de divertissement;

(v) la location de chambres;

(vi) la photographie, le graphisme et toute activité liée à la reproduction;

(vii) les services financiers et l'immobilier;

(viii) les services gouvernementaux;

(ix) les soins de beauté et du corps;

(x) hôtel, motel, auberge titulaire ou non d'une licence ou d'un permis d'alcool délivré en application de la Loi sur la réglementation des alcools;

(xi) théâtre, cinéma;

(xii) les travaux légers d'entretien et de réparation de bâtiment, notamment un serrurier, un peintre en bâtiment, un décorateur intérieur ou un service de lavage des vitres;

(xiii) publicité et communication;

(xiv) un service médical qui est notamment assuré par une clinique médicale, publique ou privée, et qui n'assure aucune hospitalisation;

(xv) un service vétérinaire assuré par une clinique où la pension des animaux n'est pas autorisée, ni à l'intérieur ni à l'extérieur;

(xvi) tout service de restauration, qu'il possède ou non un permis de vente d'alcool;

(xvii) station-service avec ou sans lave-auto sans atelier de réparations automobile et sans service de remorquage;

(xviii) arcade, salle de billard ou établissement récréatif avec ou sans permis de bar, sauf exception des cabarets exotiques tel que stipulé à l'article 6.1.1.3, pourvu que ceux-ci soient situés à l'extérieur d'un rayon de 800 mètres de tout établissement d'enseignement géré par le ministère de l'Éducation;

(xix) atelier d'artisan, galerie d'art;

(xx) salon funéraire;

(xxi) centre de conditionnement physique;

(xxii) entreprise de construction générale aux conditions du paragraphe 6.1.1.5;

(xxiii) entreprise en mécanique aux conditions du paragraphe 6.1.1.5;

(xxiv) salon de toilettage pour animaux sans pension.

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 :

L'Arrêté n° 26-2006 intitulé « Arrêté adoptant le plan d'urbanisme municipal de Saint-Léolin » est modifié

1. **en abrogeant la proposition 2.1.2. et en le remplaçant par :**

   « Proposition 2.1.2 en permettant, à des conditions plus permissives que l'activité professionnelle à domicile, en annexe d'une habitation unifamiliale l'établissement d'un commerce compatible avec l'activité résidentielle; »

2. **en abrogeant la proposition 2.1.4. et en le remplaçant par :**

   « Proposition 2.1.4 en décourageant à l'intérieur de l'affectation mixte toute nouvelle activité commerciale ou industrielle pouvant générer des conflits entre utilisateurs sous forme de nuisances comme le bruit, la poussière, la fumé, les odeurs, l'achalandage, etc. »

3. **en abrogeant la proposition 2.3.1. et en le remplaçant par :**

   « Proposition 2.3.1 en favorisant le développement commercial le long de l'axe de circulation principal (boulevard Saint-Joseph et la rue des Pionniers) à l'intérieur du noyau villageois; »

4. **en abrogeant la proposition 2.3.2. et en le remplaçant par :**

   « Proposition 2.3.2 en favorisant le long du boulevard Saint-Joseph, la concentration des commerces à grandes, à moyennes et à petites surfaces et en favorisant le long de la rue des Pionniers, la concentration des commerces à petites surfaces à l'intérieur de secteurs bien définis selon des critères prédéterminés prévus dans l'arrêté de zonage; »

5. **en abrogeant la proposition 2.4.3.**

6. **L'Arrêté n° 26-2006 intitulé « Arrêté adoptant le plan d'urbanisme municipal de Saint-Léolin » est finalement modifié :**

   en agrandissant un secteur d'affectation M (mixte) à même un secteur d'affectation R (résidentiel). Les lots concernés sont situés sur la rue des Pionniers et porte les numéros d'identifications (NID) 20099800, une partie du NID 20111845, 20793428, 20580304, 20503363, 20577417, 20577409, une partie du NID 20540878 et une partie du NID 20540894. Le but de cette modification est de permettre des usages commerciaux sur l'ensemble de la rue des Pionniers.

Arrêté n° 1/3 Municipalité de Rivière-du-Nord

7. **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: _____

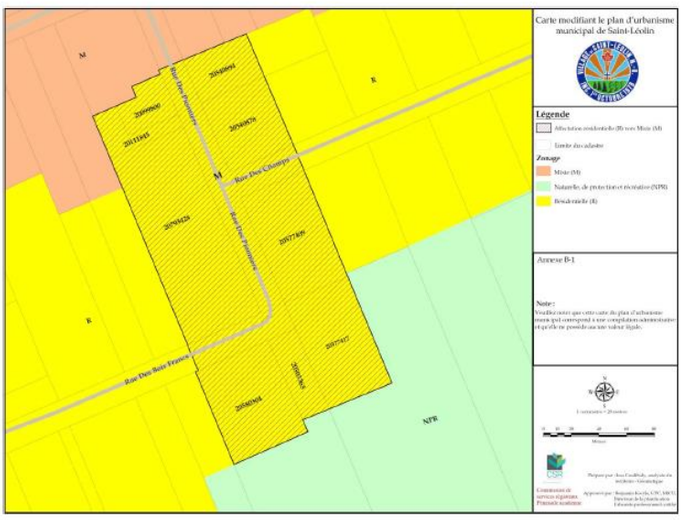
TROISIÈME LECTURE (par son titre): _____
et adoption

_____
Maire

_____
Greffier

Arrêté n° 2/3 Municipalité de Rivière-du-Nord

ANNEXE « B-1 »



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:

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

1. en ajoutant le sous-alinéa (xxv) juste après le sous-alinéa (xxiv) du paragraphe 6.1.2.1 f) comme suit :

   6.1.2.1 f) (xxv) atelier de réparation automobile sans service de remorquage.

2. en agrandissant une zone M1 (mixte centrale) à même une zone RA (habitation unifamiliale). Les lots concernés sont situés sur la rue des Pionniers et portent les numéros d'identification (NID) 20099800, une partie du NID 20111845, 20793428, 20580304, 20503363, 20577417, 20577409, une partie du NID 20540878 et une partie du NID 20540894. Le but de cette modification est de permettre des usages commerciaux sur l'ensemble de la rue des Pionniers.

3. en créant une zone AI-3 (aménagement intégré) à même une zone M1 (mixte centrale) 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.

4. de façon à ajouter à la suite de l'annexe F intitulée « Annexe relative aux zones d'aménagement intégré (AI) », et juste avant la section F.1 Zone AI-1, 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	03-2024
123, rue des Pionniers	20577417	M2	AI-2	Annulé
123, rue des Pionniers	20577417	M1	AI-3	

5. de façon à ajouter à l'annexe F intitulée « Annexe relative aux zones d'aménagement intégré (AI) » la section F.2 Zone AI-3, tel que définie à l'annexe A-2 du présent arrêté, à la suite de F.1 Zone AI-1.

6. Ledit arrêté est finalement 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

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 sans service de remorquage 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-3 ne peuvent être affectés qu'aux fins :

   a) des usages principaux suivants :
      (i) Habitation unifamiliale;
      (ii) Usages permis en zone mixte centrale.

   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, situées au sous-sol. Toutefois, aucun logement supplémentaire n'est permis dans une maison mobile ou minimaison;
      (iii) Une seule activité professionnelle à domicile dans le cadre de la section 11.19; et
      (iv) Un poulailler aux conditions du paragraphe 5.1.1.6.

Exigences relatives à la zone AI-3

2. a) Permettre un (1) seul bâtiment secondaire;

   b) Permettre un bâtiment secondaire (garage résidentiel et atelier de réparation automobile sans remorquage) ayant une superficie maximum de 187 m²;

   c) La section du bâtiment secondaire utilisée pour l'atelier de réparation automobile sans service de remorquage ne pourra s'étendre au reste du bâtiment secondaire, soit respecter une superficie maximum de 67 m²;

   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 lié à l'usage d'un atelier de réparation automobile sans service de remorquage devra être situé en cours latérales et arrière du

bâtiment secondaire, et être entouré d'une clôture opaque d'une hauteur de 2 m et être maintenue à perpétuité;

f) Qu'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;

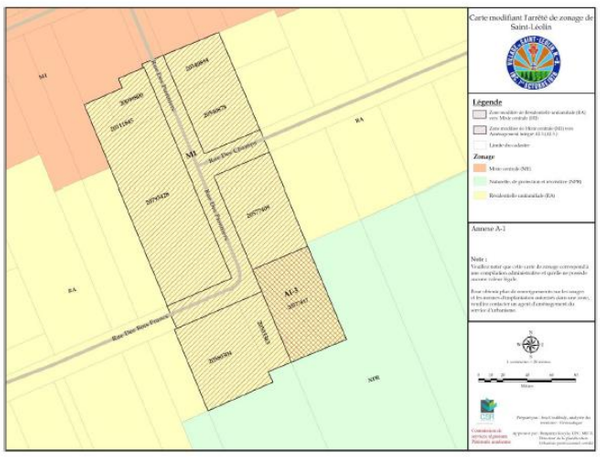
h) Obtenir l'approbation du ministère de l'Environnement;

i) Avant d'émettre une attestation d'usage, toutes les exigences du présent arrêtés devront être acceptées.

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 centrales (M1) de l'arrêté n° 27-2006 intitulé « Arrêté de zonage de Saint-Léolin » s'appliquent, *mutatis mutandis*.

Arrêté n° 4/5 Municipalité de Rivière-du-Nord

Annexe « A-1 »



Arrêté n° 5/5 Municipalité de Rivière-du-Nord

Municipalité	Île-de-Lamèque
Secteur	Coteau Road
Localisation	1499, route 310
NID	20177614
Propriétaire	Daniel Hébert et Julie Plourde
Demandeur	Daniel Hébert
Arrêtés visés	Plan rural nº 97-ILM-018-00
Résolution	Conseil municipal : 18 février 2025 en vertu de l'article 110(1) de la *Loi sur l'urbanisme*

OBJET DE LA DEMANDE

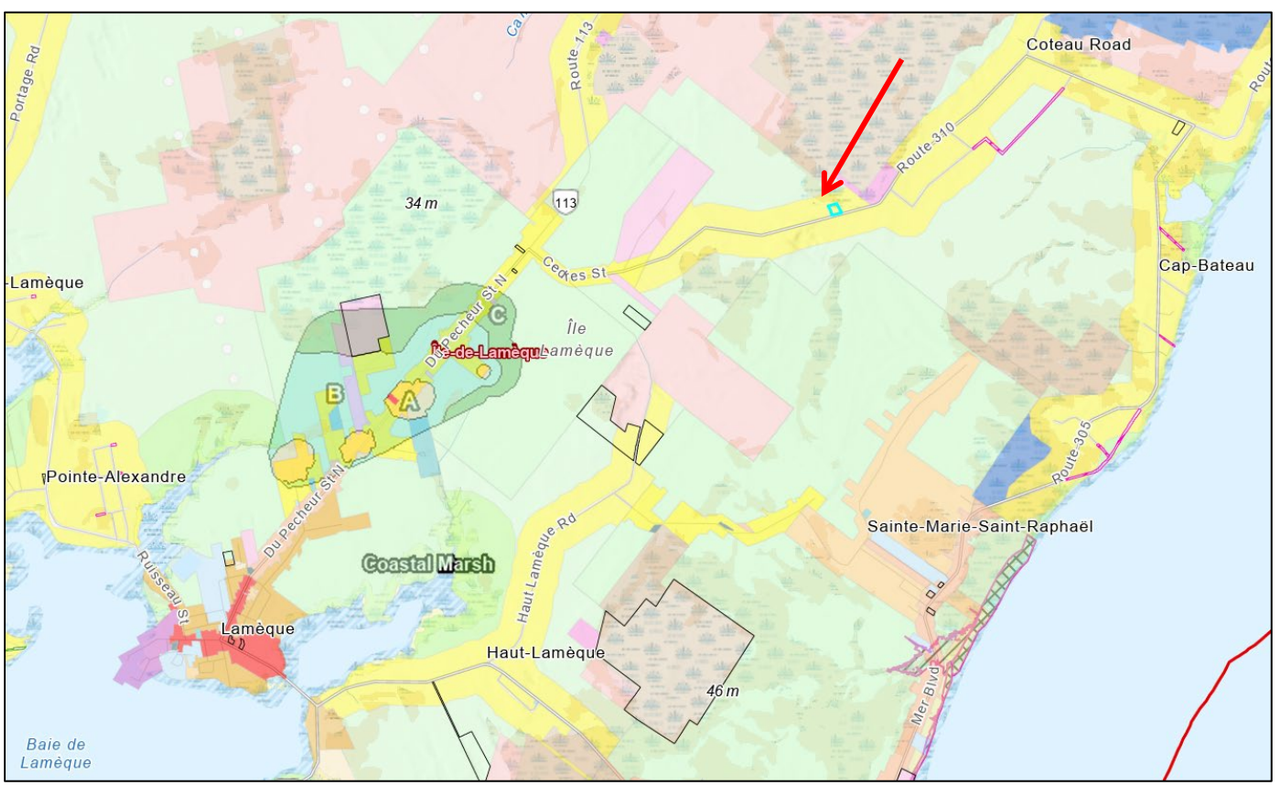
Projet
Le requérant, monsieur Daniel Hébert, désire agrandir son garage pour y installer un atelier de soudure dans le but de fabriquer des remorques pour véhicule et les vendre. Présentement, il veut produire des remorques sur commande seulement. Il n'y aura donc pas, à court terme, de la fabrication à l'avance et d'entreposage de produits finis sur le terrain.

Modification aux principes du plan rural
Aucune modification.

Modification au plan rural
Création d'un aménagement intégré (AI-9) à partir d'une zone mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle (M1), incluant des dispositions encadrant l'usage proposé d'atelier de soudure et entreprise de fabrication de type léger avec vente.

Motif
La propriété en question est située en zone mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle (M1) qui ne permet pas l'usage d'atelier de soudure et entreprise de fabrication de type léger avec vente comme activité secondaire à une habitation unifamiliale. Cette demande de rezonage permettrait au requérant de fabriquer des remorques dans un bâtiment secondaire et de les vendre sur place.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



ANALYSE

Conformité aux outils de planification

Au niveau du plan rural, les secteurs résidentiels ont comme principes :

- De planifier le développement résidentiel des communautés de sorte à maintenir le caractère rural existant.

Les secteurs commerciaux ont comme principes :

- De planifier le développement commercial de façon à promouvoir l'utilisation efficace des terres et de sorte à maintenir le caractère rural des communautés ;
- De gérer le type et la localisation des usages commerciaux.

Les secteurs industriels ont comme principes :

- De planifier le développement industriel de sorte à préserver le caractère rural des communautés;
- De gérer le type et la localisation des usages commerciaux ;
- De gérer le type et la localisation des usages industriels afin de réduire ou d'éliminer les conflits qui pourraient survenir entre ces industries et d'autres utilisations du sol.

Le projet est conforme aux différents principes du plan. L'usage d'industrie artisanale d'atelier de soudure pour la fabrication de remorques ne modifierait pas le caractère rural du territoire ; l'activité se déroulant à l'intérieur du bâtiment secondaire ne perturbera pas l'aspect résidentiel des lieux et diminuera le bruit engendré par l'usage. De plus, la petite superficie de l'atelier de fabrication assurera que l'usage demeurera à petite échelle.

Dispositions réglementaires mises en cause

Cette demande doit respecter le code national du bâtiment qui exige des dispositions spécifiques entre l'atelier et la portion garage résidentiel. Ces dispositions devront être respectées. Aucune dérogation n'est envisagée pour ce projet.

Caractéristiques de l'environnement

Le terrain est localisé le long de la route 310 sur l'Île-de-Lamèque. Cette route qui relie le ville de Lamèque à celui de Coteau Road est parcemée de maisons unifamiliales et d'espaces boisés. Les terrains à l'ouest, adjacents au lot à l'étude, sont utilisés pour de l'entreposage extérieur par la compagnie de tourbe Scott's Canada Ltee. dont l'usine est située à un peu plus de 300 mètres du lot du requérant.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Selon la cartographie dont nous disposons, une zone tampon de 30 mètres des terres humides est localisée dans la portion nord-ouest de la propriété. Une demande de permis d'altération devra être faite avant l'agrandissment du garage. La Direction de la MCETH a examiné les renseignements fournis et n'a relevé aucun motif apparent de préoccupation (source : Janelle McLaughlin, Ministère de l'Environnement et des Gouvernements Locaux – Bureau régional de Bathurst, 20 janvier 2025)

Fonctionnels : La superficie du terrain de plus de 6 650 m² (1,6 acres) offre suffisamment d'espace pour permettre l'agrandissement du garage résidentiel.

Esthétiques et patrimoniaux : L'atelier serait situé à l'arrière du garage résidentiel existant soit vers l'arrière du lot. Ce changement ne devrait pas affecter l'esthétime des bâtiments sur le lot.

Socioéconomiques : La fabrication de remorques dans l'atlier proposé contriburait à l'amélioration de l'offre pour ce type de produit.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : Les citoyens auront l'opportunité de partager leurs commentaires envers ce projet lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage.

Intensité de la transformation du milieu : Faible. Bien que le voisinage est constitué d'habitation unifamiliale, l'atelier s'intègre bien dans le milieu, car il est situé en cours arrière non visible des passants.

Intégration du milieu : Bonne. La majorité des habitations du secteurs possède des garages résidentiels de bonne dimensions. L'agrandissement s'intègrerait bien dans le milieu. De plus, les lots voisins servent d'entreposage extérieur.

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 : Oui. L'ajout d'un atelier de soudure pour la fabrication de remorque comme usage secondaire à une habitation unifamiliale contribue à la diversification de l'offre pour les résidents. Sa localisation, prêt d'un secteur idustriel, diminura les posibilités de conflit avec le voisinage.

