

Municipalité	Tracadie
Secteur	Tracadie
Localisation	1044, rue Louis G. Daigle, Tracadie
NID	20891735 (lotissement en cours pour former les lots 2025-2 et 2025-3)
Propriétaire	Rénald Girouard
Demandeur	Rénald Girouard
Arrêtés visés	Plan rural n° 030-00-2019
Résolution	Conseil municipal : 12 mai 2025 en vertu de l’article 110(1) de la <i>Loi sur l’urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le requérant, monsieur Rénald Girouard, désire rendre conforme son entreprise de fondation.

Modification Plan municipal

Aucune modification

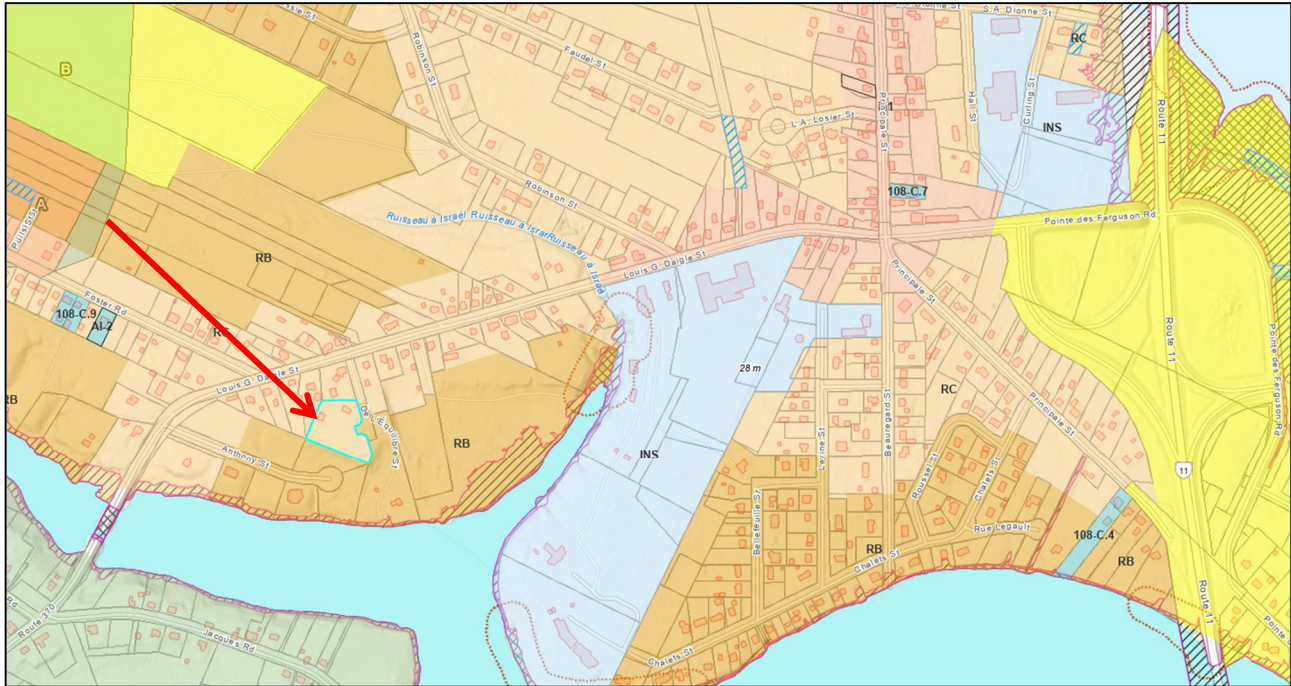
Modification au plan rural

Création d’une proposition particulière (PP-12) incluant des dispositions encadrant l’usage commercial de service de construction (entrepreneur général et spécialisé) à partir d’une zone résidentielle multifamiliale (RC).