Agriculture : N/A

Changements climatiques : N/A

Zones inondables et zones à risques naturels : Oui. Le projet est situé à l'intérieur des terres dans un secteur non inondable.

Ressources naturelles : N/A

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande à la ville de Île-de-Lamèque d'aller de l'avant avec la demande de modification de zonage, considérant que l'usage proposé d'atelier de soudure et entreprise de fabrication de type léger avec vente est souhaitable pour l'aménagement de cette propriété, les résidents et la ville, et est compatible avec l'objectif général du plan rural.

Préparé par

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d'aménagement

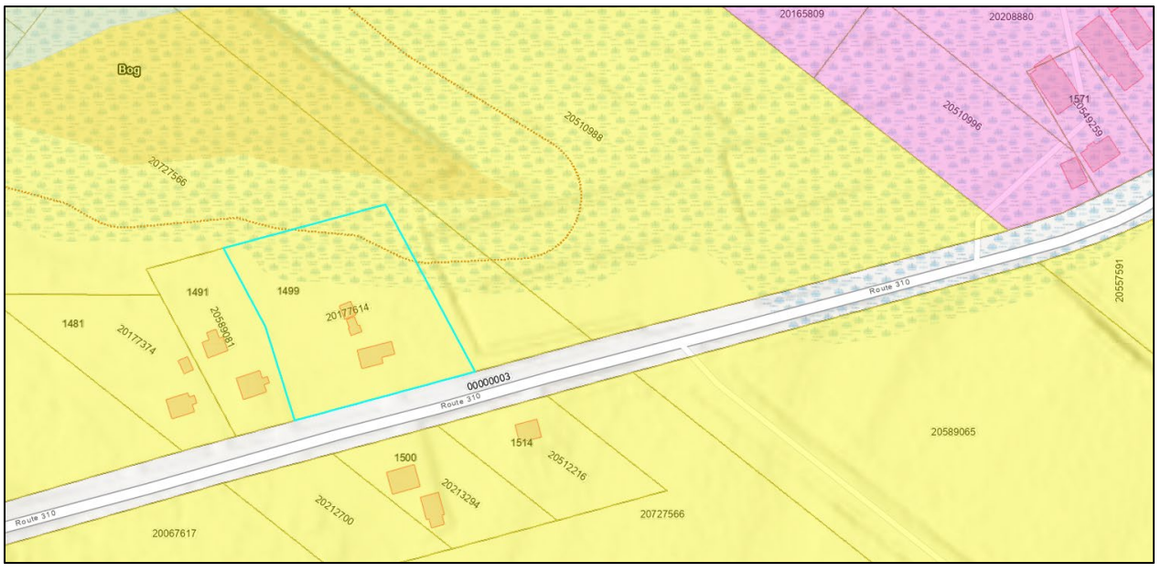
Maryse Trudeau
Conseillère en urbanisme

2025

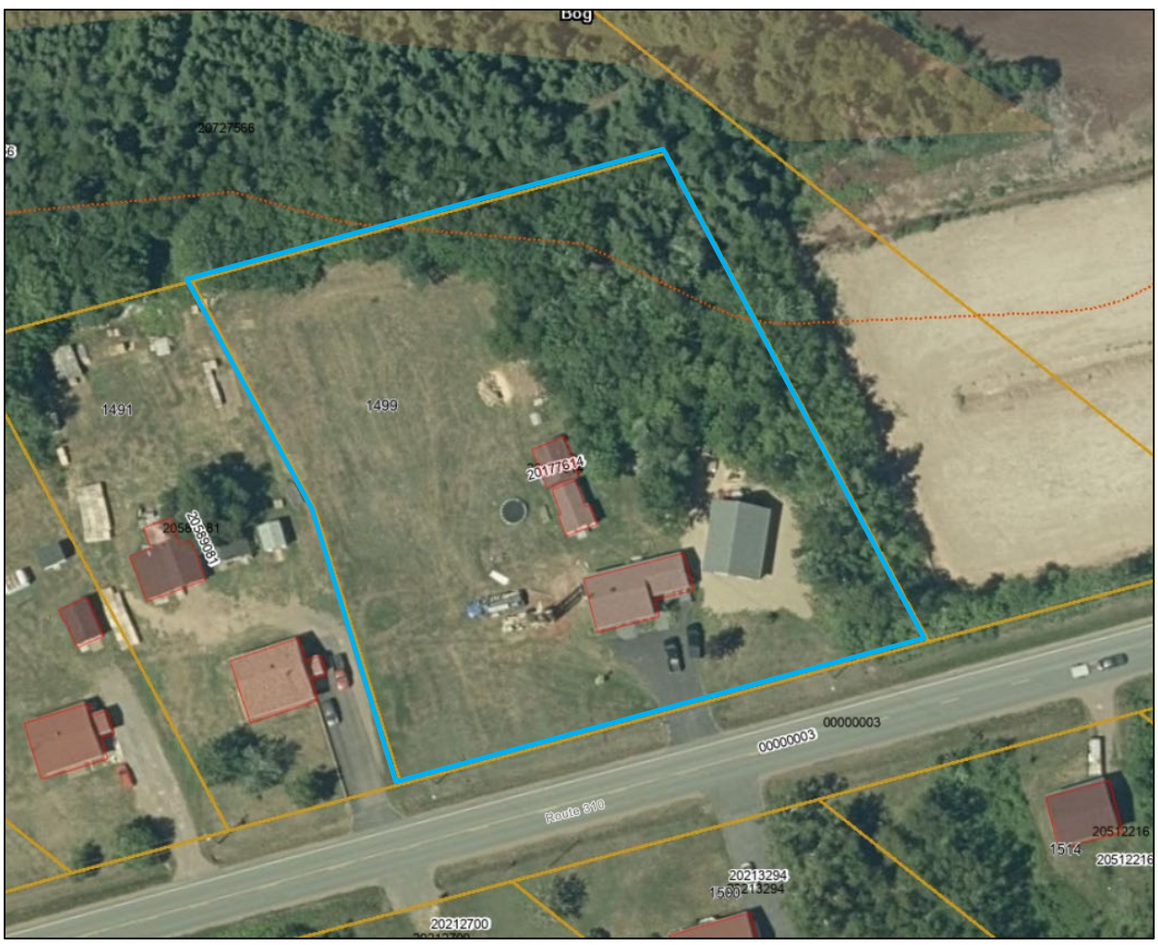
DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION AVEC ZONAGE

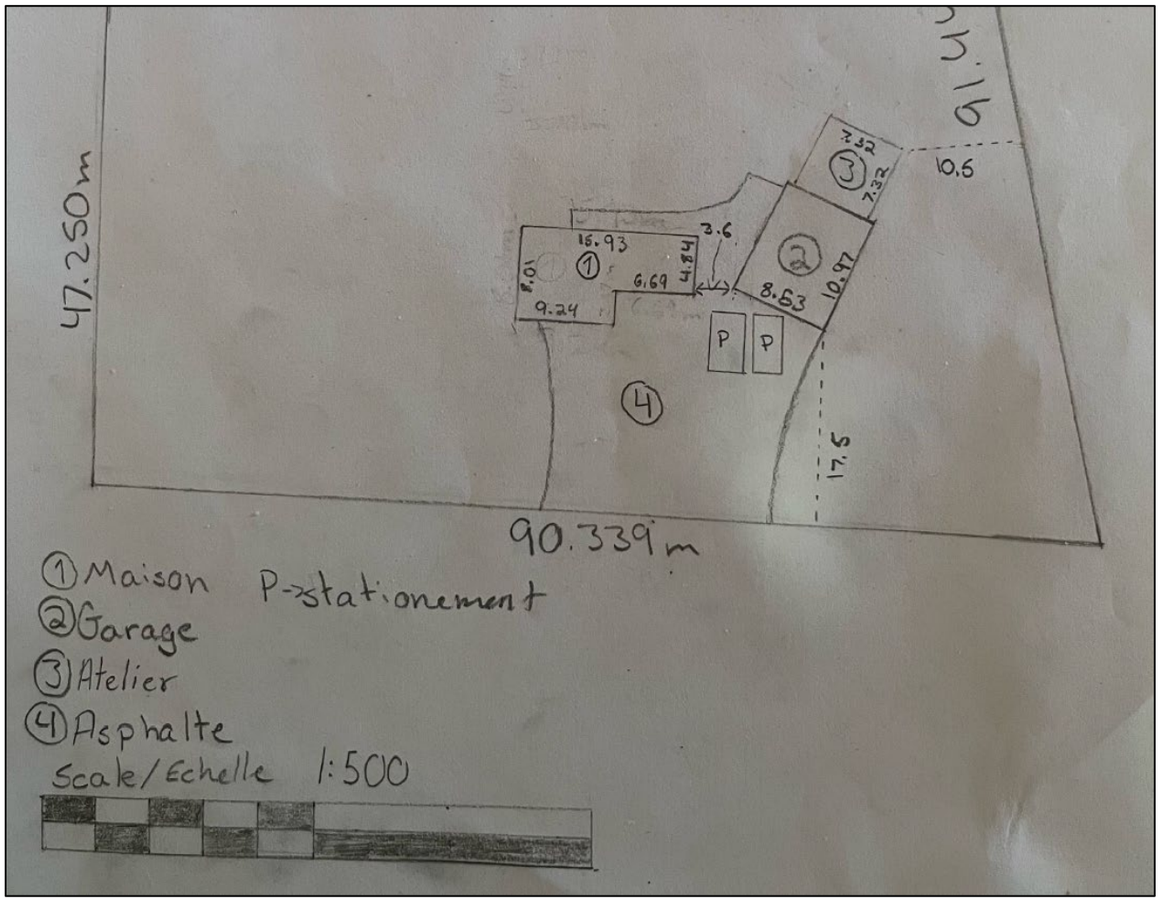


B – ORTOPHOTOGRAPHIE (2020)



C- PHOTO DE FAÇADE (Google Street view 2024)

D - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



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

under the

COMMUNITY PLANNING ACT

25-ILM-063-02

BE IT ENACTED by the Council of ÎLE-DE-LAMÈQUE under the authority vested in it by the Community Planning ACT, S.N.B, c.19, as follows:

1. Subsection 2.4(1) of Part C of the Rural Plan Regulation for the Unincorporated Areas of Lamèque and Miscou Islands – *Community Planning Act*, as amended by Regulations 97-ILM-018-01, 02-ILM-018-02, 03-ILM-018-03, 04-ILM-018-04, 05-ILM-018-05, 06-ILM-018-06, 06-ILM-018-07, 06-ILM-018-08, 09-ILM-018-09, 09-ILM-018-10, 11-ILM-018-11, 13-ILM-018-12, 19-ILM-018-14, 19-ILM-018-15, 21-ILM-061-02, 22-ILM-062-03, 21-ILM-062-01 and 25-ILM-063-01 is hereby amended by replacing the period, where it appears after the words "TB Zone – Peat Bog", with a comma and the word "and", and by adding the following paragraph:

" n) subject to the terms and conditions set out in Schedule "R-2" attached hereto, as amended by the plan attached as Schedule "R-1", entitled "Rezoning under section 59 of the *Community Planning Act*, regarding the property with (PID) 20177614 and owned by Daniel Hébert et Julie Plourde, to modify part of M1 Zone – Mixed residential, commercial, industrial and

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

établi en vertu de la

LOI SUR L'URBANISME

25-ILM-063-02

EN VERTU DU POUVOIR que lui confère la Loi sur l'urbanisme, L.N.-B. 2017, ch. 19, le conseil municipal de l'Île-de-Lamèque établit le règlement suivant :

1. Le paragraphe 2.4(1) 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*, tel que modifié par les Règlements 97-ILM-018-01, 02-ILM-018-02, 03-ILM-018-03, 04-ILM-018-04, 05-ILM-018-05, 06-ILM-018-06, 06-ILM-018-07, 06-ILM-018-08, 09-ILM-018-09, 09-ILM-018-10, 11-ILM-018-11, 13-ILM-018-12, 19-ILM-018-14, 19-ILM-018-15, 21-ILM-061-02, 22-ILM-062-03, 21-ILM-062-01 et 25-ILM-063-01 est modifié par le remplacement du point, là où il apparaît après les mots « Zone TB – Tourbière », par une virgule et le mot « et » et par l'addition de l'alinéa suivant :

« n) sous réserve des modalités et conditions de l'annexe « R-2 » ci-jointe, modifiée par le plan en annexe « R-1 », intitulé « Rezonage en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*, concernant la propriété portant le numéro d'identification (NID) 20177614 et ayant comme propriétaire Daniel Hébert et Julie Plourde afin de modifier une partie de la Zone M1 – Zone mixte résidentielle, commerciale,

institutional zone to create a new AI Zone – Integrated Development" and dated **[DATE]**."	industrielle et institutionnelle pour créer une nouvelle Zone AI – Aménagement intégré » en date du **[DATE]**.
2. The AI Zone – Integrated Development is identified by the number -9 since it is the ninth integrated development zone for the Rural Plan Regulation for the Unincorporated Areas of Lamèque and Miscou Islands – *Community Planning Act*.	2. La Zone AI – Aménagement intégré est identifiée par le numéro -9 étant donné qu'elle est la neuvième zone d'aménagement intégré pour le Règlement du plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou – *Loi sur l'urbanisme*.

PREMIÈRE LECTURE (par son titre): _____

DEUXIÈME LECTURE (par son titre): _____

LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ: _____

TROISIÈME LECTURE (par son titre): _____
et adoption

_____
maire

_____
greffier

ÉBAUCHE

Schedule "R-1"

[DATE]

Annexe « R-1 »

[DATE]

Lamèque and Miscou Islands Unincorporated Areas Amendment – property with PID 20177614 and owned by Daniel Hébert and Julie Plourde.

[DATE]

The property with PID 20177614 shown on the plan attached as Schedule "R-1" is designated as an AI-9 Zone – Integrated Development and is subject to the following terms and conditions, which constitute an agreement between the Council of ÎLE—DE-LAMÈQUE and the owner Couronne, Daniel Hébert and Julie Plourde, in accordance with paragraph 125(9)(f) of the *Community Planning Act*:

1. Subject to section 2, the lands, buildings or structures located within the AI-9 Zone may be used for the purposes of, and for no other purpose than:

a) one of the primary uses listed in an M1 Zone – Mixed residential, commercial, industrial and institutional.

b) Of the following secondary use:

(i) Welding shop and light fabrication and sales company,

c) buildings, constructions or uses secondary to the primary use of the lot, building or construction

2. Any building or structure located within the AI-9 Zone must first receive approval from the Department of Public Safety and, subject to this Schedule "R-2", comply with the terms and conditions applicable in the M1 Zone – Mixed residential, commercial, industrial and institutional.

3. The operation of the welding shop and light fabrication and sales company mention in paragraph 1b)(i) is subject to the following conditions:

Amendement pour les secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou – propriété portant le numéro d'identification (NID) 20177614 et ayant comme propriétaire Daniel Hébert et Julie Plourde.

[DATE]

La propriété portant le numéro d'identification (NID) 20177614 indiquée au plan en annexe « R-1 » est désignée Zone AI-9 – Aménagement intégré et est assujettie aux modalités et conditions suivantes qui constituent un accord entre le conseil municipal de l'Île-de-Lamèque et les propriétaires, Daniel Hébert et Julie Plourde, conformément à l'article 131 de la *Loi sur l'urbanisme* :

1. Sous réserve de l'article 2, les terrains, bâtiments ou constructions de la zone AI-9 ne peuvent être affectés qu'aux fins :

a) d'un des usages principaux mentionnée dans la zone M1 - Zones mixtes résidentielles, commerciales, industrielles et institutionnelles.

b) d'un usage secondaire suivant :

(i) atelier de soudure et entreprise de fabrication de type léger avec vente,

c) de bâtiments, de constructions ou d'usages accessoires à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction

2. Tout bâtiment ou construction situé à l'intérieur de la zone AI-9 doit être conforme aux modalités et conditions applicables en M1 - Zones mixtes résidentielles, commerciales, industrielles et institutionnelles quant aux bâtiments, constructions et usages.

3. L'exploitation de l'atelier de soudure et entreprise de fabrication de type léger avec vente mentionné à l'article 1 b) (i) est soumise aux conditions suivantes :

a) be practiced in an accessory building with a floor area no greater than 155 m^2;

b) the section of the accessory building used as a shop cannot extend to the rest of the accessory building, thereby respecting a maximum area of 55 m^2 and must comply with the National Building Code;

c) other than the family members of the owner residing in the main building on the lot where it is established, solely one more person can practice such activity;

d) signs must be non-lighted, of a maximum size of 1.5 m^2, placed on the front of the building where said activity is practiced or in compliance with Appendix "A";

e) parking spaces must be located on the same lot than the relevant activity and be arranged in compliance with paragraph 10.30 of this regulation;

f) any outside storage to be allowed solely in the side and back yards of the accessory building destined to the specified use;

g) that a buffer zone be created, of a width of 4.5 metres from the side lot lines, that this zone is not to be used for parking or storage, and it must be grassy and planted.

4. In the event of any breach

(a) of the conditions of this agreement or of an amendment hereto; or

(b) of the provisions of the Rural Plan Regulation for the Unincorporated Areas of Lamèque and Miscou Islands – *Community Planning Act*;

by owner Couronne, Daniel Hébert et Julie Plourde, or any other owner or lessee on the property subject to this agreement, this agreement shall be declared void and the property in question shall revert to the zoning classification it had prior to this rezoning, being M1 Zone – Mixed residential, commercial, industrial and institutional, and, the owner, Couronne, Daniel Hébert et Julie Plourde, and any other owner on the property subject to this agreement shall lose their rights to use the use as requested, with the exception of those rights authorized under the Rural Plan Regulation for the Unincorporated Areas of Lamèque and Miscou Islands – *Community Planning Act* for the zones as shown on Schedule "B" of said regulation.

a) être exercée dans un bâtiment accessoire et ne peuvent y occuper une aire de plancher supérieure à 155 m^2;

b) la section du bâtiment accessoire utilisée pour l'atelier ne pourra s'étendre au reste du bâtiment accessoire, soit respecter une superficie maximum de 55 m^2 et devra respecter le Code national du bâtiment;

c) outre les membres de la famille du propriétaire habitant le bâtiment principal sur le terrain où elle est établie, une seule autre personne peut se livrer à cette activité;

d) les enseignes doivent être non illuminées, d'au plus 1,5 mètre carré, placées sur la façade du bâtiment où s'exerce ladite activité ou en conformité avec l'annexe « A »;

e) les aires de stationnement doivent être situées sur le même lot que l'activité visée et aménagées en conformité avec les prescriptions de l'article 10.30 du présent règlement ;

f) que l'entreposage extérieur ne soit permis que dans les cours latérale et arrière du bâtiment accessoire servant à l'usage ;

g) qu'une zone tampon soit aménagée d'une largeur de 4,5 mètres des limites latérales et que cette zone ne soit pas utilisée pour du stationnement ou de l'entreposage, et qu'elle soit gazonnée et plantée.

4. Advenant le non-respect

a) des conditions du présent accord ou d'un amendement de celui-ci ; ou

b) des dispositions du Règlement du plan rural pour les secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou – *Loi sur l'urbanisme* ;

par le propriétaire, Daniel Hébert et Julie Plourde, ou par tout autre propriétaire ou locataire sur la propriété visée par le présent accord, le présent accord sera déclaré nul et la propriété en question retrouvera la classification de zone qu'elle avait avant le présent rezonage, étant la Zone M1 – Zone mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle et, le propriétaire, Daniel Hébert et Julie Plourde, et tout autre propriétaire sur la propriété visée par le présent accord, perdront leurs droits d'utilisation de l'usage tel que demandé, à l'exception des droits autorisés en vertu du Règlement du

plan rural pour les secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou – *Loi sur l'urbanisme* pour les zones telles qu'indiquées à l'annexe « B » dudit règlement.

Municipalité	Île-de-Lamèque
Secteur	Petite-Lamèque
Localisation	Route 113
NID	20210852 et 20292686
Propriétaire	Tourbière Tracadie Ltée
Demandeur	Marcel Marsh
Arrêtés visés	Plan rural nº 97-ILM-018-00
Résolution	Conseil municipal : 18 février 2025 en vertu de l'article 110(1) de la *Loi sur l'urbanisme*

OBJET DE LA DEMANDE

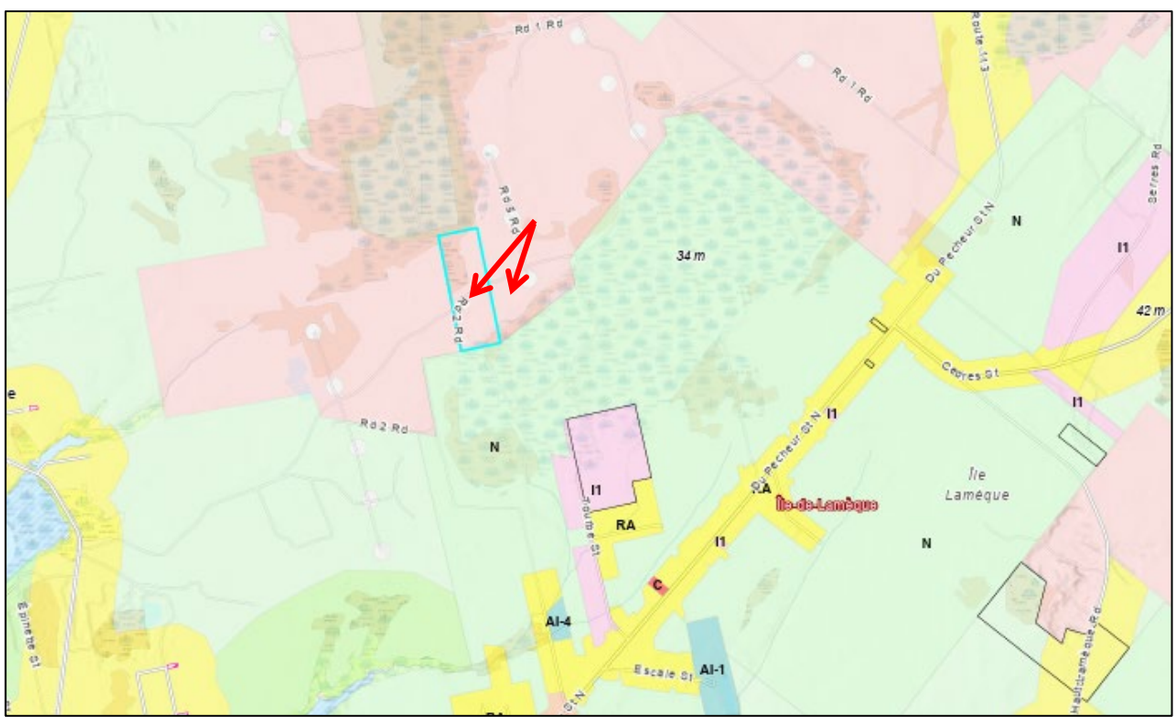
Projet
Le requérant, M. Marcel Marsh, désire rendre conforme son activité d'ensachage et d'entreposage de la tourbe. La compagnie a choisi ce site puisqu'il est situé loin des quartiers habités de l'Île-de-Lamèque, ce qui permet d'éviter les désagréments à la population locale. L'utilisation de roulottes de chantier permet le travail des employés et d'une presse mobile. Jusqu'à cinq camions pourraient entrer et sortir du site par jour pour la livraison de la tourbe. Ces déplacements seraient effectués en empruntant le chemin sud, reliant les propriétés à l'usine. Des toilettes chimiques, une salle de bain et une salle de lunch sont installées sur place pour les employés.

Modification au plan rural
N/A

Modification aux dispositions de zonage
Agrandir une zone TB (Tourbière) à même une zone R (Rurale).

Motif
Les propriétés en question sont situées en zone R (Rurale), qui ne permet pas l'usage d'ensachage et d'entreposage de la tourbe.

LOCALISATION DES LOTS



ANALYSE

Conformité aux outils de planification
Au plan rural, les secteurs d'affectation Exploitation des tourbières ont comme principes :

- minimiser les effets environnementaux nuisibles de l'exploitation des ressources en tourbe; et

- réduire les conflits entre les exploitations de tourbe et les autres utilisateurs des ressources et les résidents.

Cette demande cherche justement à minimiser les impacts négatifs de l'exploitation, de l'ensachage et de l'entreposage de tourbe sur les secteurs résidentiels de Lamèque. La localisation isolée de l'activité permet d'assurer la qualité de l'air des quartiers résidentiels, qui pourraient être aux prises avec de la poussière si l'activité était pratiquée à proximité.

Dispositions réglementaires mises en cause

Le projet ne comporterait pas de points dérogatoires ; le terrain est suffisamment grand pour accommoder l'usage. Seul l'usage n'est présentement pas permis.

Caractéristiques de l'environnement

L'activité est située à proximité de terres humides, propices à l'exploitation de la tourbe. Celles-ci se situent autant au nord qu'au sud des lots concernés par la demande. Aucune acitivté humaine ou économique d'importance ne se situe présentement à proximité des lots.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Présence de terres humides sur les lots et à proximité (voir carte de localisation). Le projet devra obtenir les approbations nécessaires des ministères concernés.

Fonctionnels : Le terrain est suffisamment grand pour accommoder l'usage, et le chemin reliant ces propriétés à l'usine, plus au sud, permet le transport des camions nécessaires au bon fonctionnement des activités. Les nouveaux bâtiments sont quant à eux mobiles et cachés par les arbres le long de la route 2. (Voir Annexe B)

Esthétiques et patrimoniaux : N/A

Socio-économiques : Permet d'assurer une acitivité économique importante pour la région et l'emploi d'une main-d'œuvre locale.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : Devra être validée lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage. Toutefois, aucun voisin ne se situe dans les environs des lots concernés par la demande de rezonage. Les voisins les plus proches se situent à près d'un kilomètre de distance.

L'intensité de la transformation du milieu : Faible; les travaux d'aménagement ont déjà été exécutés. L'entreprise travaille présentement avec le ministère de l'Environnement pour remédier à certaines irrégularités.

Intégration du milieu : Les propriétés sont adjacentes à une tourbière existante.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Aucun.

Déclarations d'intérêt publique

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

Mode de peuplement : Terrain déjà aménagé. Activité déjà installée; utilisation de bâtiments mobiles déjà construits et aménagés. Localisé loin des usages sensibles.

Agriculture : N/A

Changements climatiques : N/A

Zones inondables et zones à risques naturels : N/A

Ressources naturelles : Permet et facilite l'extraction des ressources en tourbes.

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande au conseil municipal de l'île-de-Lamèque de modifier le plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou ainsi :

- Modifier la carte du plan rural en aggrandissant la zone TB (Tourbière) à même la zone R (Rurale) actuellement présente.

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

Préparé par

Marc-Philippe Rebelo
Conseiller en urbanisme

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d'aménagement

2025

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

1 - chemin circulation
2 - stationnement
3 - Entreposage des sacs
4 - Presse mobile

Aller d'accès

Carte de localisation - CSRPA

18/11/2024 11:26:14

Remédiaton municipal (avril 2019)
Limite municipale NB
Buildings
2
Buffer 30m
SDEOWNER.TIDAL_WATER_AREA
parcel labels
parcels

Orthoimages Hurricane Fiona 2022
Red: Band_1
Green: Band_2
Blue: Band_3

Orthimages 2020 (NBORTHOS)
Red: Red
Green: Green
Blue: Blue

1:9,028
0 0.05 0.1 0.2 mi
0 0.1 0.2 0.4 km

Esri, NASA, NGA, USGS, Department of Environment & Local Government/Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux, Esri Community Maps Contributors, Province of New Brunswick, Esri Canada, Esri, TomTom, Garmin, SafeGraph, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS, US Census Bureau,

© Commission de services régionaux Péninsule acadienne
Commission de services régionaux Péninsule acadienne (CSRPA) 220, boul. St-Pierre Ouest – Local 134 – Porte 5 Caraquet, N.-B., E1W 1A5 Téléphone : (506) 727-7979

MM 18 Nov 2024

ÉBAUCHE DES ARRÊTÉS MODIFIANTS

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

under the

COMMUNITY PLANNING ACT

25-ILM-063-01

BE IT ENACTED by the Council of ÎLE—DE-LAMÈQUE under the authority vested in it by the *Community Planning ACT, S.N.B, c.19,* as follows:

1. Subsection 2.4(1) of Part C of the Rural Plan Regulation for the Unincorporated Areas of Lamèque and Miscou Islands – *Community Planning Act*, as amended by Regulations 97-ILM-018-01, 02-ILM-018-02, 03-ILM-018-03, 04-ILM-018-04, 05-ILM-018-05, 06-ILM-018-06, 06-ILM-018-07, 06-ILM-018-08, 09-ILM-018-09, 09-ILM-018-10, 11-ILM-018-11, 13-ILM-018-12, 19-ILM-018-14, 19-ILM-018-15 and 21-ILM-061-02, is hereby amended by replacing the period, where it appears after the words "AI Zone - Integrated Development", with a comma and the word "and", and by adding the following paragraph:

" m) subject to the terms and conditions set out in Schedule "R-2" attached hereto, as amended by the plan attached as Schedule "R-1", entitled "Rezoning under section 59 of the *Community Planning Act*, regarding the property with (PID) 20210852 and 20292686 and owned by Tourbière Tracadie Limited, to modify part of R Zone – Rural zone to extend the TB Zone – "Peatland" and dated February 19, 2025."

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

établi en vertu de la

LOI SUR L'URBANISME

25-ILM-063-01

EN VERTU DU POUVOIR que lui confère la *Loi sur l'urbanisme, L.N.-B. 2017, ch. 19*, le conseil municipal de l'Île-de-Lamèque établit le règlement suivant :

1. Le paragraphe 2.4(1) 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*, tel que modifié par les Règlements 97-ILM-018-01, 02-ILM-018-02, 03-ILM-018-03, 04-ILM-018-04, 05-ILM-018-05, 06-ILM-018-06, 06-ILM-018-07, 06-ILM-018-08, 09-ILM-018-09, 09-ILM-018-10, 11-ILM-018-11, 13-ILM-018-12, 19-ILM-018-14, 19-ILM-018-15, 21-ILM-061-02, 22-ILM-062-03, 21-ILM-062-01 et 24-ILM-063-05 est modifié par le remplacement du point, là où il apparaît après les mots « Zone AI – Aménagement intégré », par une virgule et le mot « et » et par l'addition de l'alinéa suivant :

« m) sous réserve des modalités et conditions de l'annexe « Q-2 » ci-jointe, modifiée par le plan en annexe « Q-1 », intitulé « Rezonage en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*, concernant les propriétés portant les numéros d'identification (NID) 20210852 et 20292686 et ayant comme propriétaire Tourbière Tracadie Ltée. afin de modifier une partie de la Zone R (Zone rurale) pour agrandir la zone Zone TB (Tourbière) » en date du 19 février 2025.

25-ILM-063-01 1/5

ÉBAUCHE

PREMIÈRE LECTURE (par son titre): _____

DEUXIÈME LECTURE (par son titre): _____

LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ: _____

TROISIÈME LECTURE (par son titre): _____
et adoption

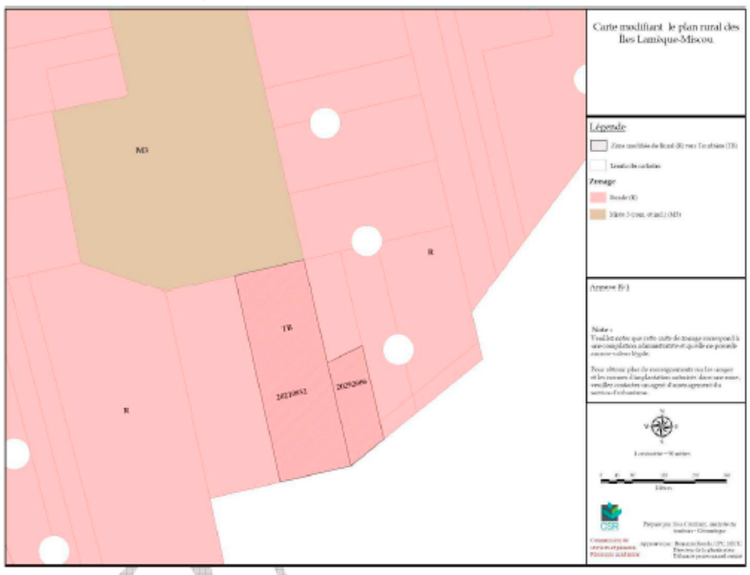
_____
maire

_____
greffier

ÉBAUCHE

Schedule "Q-1" **Annexe « Q-1 »**

February 2025 **Février 2025**



ÉBAUCHE

Schedule "Q-2"

Lamèque and Miscou Islands Unincorporated Areas Amendment – property with PID 20210852 and 20292686and owned by Tourbière Tracadie Limited.

February 2025

1. The property with PID 20210852 and 20292686 shown on the plan attached as Schedule "R-1" is designated as a TB Zone – Peatland is subject to the following terms and conditions, which constitute an agreement between the Minister and the owner Tourbière Tracadie Ltée, in accordance with article 131 of the *Community Planning Act*:
   (a) before a development permit for the operation of a peatland is issued to Tourbière Tracadie Limited, or any other operator of the peatland by the Commission, the operator shall:
      (i) Respect Regulation 87-83 (Environmental Impact Assessment Regulation – Clean Environment Act), and
      (ii) Submit a site rehabilitation plan for review and approval by the Department of the Environment and Local Government and the Department of Natural Ressources, as applicable;
   (b) there shall be a buffer zone of at least 25 metres on the operation site between the outer perimeter of the peat bagging and storage site and any boundary of an adjacent lot located outside of a TB zone (Peatland). The bush vegetation shall be maintained within the buffer zone;
   (c) in the event that peat dust is emitted as a result of stotagem the peat shall be covered or protected;

Annexe « Q-2 »

Amendement pour les secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou – propriétés portant les numéros d'identification (NID) 20210852 et 20292686 et ayant comme propriétaire Tourbière Tracadie Ltée.

Février 2025

1. Les propriétés portant le numéro d'identification (NID) 20210852 et 20292686 indiquées au plan en annexe « Q-1 » sont désignées Zone TB (Tourbières) et sont assujetties aux modalités et conditions suivantes qui constituent un accord entre la municipalité et le propriétaire, Tourbière Tracadie Ltée, conformément à l'article 131 de la *Loi sur l'urbanisme* :
   a) avant qu'un permis d'aménagement pour l'exploitation d'une tourbière soit donné à Tourbière Tracadie Ltée., ou à tout autre exploitant de la tourbière par la Commission celui-ci doit :
      (i) Respecter le Règlement 87-83 (Règlement sur les études d'impact sur l'environnement – *Loi sur l'assainissement de l'environnement*), et
      (ii) Soumettre un plan de réhabilitation du site pour révision et approbation des ministères de l'Environnement et des Gouvernement locaux et des Ressources Naturelles, selon le cas;
   b) Une bande tampon d'une largeur minimum de 25 mètres située sur le site d'ensachage et d'entreposage devra être respectée entre le périmètre du site d'ensachage et d'entreposage de la tourbe et toute limites d'un lot voisin situé hors de la zone TB (Tourbière). La végétation arbustive devra être maintenue à l'intérieur de la zone tampon;
   c) Advenant que de la poussière de tourbe provient de l'entreposage, la

TRUCE

tourbe devra être recouverte ou protégée;

2. The provisions specified for in the TB zone (Peatland) of the Rural Plan Regulation for the Unincorporated Areas of Lamèque and Miscou Islands – *Community Planning Act* apply *mutatis mutandis*.