Motif

La propriété en question est située en zone résidentielle multifamiliale (RC) qui ne permet pas l’activité d’entreprise de fondation (service de construction - entrepreneur général et spécialisé). Cette demande de rezonage permettrait au propriétaire d’opérer sa compagnie de fondation 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 proposition qui cadre avec ce projet :

- De limiter les usages non-conformes en ne permettant pas de nouveaux usages non résidentiels en secteurs principalement occupés par l'habitation.

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

- D'assurer un contrôle plus efficace sur le développement commercial en ne permettant pas certaines activités commerciales non compatibles pouvant être nuisibles à des secteurs, à d'autres activités et à l'environnement naturel.

Cependant, un autre objectif du plan est d'innover. Cela se fait par l'encadrement de projets particuliers qui n'ont pas été prévus dans le règlement ou qui ne cadrent pas avec le plan. Ce zonage assure une flexibilité du plan rural. Le zonage par projet a comme proposition qui cadre avec ce projet :

- De favoriser la réutilisation d'espaces et de bâtiments dans le temps (évolutivité/chronicité).

Le projet va à l'encontre de certaines propositions du plan rural. Selon les propositions résidentielles et commerciales mentionnées ci-dessus, l'activité commerciale opérée sur le terrain est non-conforme et non compatible avec l'affectation résidentielle du secteur. Cependant, l'historique de l'entreprise de fondation, qui est située et en opération sur ce lot d'une façon continue depuis les années 1990, soit avant l'entrée en vigueur du règlement en 2019, lui permet d'être en conformité avec la proposition qui encadre les projets particuliers et le plan rural.

Dispositions réglementaires mises en cause

L'entreprise de fondation n'est pas autorisée en zone résidentielle multifamiliale (RC). Cette activité est cependant permise dans les zones commerciale routière (C2), industrielle centrale (I1) et rurale (RU), et via une proposition particulière.

Comme le terrain n'a pas les services municipaux, il sera nécessaire d'assurer la viabilisation des bâtiments puisqu'ils vont se retrouver chacun sur des terrains indépendants suite à une opération cadastrale. De plus, la zone tampon exigée entre un usage de service de construction et une zone multifamiliale (10 m) devra être respectée. À noter qu'un des bâtiments est situé dans cette zone et cette situation fera l'objet d'une des conditions encadrant l'usage.

Caractéristiques de l'environnement

Le terrain est situé sur les lots arrières à l'habitation unifamiliale du requérant sur la rue Louis G. Daigle. Il faut emprunter la rue de l'Équilibre pour accéder aux lots directement. Le terrain est bordé à l'Ouest par les cours arrières de résidences unifamiliales. Le terrain au Sud est présentement vacant, mais destiné à une résidence. Un léger talu situé sur la ligne limitrophe au sud offre un écran visuel qui bloque la vue sur le terrain de l'entreprise. À l'Est la rue de l'Équilibre assure la séparation avec les habitations voisines. Le secteur est résidentiel et principalement constitué d'habitations uni et bi-familiales. On ne dénombre aucun commerce ou industrie dans ce secteur résidentiel.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : La propriété n'est pas située dans une zone d'adaptation aux changements climatiques et n'est pas à proximité de terres humides cartographiées, bien que située à quelques 120 m du littoral.

Fonctionnels : La rue de l'Équilibre assure l'accès à l'entreprise de fondation ainsi qu'à une seule résidence située sur le bord de l'eau. Malgré l'accès limité à cette rue, les camions de l'entreprise doivent circuler sur la rue Louis G. Daigle, rue parsemée d'habitations, pour accéder à l'autoroute et aux autres secteurs de la ville. Cette circulation, bien que permise, peut engendrer des problèmes de sécurité pour les résidents ainsi que de la nuisance par le bruit.

Esthétiques et patrimoniaux : Aucun élément patrimonial n'est à souligner dans ce secteur. L'aspect visuel du terrain n'est pas très attrayant et contraste avec le secteur résidentiel. Le terrain est non gazonné et il y a de l'entreposage extérieur. Notons cependant la présence d'une rangée d'arbres le long de la limite sud sur le lot voisin.

Socioéconomiques : L'entreprise de fondation est en fonction depuis les années 1990 sur ce terrain. Elle contribue à l'économie de la région en offrant un service d'entrepreneur en construction à la population. Cet usage était en opération depuis 29 ans avant l'entrée en vigueur du plan rural en 2019.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : L’entreprise de fondation est dans ce secteur depuis plus d’une trentaine d’années et aucune plainte, selon nos dossiers, n’a été soumise à nos services. Nous pouvons donc supposer que le voisinage tolère la présence de cette entreprise. Les citoyens auront tout de même l’opportunité de partager leurs commentaires sur ce projet lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage.

Intensité de la transformation du milieu : Il n’y aura pas de nouvelle transformation du milieu puisque l’entreprise de fondation est située à cette endroit depuis de nombreuses années.

Intégration du milieu : Mauvaise. L’esthétisme de la propriété ne se marie pas avec le milieu résidentiel de la rue Louis G. Daigle et du secteur. Notons cependant que le terrain n’est pas perceptible de la rue Louis G. Daigle, car il est enclavé à l’arrière du 1054 et 1044 de cette rue. Son éloignement de cette rue principale favorise tout de même son intégration.

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’entreprise de fondation est en opération depuis plus de trente ans sur le terrain. Bien que sa localisation ne soit pas optimale, l’entreprise contribue à l’économie régionale.

Agriculture : N/A

Changements climatiques : N/A

Zones inondables et zones à risques naturels : Oui. Le terrain est situé à l’extérieur d’une zone inondable ou à risque naturel cartographié par la province.

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 l’implantation historique de la compagnie de fondation sur le terrain, celle-ci étant jugée souhaitable pour l’aménagement de cette propriété, les résidents et la municipalité, et compatible avec l’objectif général du plan rural.