3. In the event of any breach

(a) of the conditions of this agreement or of an amendment hereto; or

(b) of the provisions of the Rural Plan Regulation for the Unincorporated Areas of Lamèque and Miscou Islands – *Community Planning Act*;

by owner, Tourbière Tracadie Limited or any other owner or lessee on the property subject to this agreement, this agreement shall be declared void and the property in question shall revert to the zoning classification it had prior to this rezoning, being R Zone – Rural, and, the owner, Tourbière Tracadie Limited, and any other owner on the property subject to this agreement shall lose their rights to use the use as requested, with the exception of those rights authorized under the Rural Plan Regulation for the Unincorporated Areas of Lamèque and Miscou Islands – *Community Planning Act* for the zones as shown on Schedule "B" of said regulation.

2. Les dispositions prévues à la zone Tourbière (TB) du Règlement du plan rural pour les secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou – *Loi sur l'urbanisme* s'appliquent *mutatis mutandis*.

3. Advenant le non-respect

a. des conditions du présent accord ou d'un amendement de celui-ci ; ou

b. des dispositions du Règlement du plan rural pour les secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou – *Loi sur l'urbanisme* ;

par le propriétaire Tourbière Tracadie Ltée, ou par tout autre propriétaire ou locataire sur la propriété visée par le présent accord, le présent accord sera déclaré nul et la propriété en question retrouvera la classification de zone qu'elle avait avant le présent rezonage, étant la Zone R (Rurale) et, le propriétaire, Tourbière Tracadie Ltée. Ses héritiers, ayants droit ou descendants, ou par tout autre exploitant sur la propriété visée par le présent accord, perdront leurs droits d'utilisation de l'usage tel que demandé, à l'exception des droits autorisés en vertu du Règlement du plan rural pour les secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou – *Loi sur l'urbanisme* pour les zones telles qu'indiquées à l'annexe « B » dudit règlement.

ÉBAUCHE

25-ILM-063-01 5/5

Municipalité	Municipalité régionale de Tracadie
Secteur	Tracadie
Localisation	Centre-ville
NID	
Propriétaire	
Demandeur	Municipalité régionale de Tracadie
Arrêtés visés	Plan rural nº 030-00-2019
Résolution	Conseil municipal : 4 février 2025 en vertu de l'article 110(1) de la *Loi sur l'urbanisme*

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le requérant, la Municipalité régionale de Tracadie, désire favoriser la densification du territoire à proximité de son centre-ville, où sont situés les commerces et services plus structurants. À cet effet, le conseil souhaite rezoner certains secteurs présentement zonés RB (Résidentielle bifamiliale) en RC (Résidentielle multifamiliale). De plus, le conseil souhaite permettre l'aménagement d'habitations multifamiliales de trois (3) ou quatre (4) logements au sein de zones RB, permettre les pavillons-jardins comme usages secondaires pour les habitations bifamiliales et permettre jusqu'à deux logements accessoires pour les habitations bifamiliales. Le conseil souhaite également éliminer les normes de stationnement pour les usages secondaires d'habitations. Finalement, le conseil souhaite limiter à quatre (4) le nombre de logements total sur un lot en zone RB.

Modification Plan rural

Créer sept (7) zones RC (Résidentielle multifamiliale) à même des zone RB (Résidentielle bifamiliale) (voir flèches rouges sur carte de localisation ci-dessous).

Modifier l'article 68 pour permettre jusqu'à deux logements accessoires pour les habitations bifamiliales et retirer les normes de stationnement.

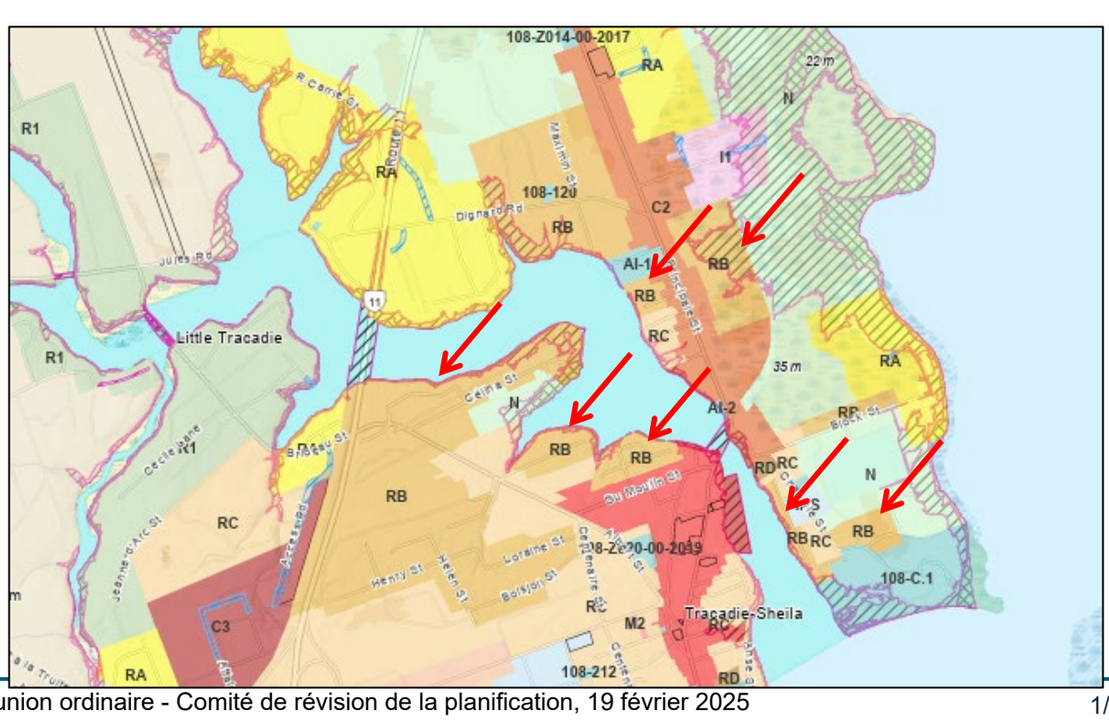
Modifier l'article 69 pour permettre les pavillons-jardins comme usage secondaire aux habitations bifamiliales, les permettre en cour latérale, retirer les normes de stationnement tout en assurant qu'ils soient desservis par les services municipaux.

Modifier la zone RB (Résidentielle bifamiliale) afin de permettre la construction d'habitations multifamiliales de trois (3) ou quatre (4) logements et y limiter à quatre (4) le nombre d'unités de logement sur un même lot.

Motif

Faciliter la construction de logements à proximité du centre-ville de Tracadie et répondre aux demandes de la SCHL permettant d'obtenir les subventions du FACL (Fonds pour accélérer la construction de logements).

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



ANALYSE

Conformité aux outils de planification

Au plan rural, la section traitant de l'habitation considère les principes suivants :

- Localiser l'habitation de façon à éviter l'étalement.
- Permettre une diversité de voisinages et favoriser des communautés inclusives.
- Permettre une offre diversifiée d'habitations afin de rencontrer les besoins et les revenus de différents résidents. La diversité réfère aux types et aux formes d'habitations, aux types de possession (propriétaire, locataire, copropriété, coopératif), à la valeur et aux clientèles (âge, individus, familles, ménages).
- Déterminer l'implantation (disposition sur parcelle/lot/terrain) des différents types d'habitations.

Cette demande cherche à permettre à la Municipalité régionale de Tracadie une plus grande flexibilité afin de mieux gérer ces enjeux sur son territoire en permettant une plus grande densification à proximité des commerces et des services de son centre-ville. La municipalité souhaite ainsi mettre à la disposition de la population une plus grande offre de typologies de logements, autant pour les propriétaires que pour les locataires.

Dispositions réglementaires mises en cause

Le projet ne comporterait pas de points dérogatoires.

Caractéristiques de l'environnement

Le secteur dispose d'une grande variété de commerces et de services de proximité permettant de répondre aux besoins de la population locale et de structurer l'aménagement du territoire de façon durable.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Certaines portions des zones RB sont également au sein de zones de superposition ACC ou RCC.

Fonctionnels : Usages commerciaux à proximité permettent de soutenir la croissance de la population au sein de la municipalité et d'encourager la mixité.

Esthétiques et patrimoniaux : À long terme, la modification proposée par la ville aura certainement un impact sur l'esthétisme du milieu. Une bonne gestion municipale permettra toutefois d'assurer que ces changements soient positifs.

Socio-économiques : Le projet permet de faciliter la construction de différents types de logements, créer des emplois et stimuler l'économie locale à plus long terme.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : Devra être validée lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage. Si cette modification au zonage représente un changement important vis-à-vis du statut quo, le projet propose plusieurs avantages pour la population de Tracadie.

L'intensité de la transformation du milieu : Importante; les changements proposés devraient causer une certaine densification du milieu et y appporter plusieurs investissements, autant publics que privés.

Intégration du milieu : Des variations visuelles pourraient être observées en raison du nombre important de types de logements qui seront permis au sein du secteur concerné.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Valorisation du concept de densification douce, notamment à travers une règlementation moins sévère envers les logements accessoires et les pavillons-jardins.

Déclarations d'intérêt publique

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

Mode de peuplement : La densification du territoire permet une meilleure utilisation des ressources municipales tout en favorisant la mixité des usages et en combattant l'étalement urbain.

Agriculture : NA

Changements climatiques : Favorise les déplacements durables à travers la densité.

<u>Zones inondables et zones à risques naturels</u> : Permet de diminuer la demande pour des logements à proximité de secteurs plus sensibles, notamment le long des rives.

<u>Ressources naturelles</u> : N/A

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande au conseil municipal de la Municipalité régionale de Tracadie de modifier le plan rural ainsi :

- Modifier la carte de zonage en remplacant sept (7) zones RB (Résidentielle bifamiliale) en zones RC (Résidentielle multifamiliale).
- Permettre jusqu'à deux (2) logements accessoires comme usage secondaire aux habitations bifamilales.
- Permettre l'aménagement de pavillons-jardins comme usage secondaire aux habitations bifamiliales.
- Limiter à quatre (4) le nombre d'unités de logement par lot pour les lots en zone RB.
- Retirer les normes de minimales de stationnement pour les usages secondaires d'habitation.

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

Préparé par

Marc-Philippe Rebelo
Conseiller en urbanisme

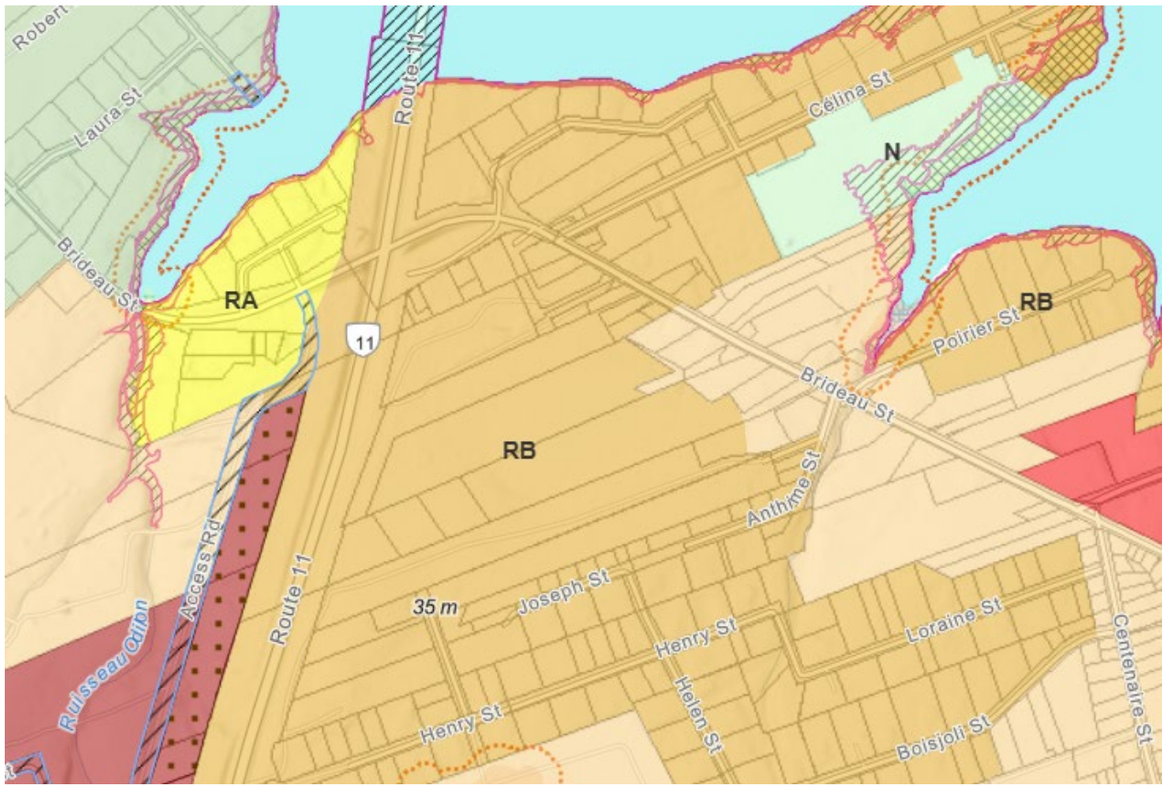
Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d'aménagement

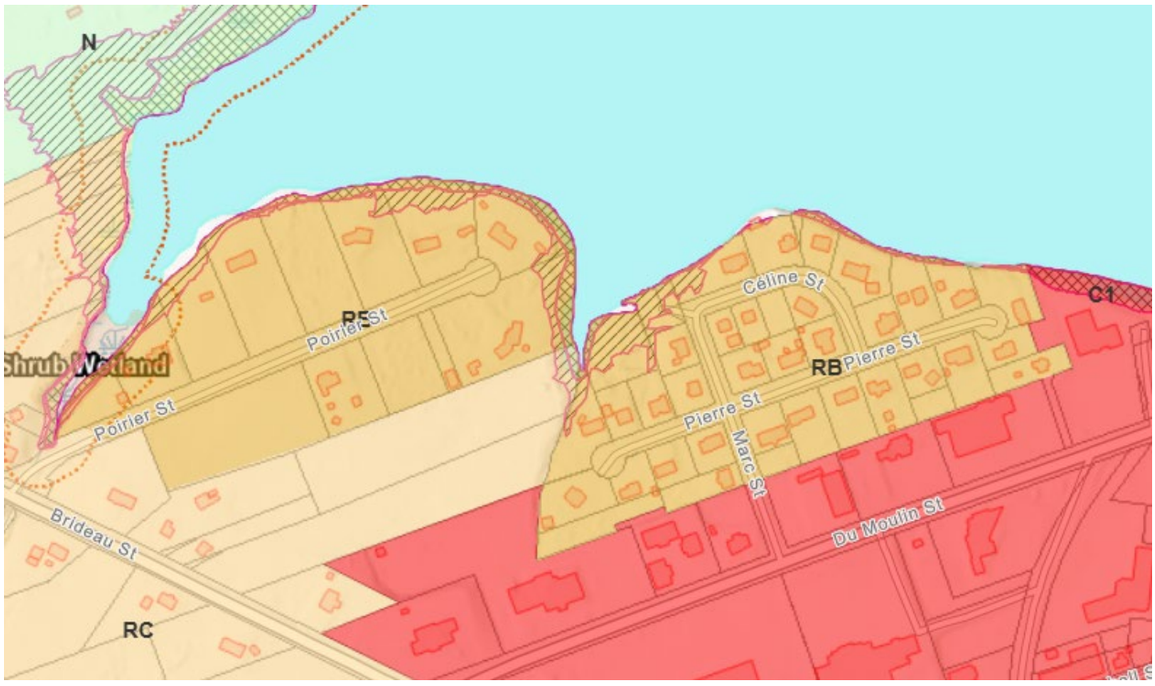
2025

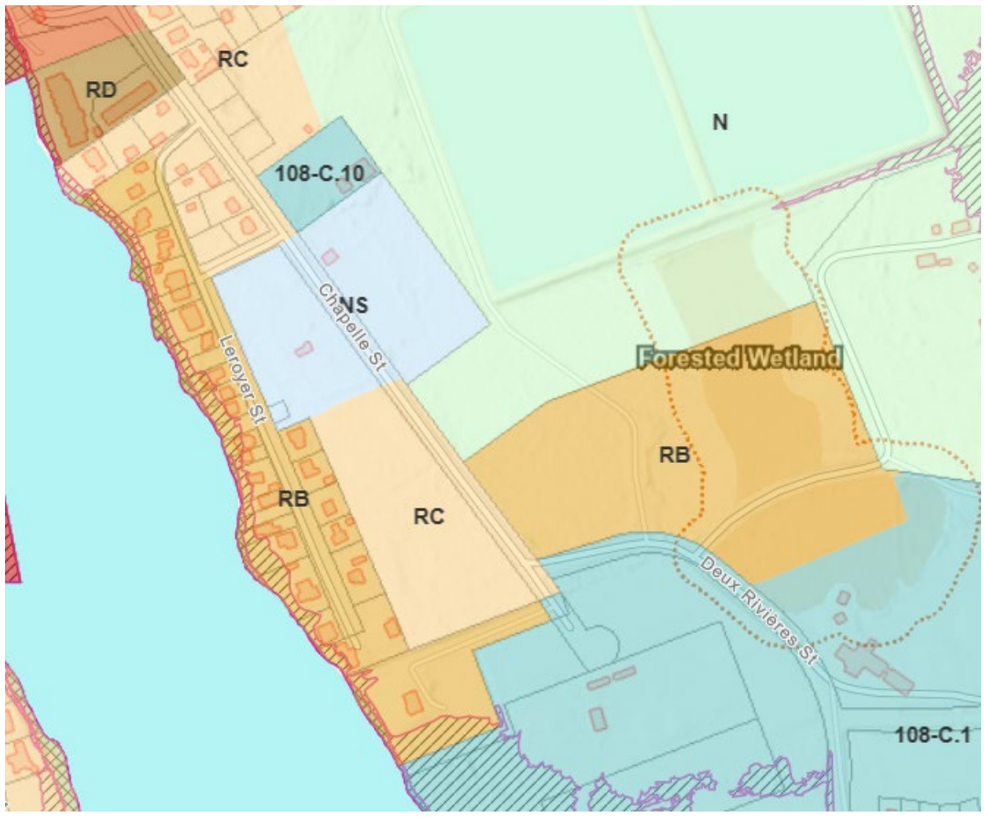
DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