Préparé par

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d’aménagement

Maryse Trudeau
Conseillère en urbanisme

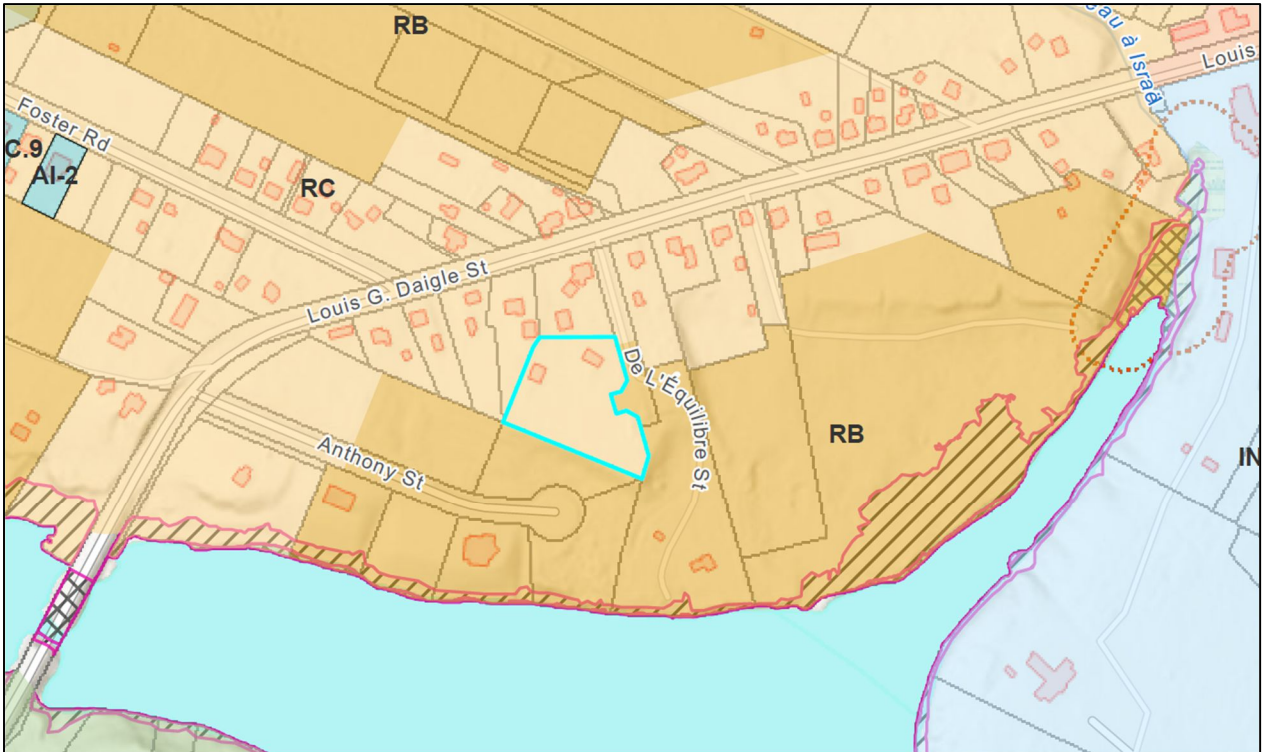