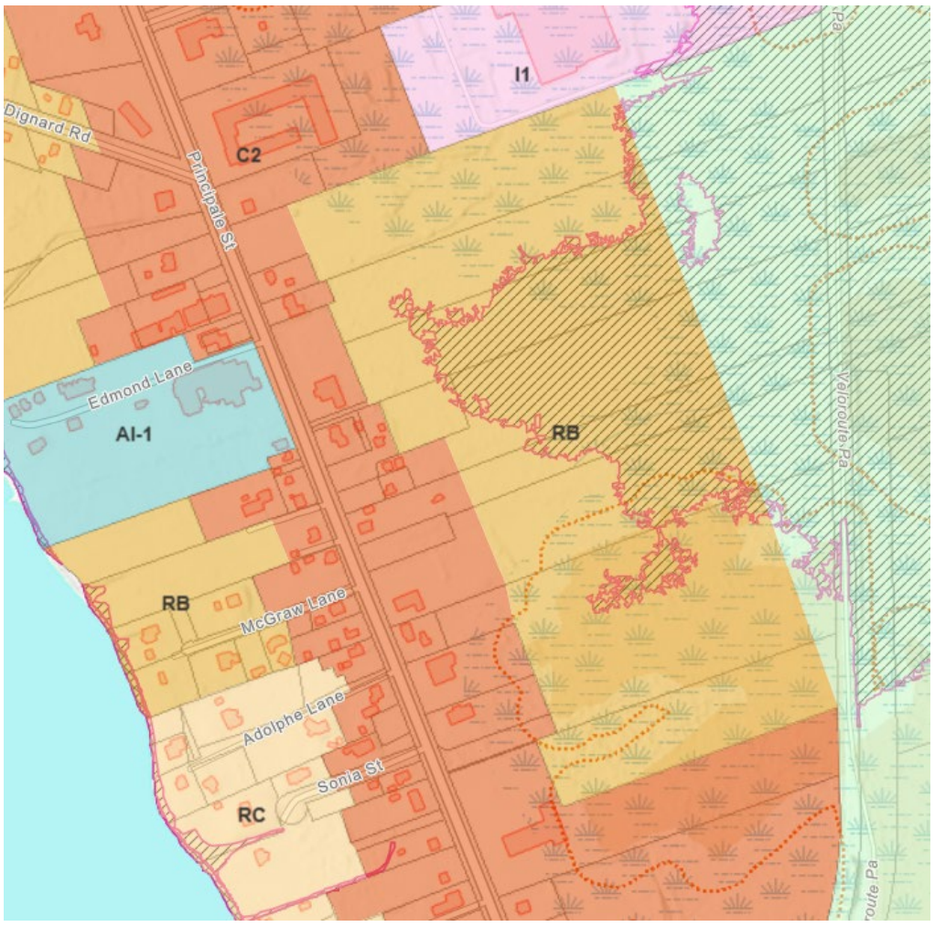
ANNEXES

A – CARTES DE LOCALISATION INDIQUANT LES 7 SECTEURS RB À REZONER VERS RC






RD
RC
N
108-C.10
NS
Chapelle St
Leroyer St
Forested Wetland
RB
RB
RC
Deux Rivières St
108-C.1


I1
Dignard Rd
C2
Principale St
Edmond Lane
AI-1
RB
RB
McGraw Lane
Adolphe Lane
Sonia St
RC

ÉBAUCHE DES ARRÊTÉS MODIFIANTS

ARRÊTÉ NO 030-XX-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 toutes les zones RA (Résidentielle unifamiliale) par des zones RB (Résidentielle bifamiliale). Le but de la modification est de permettre une densification douce des secteurs résidentiels développés en permettant l'ajout de typologies variées de logements, jusqu'à un maximum de quatre (4) unités par terrain.

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 20 octobre 2019, modifié de la façon indiquée sur l'annexe « A-1 » jointe aux présentes et en faisant partie. »

c) En abrogeant l'article 62 et en le remplaçant par :
« Un usage principal doit être exercé et maintenu en tout temps afin de permettre, au plus, deux usages secondaires. »

d) en abrogeant l'article 68(1) et en le remplaçant par :
« (1) Le nombre de logements accessoires est limité à deux (2); »

e) en abrogeant l'article 68(2) et en le remplaçant par :
« (2) Le logement accessoire est secondaire à une habitation unifamiliale ou une habitation bifamiliale; »

f) en abrogeant l'article 68(4) et en le remplaçant par :
« (4) Le bâtiment préserve son apparence d'habitation unifamiliale isolée ou d'habitation bifamiliale, que le logement accessoire soit situé au même niveau, au-dessus ou au-dessous du logement principal; »

g) en abrogeant l'article 68(5) et en le remplaçant par :

ÉBAUCHE

« (5) L'aire de plancher de chaque logement accessoire est limitée à un maximum de 80 m²; »

h) en abrogeant l'article 68(6) et en le remplaçant par :
« (6) Un emplacement de stationnement supplémentaire est exigé pour chaque logement accessoire présent sur le lot; »

i) en abrogeant l'article 69(2) et en le remplaçant par :
« (2) Le pavillon-jardin est secondaire à une habitation unifamiliale ou une habitation bifamiliale; »

j) en abrogeant l'article 69(8) et en le remplaçant par :
« (8) Le pavillon-jardin doit être doté de son propre emplacement de stationnement; »

k) En supprimant la « Zone résidentielle unifamiliale » et son abréviation du « Tableau 4 – Zones », de l'article 86.

l) en abrogeant la « Section 1 – Zone résidentielle unifamiliale (RA) » de la « Partie 1 – Zone résidentielles » du Chapitre 12.

m) en ajoutant, à la liste des usages secondaires de la zone résidentielle bifamiliale (RB), à l'article 299(2), l'usage secondaire de « • pavillon-jardin, aux conditions de l'article 69; »

n) en ajoutant l'article 299(4), stipulant que :
« (4) En dépit des articles 68 et 69, un lot situé en zone RB (Résidentielle bifamiliale) ne peut être constitué de plus de quatre (4) unités de logement; »

o) En supprimant toute autre mention de la zone RA (Résidentielle unifamiliale) dans l'ensemble de l'arrêté. Toute ancienne appellation ou référence à la zone RA (Résidentielle unifamiliale) devra suivre les dispositions de la zone RB, les modifications s'appliquant *mutatis mutandis*.

ÉBAUCHE

PREMIÈRE LECTURE (par son titre) : _____

DEUXIÈME LECTURE (par son titre) : _____

LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ : _____

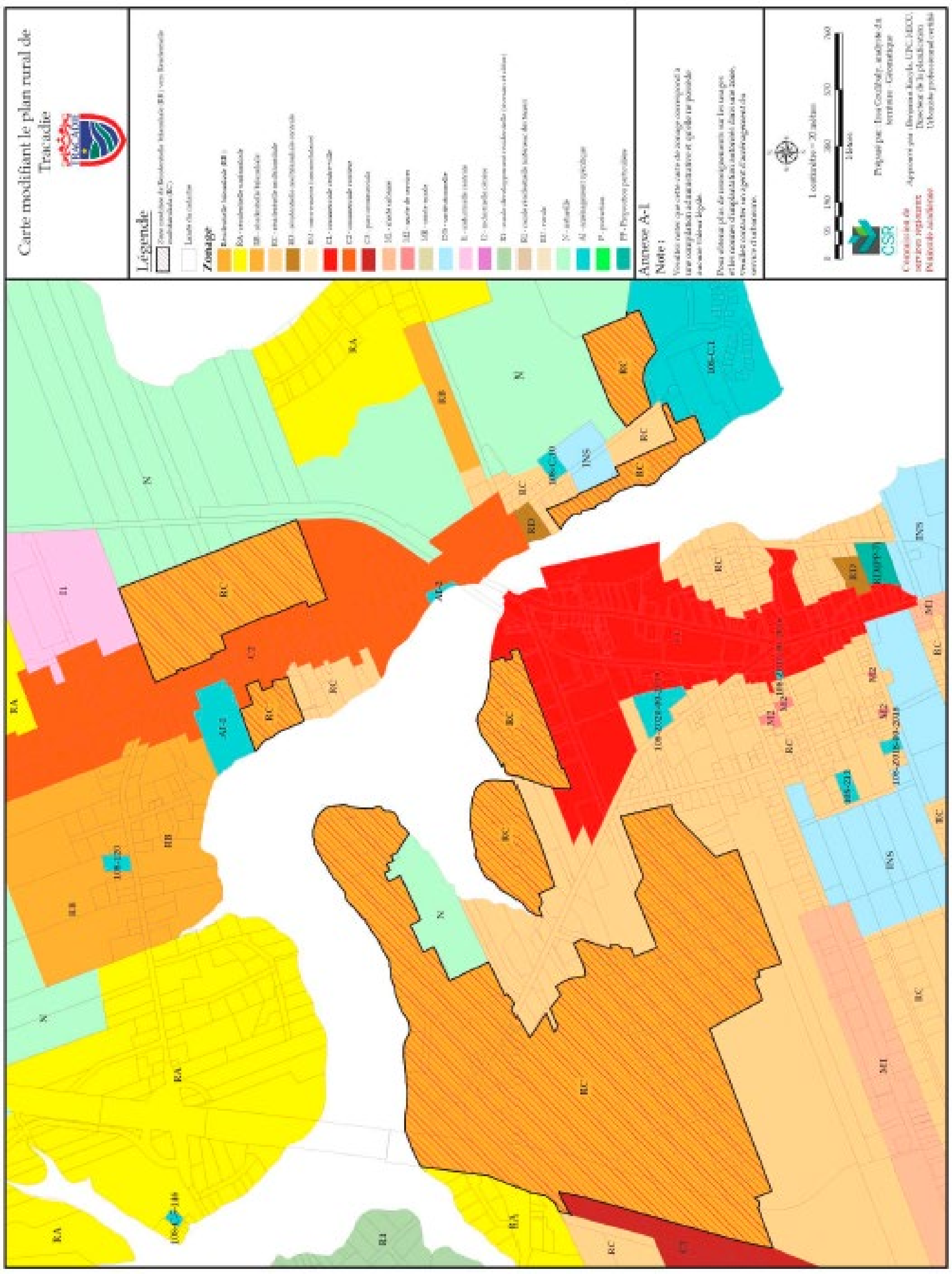
TROISIÈME LECTURE (par son titre)
et adoption : _____

_____
Denis Losier
Maire

_____
Joey Thibodeau
Greffier municipal

ÉBAUCHE

ANNEXE A-1



Arrêté no

Municipalité régionale de Tracadie

4/4

Municipalité	Tracadie
Secteur	Tracadie
Localisation	431, rue Pointe-à-Bouleau
NID	20899332
Propriétaire	Raymonde Thériault (Spa Temps d'arrêt)
Demandeur	Raymonde Thériault
Arrêtés visés	Plan rural nº 030-00-2019
Résolution	Conseil municipal : 3 février 2025 en vertu de l'article 110(1) de la *Loi sur l'urbanisme*

OBJET DE LA DEMANDE

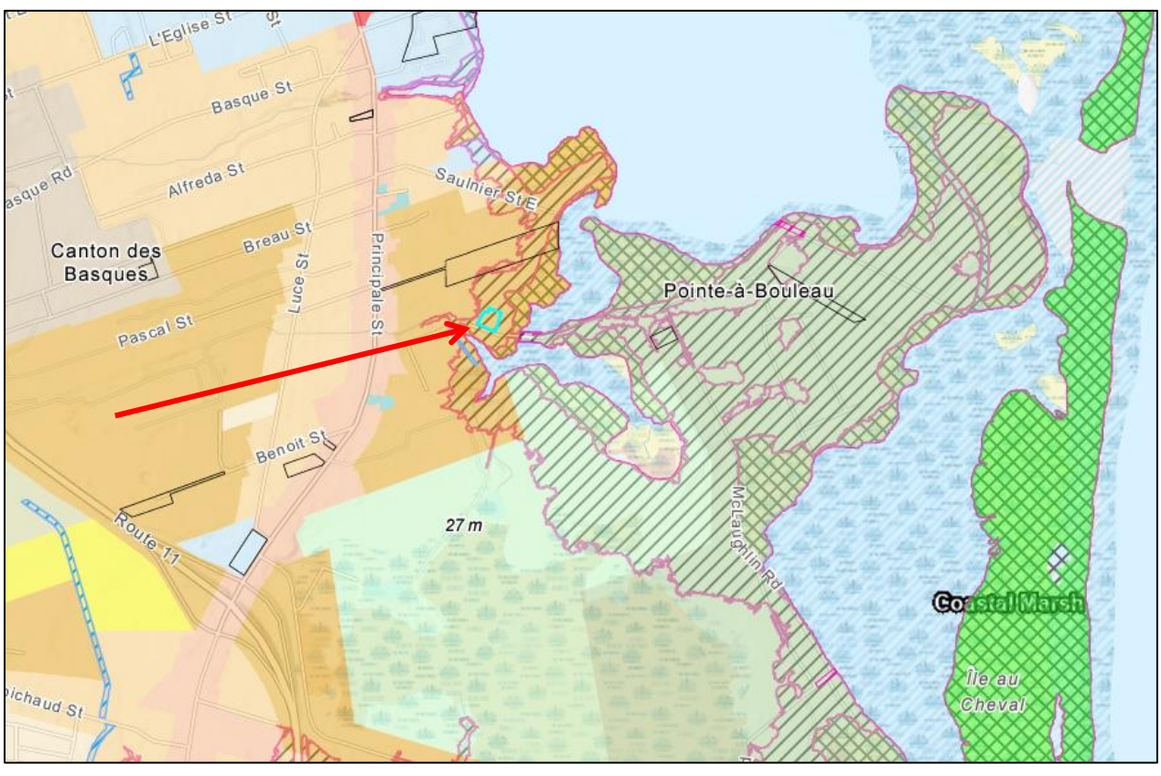
Projet
La requérante, madame Raymonde Thériault, opère un centre de spa nordique (bains chaud et froid, saunas, aires de détente et service alimentaire) en cour arrière de sa propriété, et un service de massothérapie situé à l'intérieur de sa résidence. La réception du centre de spa se fait également à l'intérieur de la résidence. Le centre de spa, situé en cour arrière, possède quatre petits bâtiments secondaires. Chacun des bâtiments offre une expérience ou une fonction différente (voir photos).

Modification Plan municipal
Non requis.

Modification au plan rural
Création d'un aménagement intégré (AI-4) incluant des dispositions encadrant l'usage proposé service personnel et de santé (centre de spa) à partir d'une zone résidentielle bifamiliale (RB).

Motif
La propriété en question est située en zone résidentielle bifamiliale (RB), qui permet l'usage secondaire de services personnels et de santé (massothérapie) comme activité professionnelles à domicile, mais qui ne permet pas l'opération d'un centre de spa avec service de repas et collation comme usage secondaire. Cette demande de rezonage permettrait à la propriétaire d'opérer le centre de spa 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 principe :

- De 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 principes :

- Créer des endroits de travail, de vie (habitation) et de rencontre.
- Assurer une compatibilité entre usages pour maintenir la qualité de vie des citoyens et la vitalité des commerces.

Le centre de spa extérieur respecte les principes commerciaux du plan rural, tandis que le service de massothérapie respecte le principe résidentiel ci-haut mentionné. En effet, ce service est de type professionnel à domicile de type 1. Le centre du spa est compatible avec le milieu résidentiel environnant en raison de sa petite taille (un maximum de 8 personnes par jour) et à son implantation (en arrière-cour, entourée d'un boisé). Il assure un maintien de la qualité de vie du voisinage. De plus, le site permet de diversifier l'offre commerciale de la région tout en respectant l'environnement et le milieu de vie.

Dispositions réglementaires mises en cause

Cette demande comporte trois points dérogatoires : La superficie de plancher dédiée à l'activité professionnelle, qui est de 32% au lieu de 25%; le nombre de bâtiments secondaires, qui est de quatre (4) au lieu d'un (1); et la hauteur des panneaux de clôture en bois, qui sont aménagés à 2,4 m au lieu de 2 m.

Les quatre (4) bâtiments secondaires ont été aménagés en zone ACC et devront respecter les conditions présentes à l'article 290, soit : avoir un rez-de-chaussée situé à au moins 2,8 m de hauteur; démontrer l'étanchéité des réseaux d'eau, d'électricité et des systèmes méchaniques dans le cas où le rez-de-chaussée se trouve à moins de 2,8 m. La CSRPA a reçu, en novembre dernier, un plan d'élévation produit par un arpenteur démontrant que la hauteur de 2,8 m est respectée.