21 mai 2025



DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXES

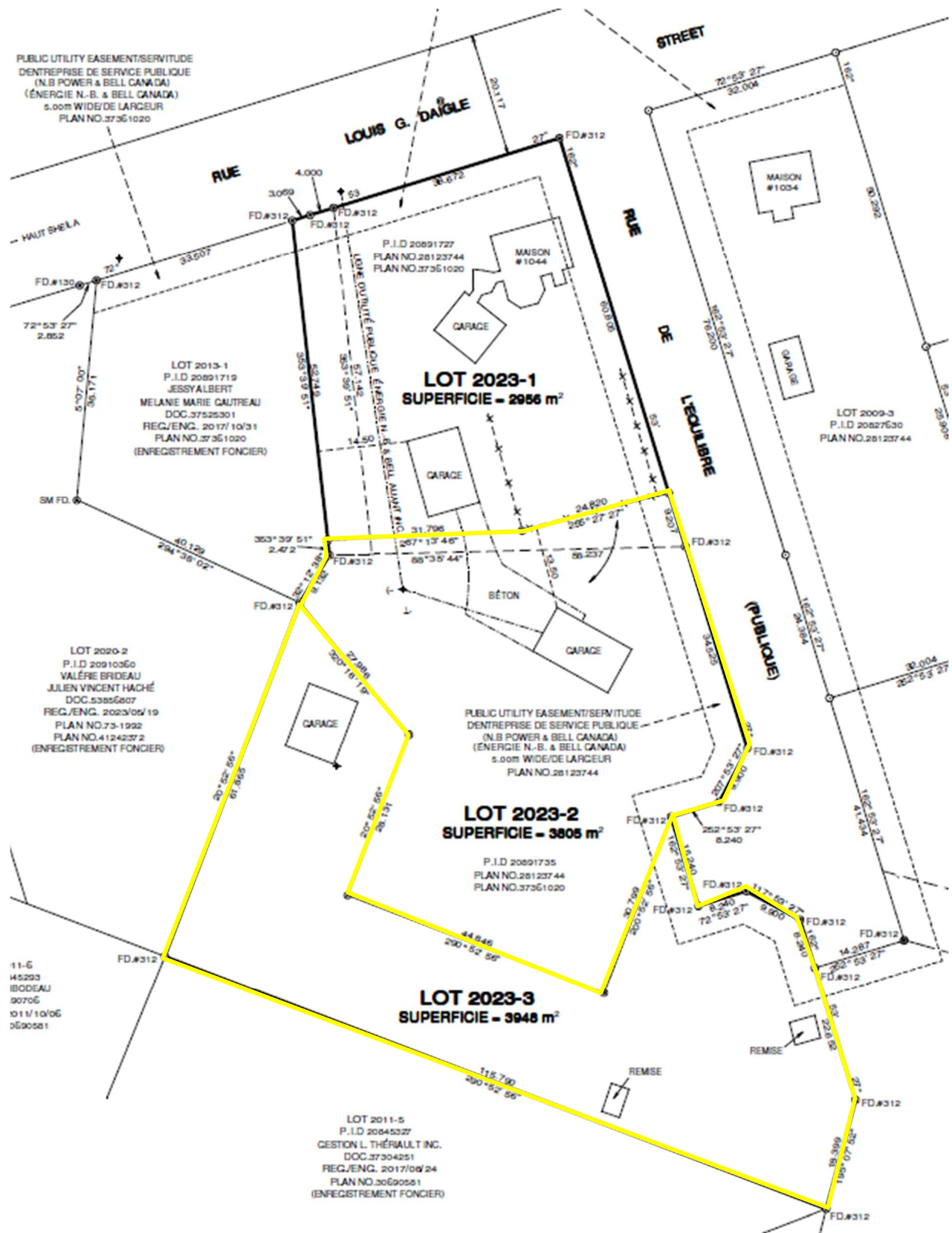
A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2022)