Caractéristiques de l'environnement

Le terrain est situé le long de la rue Pointe-à-Bouleau près du pont qui fait de lien entre la rue Principale (zonage mixte 1) et le secteur Pointe-à-Bouleau (zonage R1). La rue est paisible avec des habitations unifamiliales espacées. La section nord du lot est boisé ainsi que les lots à l'arrière du terrain. La propriété est à proximité de la rive de la Petite rivière Tracadie.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : La propriété est située entièrement dans une zone d'adaptation aux changements climatiques (ACC) et à un peu plus de 20 mètres de la zone tampon de 30 mètre du milieu humide côtier. Les bâtiments devront donc respecter les normes applicables à la zone ACC. Concernant les terres humides, le ministère de l'Environnement a envoyé un inspecteur sur la propriété; les résultats de leur évaluation indiquent que les travaux qui ont été effectués ne sont tout probablement pas dans ou à moins de 30 mètres d'une terre humide. Une terre humide non cartographiée pourrait probablement être située plus loin à l'Est et au Nord, ainsi qu'au Sud (de l'autre côté de la rue) de la propriété, mais aucune caractéristique règlementée de leur côté ne serait dans ou à moins de 30 mètres de la propriété (source : courriel reçu le 17 janvier 2025 de la part de Janelle Mc Laughlin, biologiste des terres humides du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux).

Fonctionnels : La superficie du terrain de plus de 5 000 m² (1,24 acre) offre suffisamment d'espace pour abriter le centre de spa avec l'ensemble de bâtiments tout en étant éloigné des terrains limitrophes (16 et 28 m). Notons que les habitations voisines sont à 96 et 66 m du site. De plus, l'accès au centre de spa se fait par une allée indépendante (aménagée entre 2022 et 2024) de celle qui mène à l'habitation principale.

Esthétiques et patrimoniaux : Les installations sont peu visible de la rue. La clôture qui entoure le site est à plus de 45 mètres de la ligne de lot. De plus, cette dernière assure un caratère privé autant pour la clientèle que pour le public.

Socioéconomiques : Le centre de spa apporte une offre de service nouvelle et en demande. L'ajout de cette activité peut contribuer à la diversité et au développement économique et touristique de la Péninsule acadienne. Mise à part la propriétaire, aucune création d'emploi.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : Le centre de spa s'hamonise bien avec la quiétude des lieux. La fréquentation du centre ne devrait pas perturber le voisinage, car il ne permet que huit (8) personnes à la fois. De plus, la localisation des installation à l'arrière-cour et la clôture qui entoure le site devrait assurer l'intimité de tous. 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. Bien que le voisinage soit constitué d'habitations unifamiliales, le centre de spa s'intègre bien dans le milieu car le site clôturé est peu perceptible de la rue.

Intégration du milieu : Bonne. L'éloigenement du site de la rue et le fait qu'il soit entouré d'un boisé permet une bonne intégration dans le 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 : Oui. Le projet permet d'assurer le développement économique et social du secteur en proposant une activité commerciale conséquente avec l'environnement immédiat. De plus, les usages de spa et de massothérapie ne risquent pas d'entrainer des nuisances au niveau de la santé ou de la sécurité du voisinage puisque les installations sont isolées et ne peuvent qu'accueillir un maximum de huit (8) personnes par jour. D'ailleurs, l'usage *services personnels et de santé* est déjà autorisé en zone RB en tant qu'activité professionelle à domicile de type 1. Finalement, le secteur propose déjà les infrastructures et services publics. Ainsi, la maison est raccordée aux services municipaux. Cependant, les quatre bâtiments secondaires disposent plutôt d'un puits et d'une fosse septique.

Agriculture : N/A

Changements climatiques : N/A

Zones inondables et zones à risques naturels : Oui. même si le lot concerné par le projet se trouve entièrement dans une zone à haut risque (20 ans) selon les prévision de 2100, le plan rural prévoit des modalités afin de permettre l'aménagement durable des nouvelles constructions au sein des zones à risque.

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 que le centre de spa 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

_____

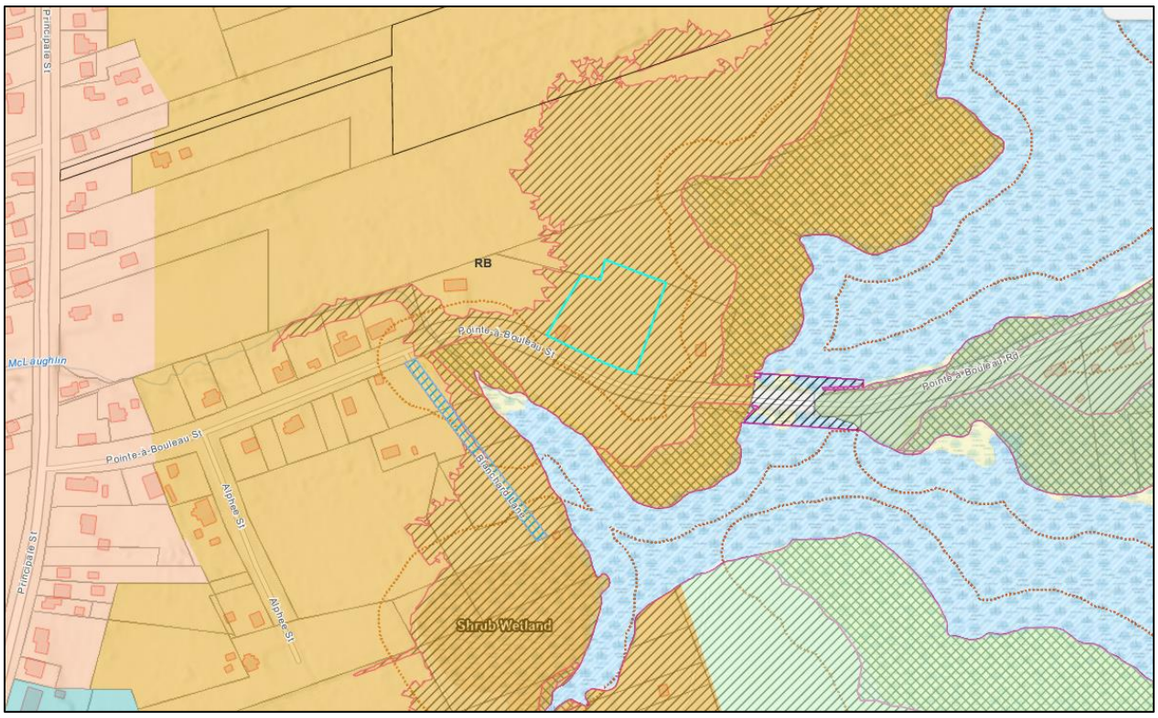
Caraine Godin-Poirier
Directrice adjointe du service d'urbanisme

2025

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

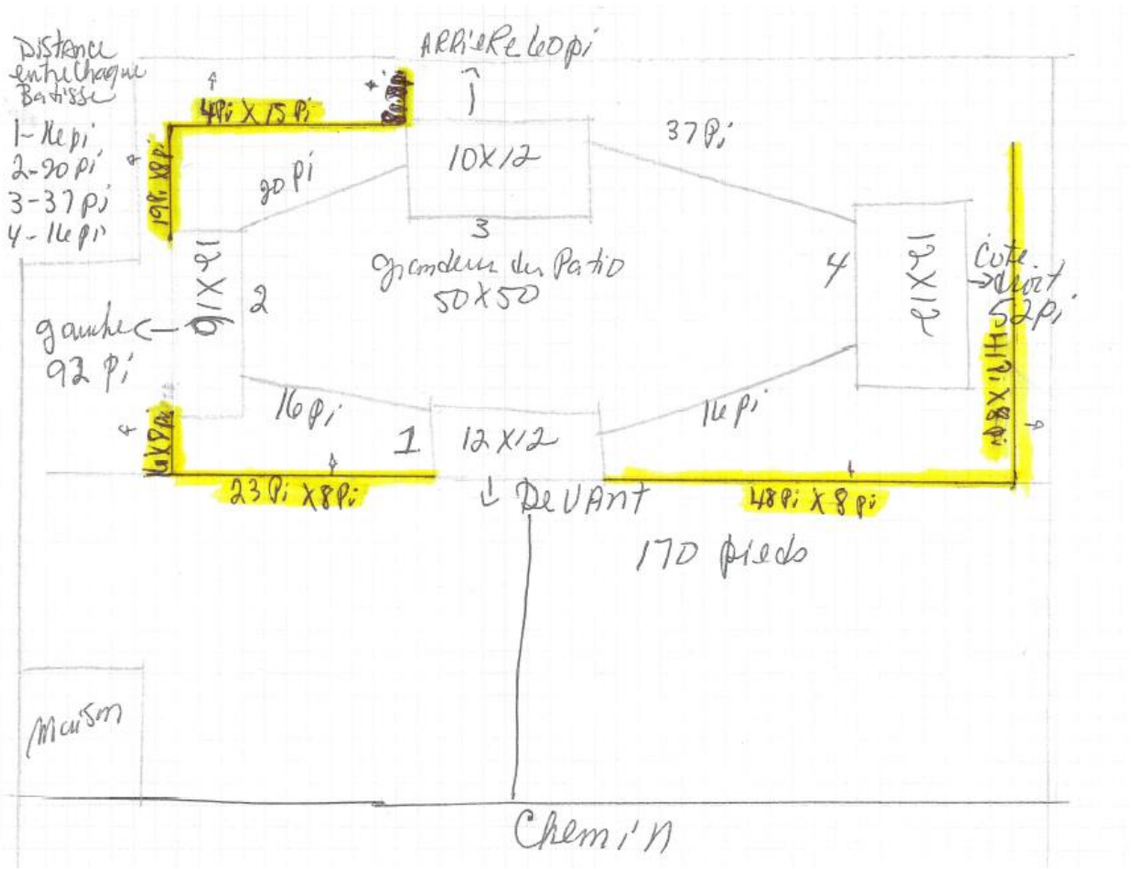
ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2020)

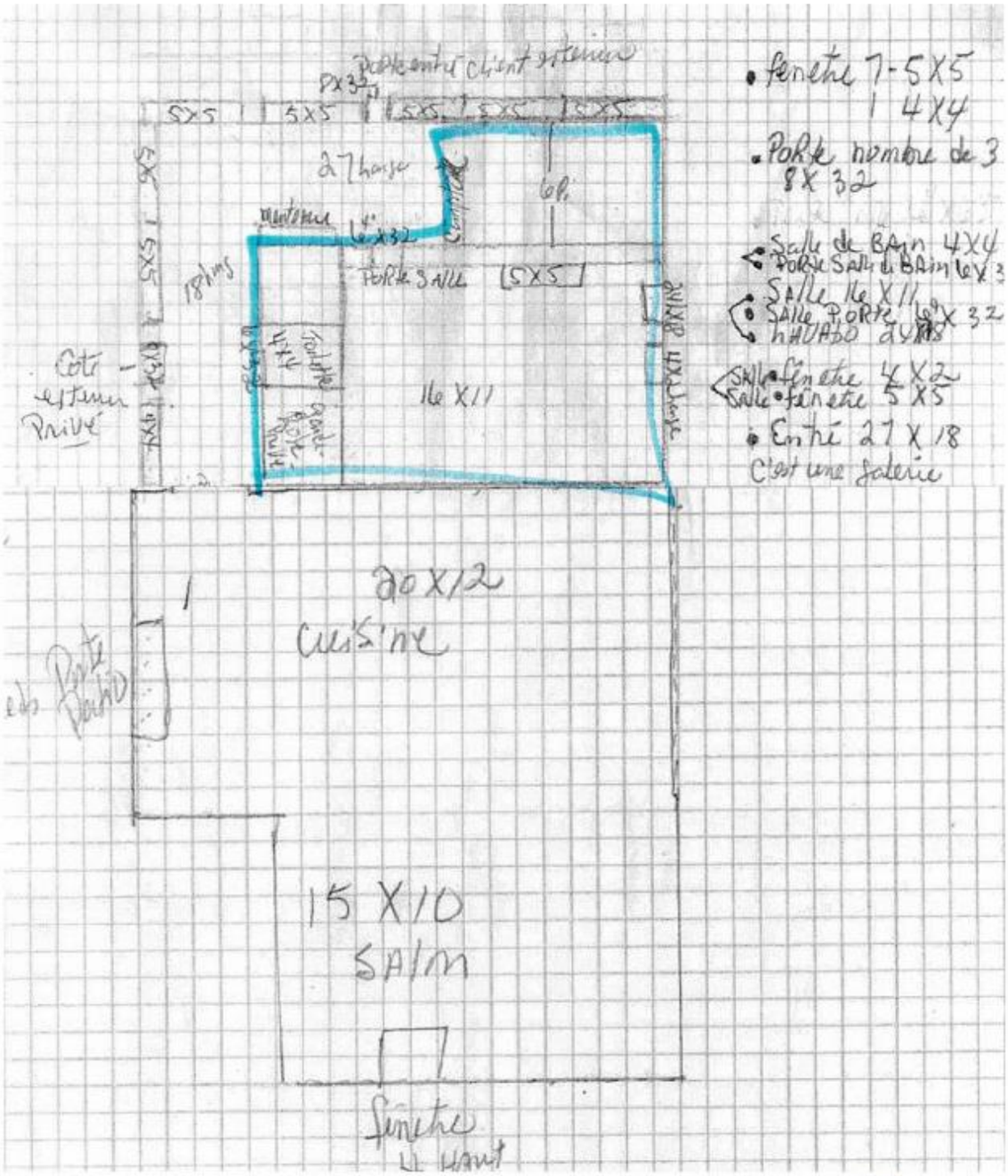


B – ORTHOPHOTOGRAPHIE (2022)

C - PLAN DE SITE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



D – PLAN DE PLACHER (massothérapie dans la résidence) FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



E – PHOTOS du site

Façade de l'habitation unifamiliale

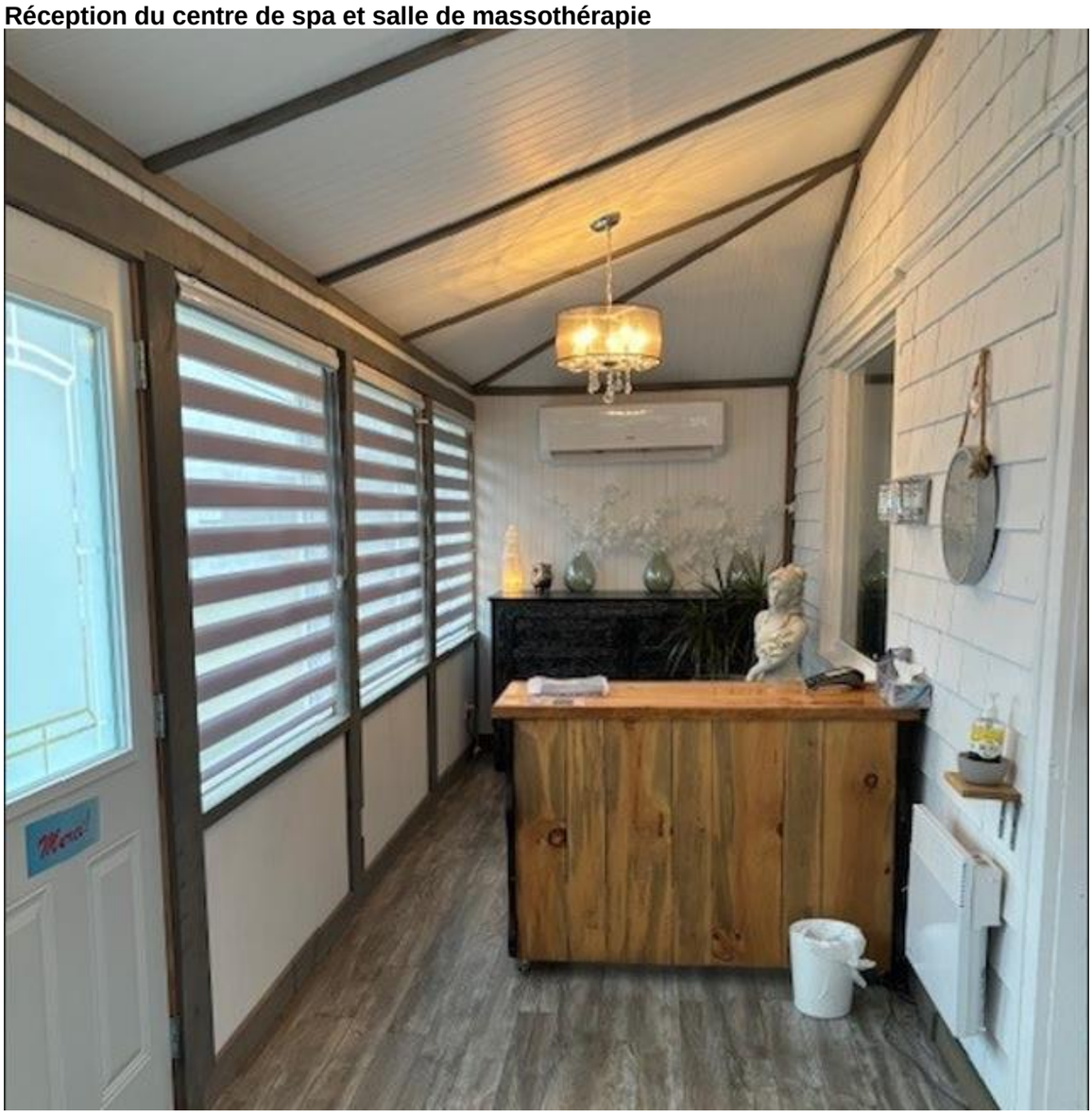
Accès au centre de spa

Intérieur du centre de spa

Intérieur du centre de spa

Cuisine où sont préparés les repas et collations

Réception du centre de spa et salle de massothérapie



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-4) à même une partie d'une zone résidentielle bifamiliale (RB). La propriété concernée est située au 431, rue Pointe-à-Bouleau et porte le numéro d'identification (NID) 20899332. Le but de cette modification est de permettre un usage secondaire de services personnels et de santé (massothérapie) comme activité professionnelle à domicile, et un centre de spa incluant un service de repas et collation comme usage secondaire au bâtiment principal. 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-3, ce qui suit :