B – ORTOPHOTOGRAPHIE



C - PLAN DE SITE ET DE LOTISSEMENT FOURNI PAR LA REQUÉRANTE





ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT LE PLAN RURAL

**ARRETE 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 proposition particulière (PP-12) à même une partie d’une zone résidentielle multifamiliale (RC). La propriété concernée se situe sur la rue de l’Équilibre et porte le numéro d’identification (NID) 20891735. Le but de cette modification est de permettre l’usage commercial de service de construction - entrepreneur général et spécialisé comme usage 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 E intitulée « Propositions particulières adoptés » et à la suite de la ligne PP-11, ce qui suit :

Proposition particulière (PP)	Zone créé	Localisation	Zone existante	Arrêté d’adoption
PP-12	RC (PP-12)	Rue de l’Équilibre	RC	



PREMIÈRE LECTURE (par son titre) : _____

DEUXIÈME LECTURE (par son titre) : _____

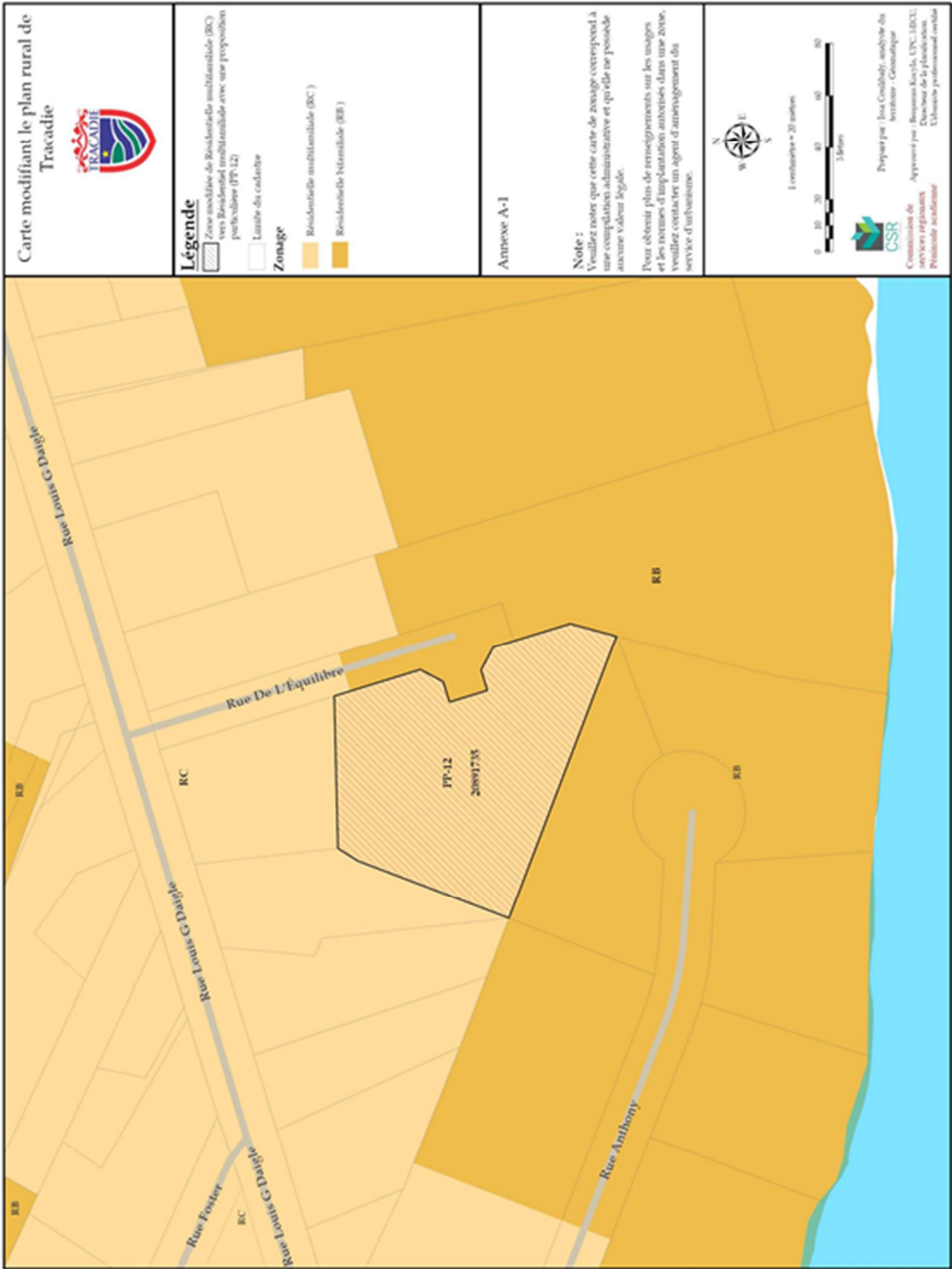
LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ : _____

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) 20891735, situé sur la rue de l'Équilibre, a fait l'objet d'une demande de modification de zonage dans le but d'y permettre l'usage commercial service de construction - entrepreneur général et spécialisé comme usage principal.

IL EST RÉSOLU CE QUI SUIT :

1. Les terrains, bâtiments ou constructions situés à l'intérieur d'une zone PP-12 peuvent être affectés aux fins suivantes :
 - (1) Usages principaux :
 - Service de construction - entrepreneur général et spécialisé;
 - Usages permis en zone RC.

Exigences relatives à la zone PP-12

2. Une clôture opaque d'une hauteur de 2 mètres devra être aménagée et maintenue le long de la limite avec le lot 20925731.
3. L'usage doit être limité au lot et ne peut être agrandi.
4. Une zone tampon doit être aménagée conformément à l'article 49, à l'exception du bâtiment situé à la limite avec le lot 20925731 qui pourra demeurer dans la zone tampon à condition qu'il n'aggrave pas la situation actuelle.
5. Le lot devra être viabilisé.
6. Sous réserve des articles 1 à 5 de la présente résolution, toutes autres dispositions de même que les dispositions générales prévues aux zones résidentielles multifamiliale (RC) de l'arrêté n° 030-00-2019 intitulé « Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie » s'appliquent, *mutatis mutandis*.

Municipalité	Île-de-Lamèque
Secteur	Île-de-Lamèque
Localisation	Chemin Haut-Lamèque, Haut-Lamèque
NID	20116182
Propriétaire	Sylvie Lévesque
Demandeur	Sylvie Lévesque
Arrêtés visés	Plan rural n° 97-ILM-018-00
Résolution	Conseil municipal : 20 mai 2025 en vertu de l’article 110(1) de la <i>Loi sur l’urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

La requérante, madame Sylvie Levesque, souhaite aménager un bâtiment principal (habitation unifamiliale) d'une superficie de 37 m².