Aménagement intégré	Identifiant créé	Localisation	Zone existante	Arrêté d'adoption
AI-4	AI-4	431, rue Pointe-à-Bouleau	RB	

PREMIÈRE LECTURE (par son titre) : _____

DEUXIÈME LECTURE (par son titre) : _____

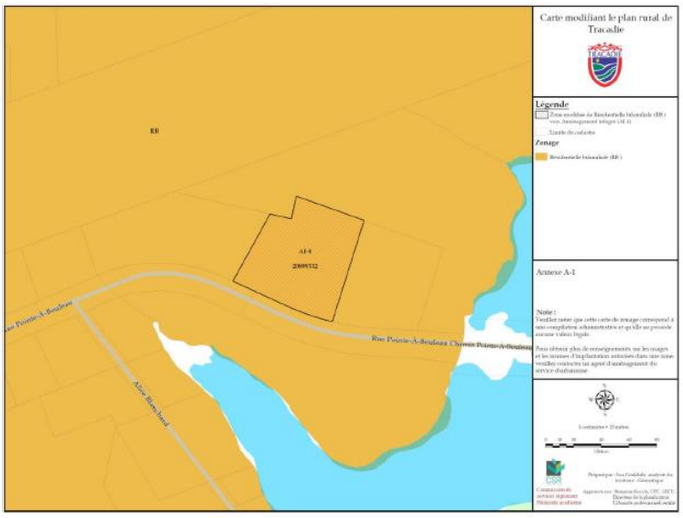
LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ : _____

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 identifié par le numéro d'identification (NID) 20899332, situé au 431, rue Pointe-à-Bouleau, a fait l'objet d'une demande de modification de zonage dans le but d'y permettre un usage secondaire de services personnels et de santé (massothérapie) comme activité professionnelle à domicile et un centre de spa incluant un service de repas et collation comme usage secondaire au bâtiment principal,

IL EST RÉSOLU CE QUI SUIT :

1. Les terrains, bâtiments ou constructions situés à l'intérieur d'une zone AI-4 peuvent être affectés aux fins suivantes :

(1) Usages principaux :

- Services personnels et de santé (centre de spa)
- Restaurant
- Habitation unifamiliale

(2) Usages secondaires :

- Location de chambres/maison de pension, aux conditions de l'article 67;
- Logement accessoire, aux conditions de l'article 68;
- Gîte touristique, aux conditions de l'article 71;
- Poulailler, aux conditions de l'article 72;
- Activité professionnelle à domicile de type 1, aux conditions des articles 75 à 78;

Exigences relatives à la zone AI-4

2. Permettre un maximum de six (6) bâtiments secondaires.

3. Permettre une superficie maximum de 18 m² pour chacun des bâtiments secondaires.

4. Les usages secondaires prévus au sous-alinéa (1) et (2) devront être exercés par les résidents de l'habitation unifamiliale uniquement.

5. Le nombre d'employés non-résidents est limité à 2.

6. Permettre un usage *services personnels et de santé* (massothérapeute) comme activité professionnelle à domicile ayant une superficie de plancher d'un maxim de 32% de l'habitation unifamiliale.

7. Permettre une clôture opaque d'une hauteur maximum de 2,4 mètres.

8. Qu'une zone tampon soit aménagée, d'une largeur de 4,5 mètres le long des limites latérales et arrière du lot;

9. La zone tampon prévue à l'article 8 ne peut être utilisée pour du stationnement ni de l'entreposage, et doit être gazonnée et plantée;

10. Obtenir l'approbation du ministère de la Sécurité publique pour l'usage de Restaurant;

11. Sous réserve des articles 1 à 10 de la présente résolution, toutes autres dispositions de même que les dispositions générales prévues aux zones M1(mixte centrale) de l'arrêté nº 030-00-2019 intitulé « Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie » s'appliquent, *mutatis mutandis*.

Municipalité	Ville de Caraquet
Secteur	Caraquet
Localisation	Rue de la Gare
NID	20492740 et 20488623 (des parties de ces lots)
Propriétaire	Ville de Caraquet
Demandeur	Municipalité de Caraquet
Arrêtés visés	Plan municipal nº 210 et Arrêté de zonage nº 211
Résolution	Conseil municipal : 20 mars 2024 en vertu de l'article 110(1) de la *Loi sur l'urbanisme*

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

La municipalité de Caraquet désire modifier le zonage naturel, de protection et récréatif (NPR) de deux terrains afin d'agrandir une zone récemment modifiée (avis en mars 2024) dans le but de pouvoir aménager divers bâtiments multifamiliaux. L'objectif est d'augmenter le nombre de logements sur le territoire en lien avec le FACL (Fonds pour accélérer la construction des logements) et aussi de favoriser les logements abordables.

Modification plan municipal

Modifier la carte en créant une affectation résidentielle (R) à même une affectation naturelle, de protection et récréative (NPR).

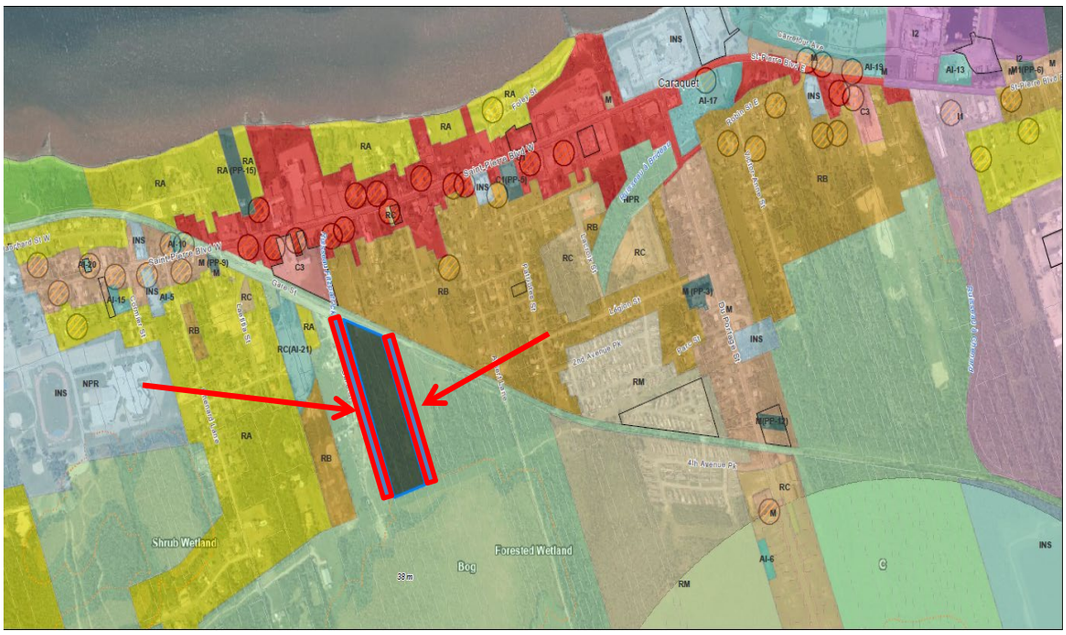
Modification arrêté de zonage

Modifier la carte en créant une zone d'habitation multifamiliale (RC) à partir d'une zone naturelle, de protection et récréative (NRP).

Motif

La zone naturelle, de protection et récréative (NPR) ne permet pas l'usage d'habitations multifamiliales (RC).

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



ANALYSE

Conformité aux outils de planification

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

Principe 1.3 Favoriser un développement résidentiel à plus forte densité dans ou près du noyau villageois.

Ce principe se traduit notamment :

Proposition 1.3.1 en favorisant, dans ce secteur, les usages résidentiels comportant des habitations multifamiliales et les résidences pour personnes âgées.

Principe 9.1 Optimiser l'utilisation des rues et des routes existantes plus spécifiquement autour et dans le noyau villageois.

Ce principe se traduit notamment :

Proposition 9.1.3 en favorisant des ouvertures de rues (lorsque nécessaire et souhaitable) seulement à des fins de bouclage de la trame existante ou à des fins d'extension du réseau entre deux rues existantes afin de les consolider.

Le projet respecte en grande partie les principes des secteurs d'affectation résidentielle retrouvés au plan municipal de Caraquet. Les principes ci-dessus mentionnés visent à augmenter le développement résidentiel tout en augmentant la densité du territoire dans le centre-ville. L'intention derrière ce projet est d'augmenter et diversifier l'offre des logements dans la municipalité, ce qui est en concordance avec les objectifs du plan municipal.

Dispositions réglementaires mises en cause

Il n'y a maintenant qu'une dizaine de projets précis sur la table. L'objectif est de changer le règlement pour préparer la venue de bâtiments multifamiliaux en fonction des projets que la ville a reçus et pourra recevoir de développeurs privés. Le FACL suscite l'intérêt chez les développeurs, et disposer d'un terrain respectant les objectifs de développement de la ville est la bonne première étape pour orienter l'augmentation des logements dans la ville.

Les projets devront donc répondre aux dispositions normatives reliées à la zone RC.

Caractéristiques de l'environnement

Les terrains visés se trouvent actuellement vacants et boisés. La longueur des terrains est de 350 m à 420 m. Le prolongement de la rue longerait le sud de la piste cyclable. La longueur totale des lots correspondrait plus ou moins à la longueur d'un cul de sac de 365 m. L'objectif du développement de ce secteur central est de créer un nouveau quartier résidentiel connecté à la rue Comeau et de relier plus tard la rue des Patriotes pour boucler le secteur.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Le sud est délimité par la ligne électrique et touche la zone tampon de 30 m avec une terre humide (3 m). On a donc au sud une barrière au développement avec la ligne électrique et la terre humide.

Fonctionnels : Localisé au centre-ville, sur le réseau secondaire des rues, dans le prolongement des développements recemment créés sur la rue Laetitia et de la rue Duguay. Présence de la piste cyclable. Localisation très fonctionnelle.

Esthétiques et patrimoniaux :. Le règlement sur la sauvegarde du patrimoine ne s'applique pas à ces terrains.

Socioéconomiques : Augmenter et diversifier l'offre de logements dans la municipalité, à proximité immédiate des services.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : Devra être validée lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage. Il faut noter qu'il y a une exploitation agricole existante et historique à 30 m à l'ouest des propriétés en question. Il se peut que des nuisances agricoles (odeurs, bruits, insectes) soient perçues par ces nouveaux développements et créent des conflits. Cependant, l'exploitation agricole existante ne devrait pas être vouée à s'agrandir dans ce secteur de la ville, qui est davantage considéré pour accueillir des nouveaux logements.

Intensité de la transformation du milieu : Les terrains visés sont actuellement boisés et vacants. Leur développement à des fins résidentielles ne serait qu'une continuité de la trame urbaine se trouvant au nord et à l'ouest de ceux-ci.

Intégration du milieu : Le projet des bâtiments résidentiels sur les terrains visés s'intégrerait bien dans son milieu car ceux-ci se trouvent déjà entre du zonage résidentiel unifamilial, bifamilial au nord, et multifamilial à l'ouest.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Nouvelle densité proche de la piste cyclable et donc favorisant les transports actifs.

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 :

- Développement central, utilisant et prolongeant des services publics d'une manière éfficace et économique;
- Augmente la densité d'habitation à proximité des services et commerces;
- Différents types de logements multiples seront autorisés;
- Aimerait inclure une composante obligatoire abordable pour une partie des logements;
- Le développement sera connecté au réseau existant et permettra le bouclage d'un quartier à long terme;
- Projet localisé à coté de la piste cyclable;
- Terrain central pour la ville de Caraquet.

Agriculture : N/A

Changements climatiques : NA

Zones inondables et zones à risques naturels : NA

Ressources naturelles : N/A

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande au conseil municipal de Caraquet de modifier le plan municipal et l'arrêté de zonage de Caraquet en :

- Modifiant la carte du plan municipal en créant une affectation R (résidentielle) à partir d'une affectation NPR (naturelle, de protection et récréative) sur les propriétés à l'étude;

- Modifiant la carte de l'arrêté de zonage en créant une zone RC (habitations multifamiliales) à partir d'une zone NPR (naturelle, de protection et récréative) sur les propriétés à l'étude.

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

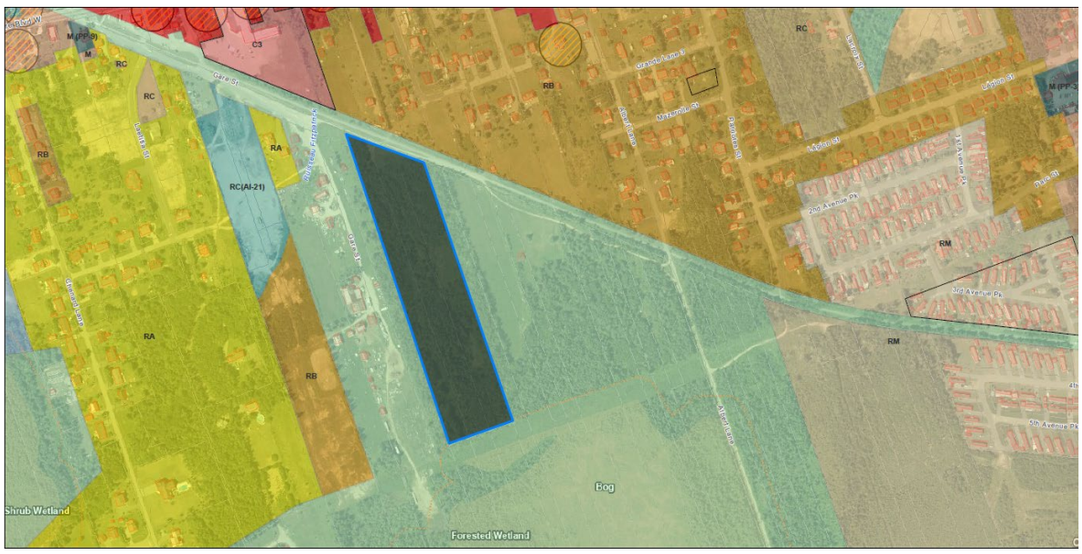
Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d'aménagement

2025

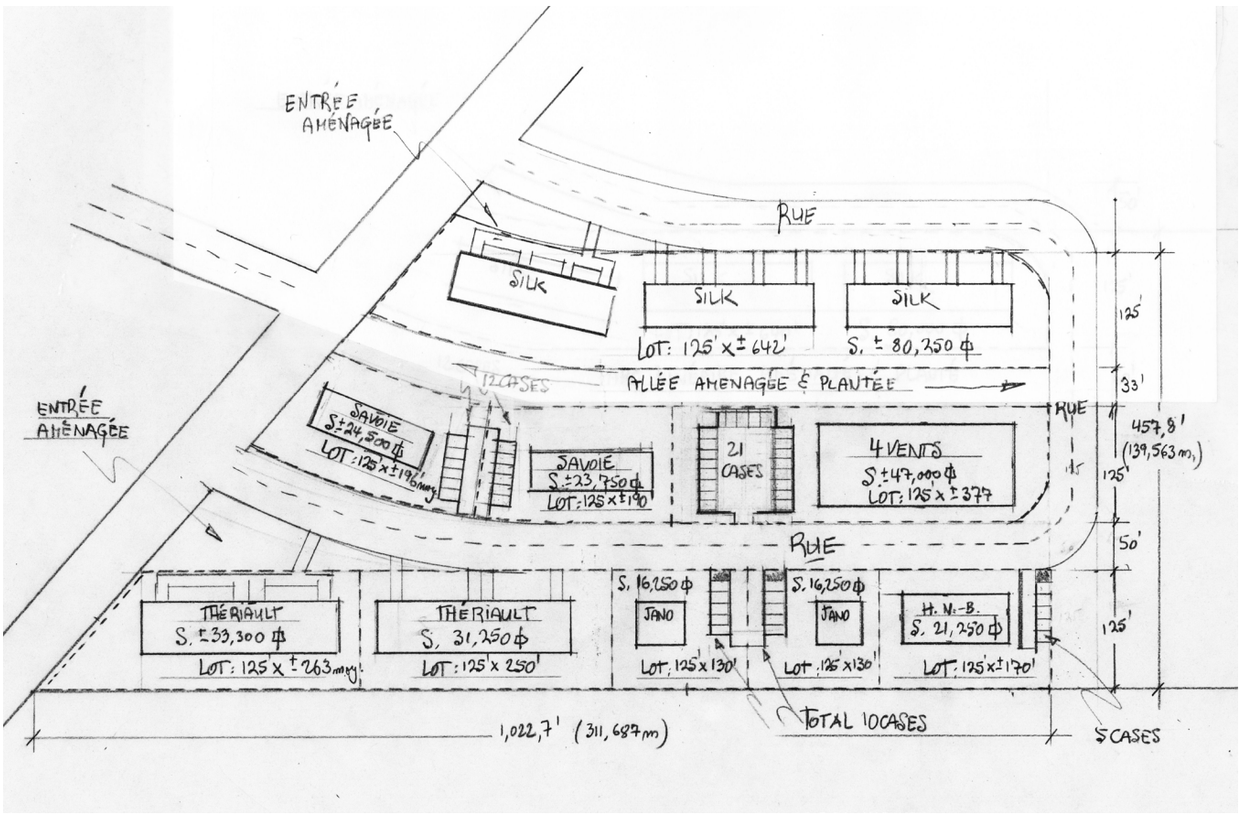
DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXES

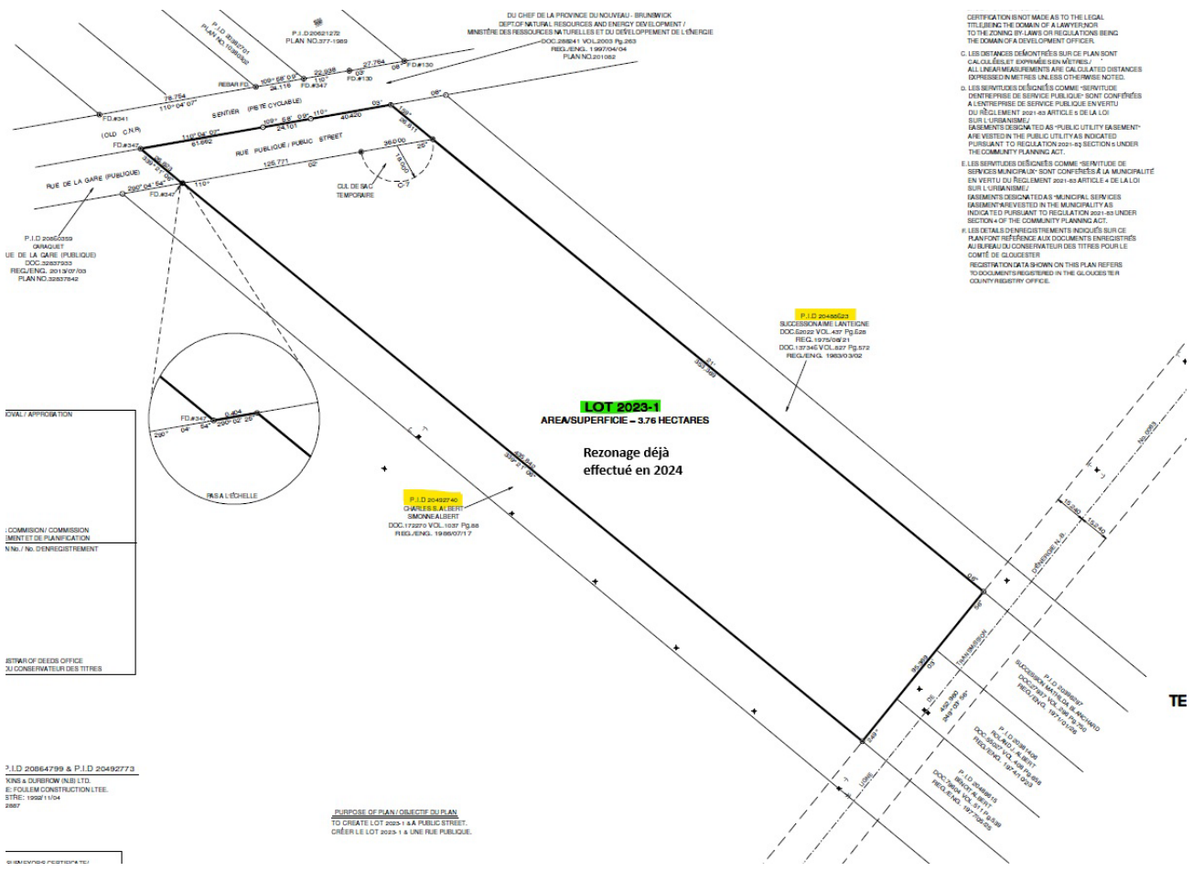
A – CARTES DE LOCALISATION



B - PLANS DE SITE FOURNIS PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE LOTISSEMENT PROVISOIRE



ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT LE PLAN MUNICIPAL

ARRÊTÉ N° **ÉBAUCHE**

ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ ADOPTANT LE PLAN D'URBANISME MUNICIPAL DE CARAQUET

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

1. **L'arrêté n°210 intitulé « Arrêté adoptant le plan d'urbanisme municipal de Caraquet » est modifié :**

En créant une affectation résidentielle (R) à même une affectation naturelle, de protection et récréative (NPR). Le projet concerne les lots situés sur la rue de La Gare et portant les numéros d'identification (NID) 20492740 et 20488623. Le but de cette modification est de permettre l'aménagement de divers habitations multifamiliales.

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

_____
Greffière

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 Caraquet, dûment réuni, adopte ce qui suit :

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

En créant une zone d'habitation multifamiliale (RC) à même une zone naturelle, de protection et récréative (NPR). Le projet concerne les lots situés sur la rue de La Gare et portant les numéros d'identification (NID) 20492740 et 20488623. Le but de cette modification est de permettre l'aménagement de divers habitations multifamiliales.

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

Ville, Village	Ile-de-Lamèque
Localisation	104, rue du Pêcheur Nord, Lamèque
NID	20913471
Propriétaire	Jean-Pierre Plourde
Demandeur	Idem
Arrêtés visés	Plan municipal et arrêté de zonage de Lamèque
Résolution	Conseil municipal : 23 avril 2024 en vertu de l'article 110(1) de la *Loi sur l'urbanisme*

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le requérant propose de construire un entrepôt industriel de 320 m^2 (40' x 86') sur le même terrain que son habitation unifamiliale. L'entrepôt servira à abriter et faire la maintenance sur les agrès de pêches et les quatre (4) bateaux de son entreprise d'environ 18 employés.

Modification aux principes du Plan

Modifier la carte en créant une nouvelle affectation industrielle à même une affectation naturelle.

Modification aux dispositions de zonage

Modifier la carte en créant une nouvelle zone industrielle à même une zone naturelle. Ajouter une zone superposée d'aménagement intégré sur le terrain pour permettre plusieurs usages sur la même propriété.

Motif

Permettre le projet tel que proposé à l'endroit proposé.

LOCALISATION

Source : ArcGis, cadastre 2024

ANALYSE

Conformité aux outils de planification et dispositions réglementaires mises en cause

Au niveau du Plan municipal
Ce projet ne respecte pas certains principes du plan municipal pour les affectations mixte et industrielle.

Mixte : Le projet contrevient au principe 2.1 et à la proposition 2.1.1. En effet, même si la portion du terrain utilisée pour le projet est affectée naturelle, la façade et les usages avoisinants sont en affectation mixte.

Principe 2.1 Assurer un contrôle plus efficace sur le développement commercial afin d'assurer l'harmonie avec la vocation résidentielle.

Proposition 2.1.1 en ne permettant pas l'exercice de certaines activités commerciales pouvant être nuisibles au secteur;

Le projet proposé n'est pas en harmonie avec la fonction résidentielle.

Industrielle : Le projet va à l'encontre du principe 4.3 et la proposition 4.3.1

Principe 4.3 Limiter et contrôler le développement de certains types d'activités pour l'ensemble du territoire.

Proposition 4.3.1 en concentrant le développement industriel dans les affectations industrielles (parc industriel de la rue des Serres, le long de la rue de la Tourbe et dans la zone industrielle portuaire);

Il est possible de relocaliser ce projet dans la zone industrielle portuaire.

Au niveau du zonage
Pas de réelle restriction si on considère ce bâtiment comme un deuxième bâtiment principal affecté à un usage industriel. Les distances avec les limites de propriété, hauteur et superficie seraient conformes à ce que l'arrêté encadre en zone industrielle.

Une zone d'aménagement intégré pourra encadrer le deuxième usage principal dans un deuxième bâtiment principal.

Caractéristiques de l'environnement

Le terrain est à environ 1 km du centre-ville, dans un secteur mixte composé principalement de résidences. À environ 200 m au sud, nous retrouvons déjà une zone industrielle historique utilisée pour de l'entreposage de machinerie et de matériaux. Le terrain à l'étude est très long, faisant presque 1 km, principalement zoné naturel; sa façade est zonée mixte sur 100 m.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Le terrain est principalement boisé. Aucune terre humide sauf à l'extrémité nord, non concernée par le projet.

Fonctionnels : Le requérant propose un accès à cheval sur la ligne de proprieté avec la maison voisine, accès qui est composé de deux droits de passage côte à côte de 2 m chacun, passerait donc entre deux habitations. Accès non fonctionnel pour un usage industriel.

Esthétiques et patrimoniaux : Un usage industriel vient avec un aspect esthétique moins soigné au niveau des aménagements extérieurs. La circulation de véhicules lourds et équipement de pêche nécessite beaucoup d'espace et l'encadrement par des clôtures, souvent onéreuses.

Socioéconomiques : L'ajout d'un usage industriel à l'arrière de résidences va créer une incompatibilité en termes d'utilisation des terrains. À moyen et à long termes, des conflits vont apparaitre. Qu'une propriété résidentielle soit vendue ou que l'usage industriel change, les conditions ne sont pas propices à une cohabitation harmonieuse. C'est exactement pour éviter cette situation que le principe du plan 4.3 précise qu'il est important de limiter la propagation des usages industriels sur le territoire en dehors des zones déjà établies.

Par ailleurs, ce même projet en zone industrielle portuaire, où il est physiquement possible de le réaliser, apporterait beaucoup plus au niveau économique à court, moyen et long termes à la municipalité et au requérant.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : À valider lors des audiences publiques. Considérant que le voisin immédiatement au sud fait partie du projet, il se peut que le voisinage ne se prononce pas.

Intensité de la transformation du milieu : Importante. La circulation de véhicules lourds et des équipements industriels va apparaitre. Des opérations pouvant générer du bruit, de la poussière et des odeurs seront à prévoir, et une dégradation de l'environnement visuel également.

Intégration du milieu : Très pauvre. On ajoute un usage industriel dans la cour arrière de résidences. L'entrée de cette activité se passsera entre deux maisons.

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 terrain à l'étude se retrouve sur la rue du Pêcheur Nord, qui est l'artère principale de l'ile-de-Lamèque.
Le terrain est desservi par les réseaux d'eau et d'égouts.

Agriculture : NA

Changements climatiques : NA

Zones inondables et zones à risques naturels : NA

Ressources naturelles : N/A

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique ne recommande pas l'approbation de ce projet. Il est considéré comme allant contre les principes du plan municipal et les principes urbanistiques généralement reconnus. Cet aménagement n'est pas souhaitable comme développement à long terme pour le secteur ni la municipalité.

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d'aménagement

19 février 2025

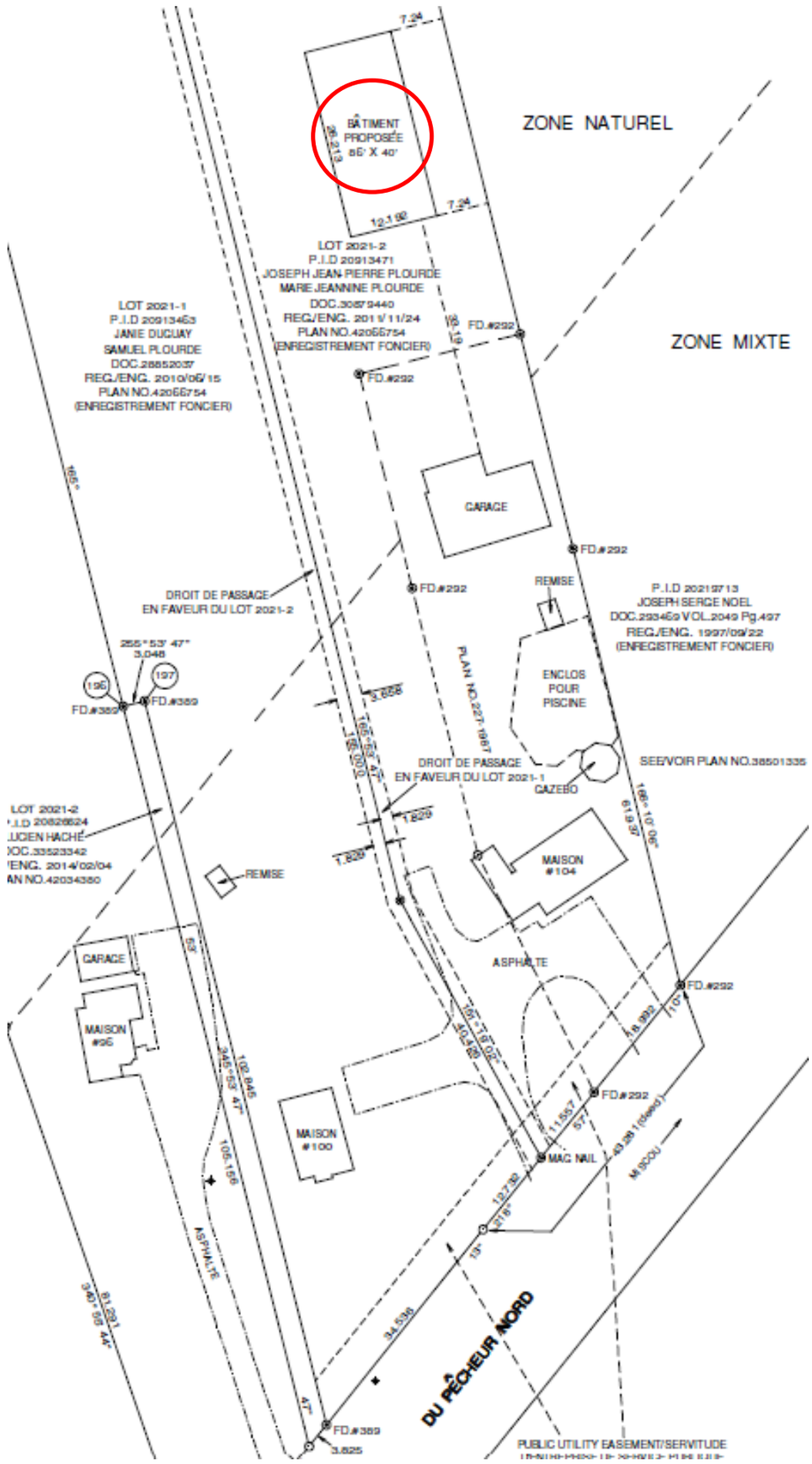
DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXES

A – PHOTOS AERIENNES

106
104
Du Pêcheur St N
103
101
99
97
95
94
92

B – LOCALISATION DU PROJET



C-PLANS DE FAÇADES

E- ÉBAUCHES DES ARRÊTÉS

ARRÊTÉ N° **ÉBAUCHE**

ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ ADOPTANT LE PLAN D'URBANISME MUNICIPAL DE LAMÈQUE

En vertu des pouvoirs que lui confère la *Loi sur l'urbanisme*, le Conseil municipal de l'Île-de-Lamèque, dûment réuni, adopte ce qui suit :

L'arrêté n° 119 intitulé « Arrêté adoptant le plan d'urbanisme municipal de Lamèque » est modifié :

1. **En abrogeant la proposition 2.1.1 et en la remplaçant par :**

   Proposition 2.1.1 En décourageant l'exercice de certaines activités commerciales pouvant être nuisibles au secteur; et

2. **En abrogeant le principe 4.3 et en la remplaçant par :**

   Principe 4.3 Contrôler le développement de certains types d'activités pour l'ensemble du territoire.

3. **En abrogeant la proposition 4.3.1. et en la remplaçant par :**

   Proposition 4.3.1 en privilégiant le développement industriel dans les affectations industrielle existante. Le conseil municipal pourra juger de la nécessité de créer toute nouvelle affectation industrielle par l'entremise d'une modification de l'arrêté de zonage tout en veillant au maintien de la qualité de vie des citoyens;

4. **L'arrêté n° 119 est finalement modifié :**

   en créant une affectation industrielle (I) à même une partie d'une affectation naturelle (N). La propriété concernée est située au 104, rue du Pêcheur Nord et porte le numéro d'identification (NID) 20913471. Le but de la modification est de permettre la construction d'un entrepôt industriel sur une partie de ladite propriété.

   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.

ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE ZONAGE DE LAMÈQUE

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

1. **L'Arrêté nº 120 intitulé « Arrêté de zonage de Lamèque » est modifié :**

En créant une zone industrielle centrale (I1) à même une partie d'une zone naturelle (N) incluant un aménagement intégré (AI-5) en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*. La propriété concernée est située au 104, rue du Pêcheur Nord et porte le numéro d'identification (NID) 20913471. Le but de la modification est de permettre la construction d'un entrepôt industriel sur cette propriété résidentielle. Tout aménagement dans cette zone doit être conforme aux dispositions et aux conditions établies à l'annexe « A-2 » jointe aux présentes et en faisant partie.

2. **En ajoutant au tableau 4 intitulée « Tableau 4 : Tableau d'équivalence relative aux zones d'aménagement intégré » de l'annexe C intitulée « Annexe relative aux zones d'aménagement intégré (AI) » et à la suite de AI-4, ce qui suit :**

Zones d'aménagement intégré concernées	En date d'adoption de la résolution en vertu de l'article 59	Zones identifiées à l'arrêté actuellement en vigueur
AI-5	M (mixte) et N (naturel)	M (mixte) et I1 (industriel central)

3. **Ledit arrêté est en outre 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 1er mai 2007, modifiée 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

_____
Bernard Savoie, maire

_____
Dave Brown, greffier

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 la propriété identifiée par le numéro d'identification (NID) 20913471 située au 104, rue du Pêcheur Nord a fait l'objet d'une demande de modification de zonage dans le but créer une zone industrielle centrale (I1) à même une partie d'une zone naturelle (N) incluant un aménagement intégré (AI-5) en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*. Le but de la modification est de permettre la construction d'un entrepôt industriel sur cette propriété résidentielle,

IL EST RÉSOLU CE QUI SUIT:

1. Les terrains, bâtiments ou constructions à l'intérieur de cette zone AI-5 ne peuvent être affectés qu'aux fins et conditions suivantes:

    a) des usages principaux suivants :

        (i) usages autorisés en zone mixte, et;

        (ii) entrepôt.

Conditions relatives à la zone AI-5

2. Aux fins du présent arrêté, l'usage prévu au sous-alinéa 1. a)(i) pourra être exercé sur la propriété à la condition de respecter toute disposition prévue pour les zones M (mixtes) de l'arrêté n° 120 intitulé « Arrêté de zonage de Lamèque »

3. Aux fins du présent arrêté, l'usage prévu au sous-alinéa 1. a)(ii) pourra être exercé sur la propriété à la condition de respecter toute disposition prévue pour les zones I1 (industrielles centrales) de l'arrêté n° 120 intitulé « Arrêté de zonage de Lamèque »