Modification principes du plan rural

Aucune modification.

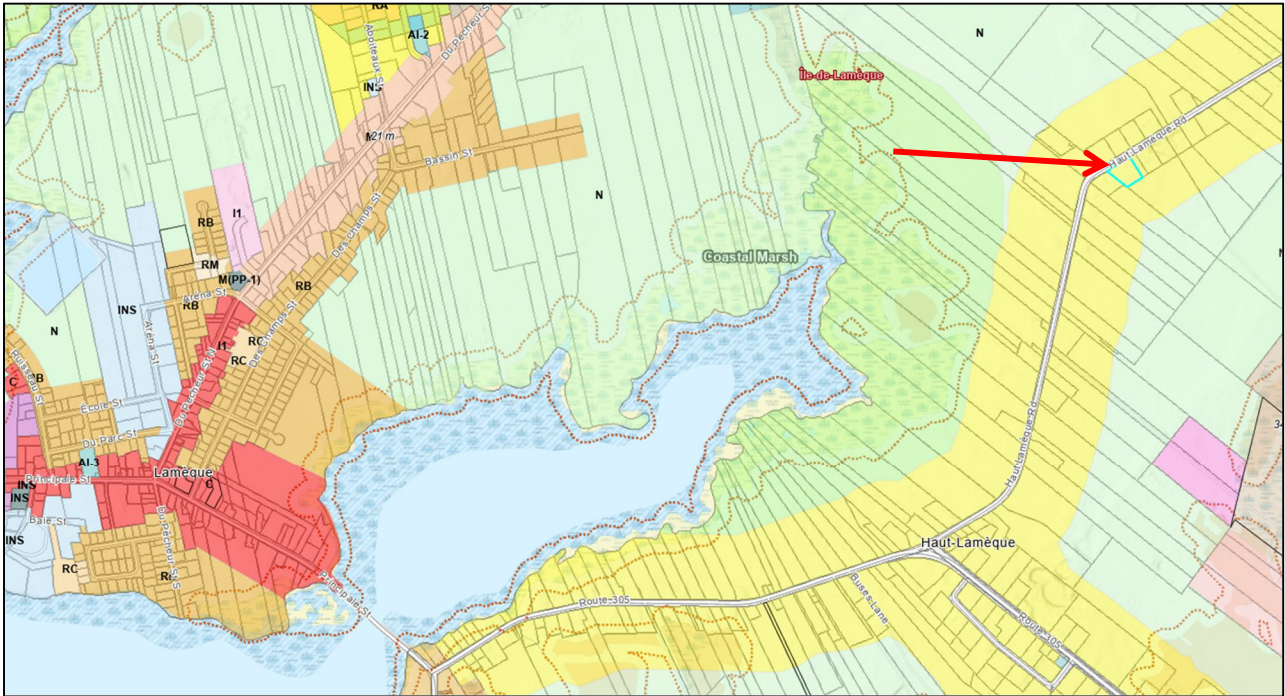
Modification aux dispositions de zonage du plan rural

Création d'une proposition particulière (PP-1) incluant des dispositions encadrant la superficie de l'habitation unifamiliale à partir d'une zone mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle (M1).

Motif

La propriété en question est située en zone mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle (M1) qui ne permet pas les bâtiment principaux (habitation unifamiliale) d'une superficie inférieure à 45 m². Cette demande de rezonage permettrait au propriétaire d'aménager une habitation unifamiliale de 37 m².

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



ANALYSE

Conformité aux outils de planification

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

- De planifier le développement résidentiel de façon à promouvoir l'utilisation efficace des infrastructures et des services publics ;
- De planifier le développement résidentiel des communautés de sorte à maintenir le caractère rural existant.

Le projet est cohérent avec les principes résidentiels du plan rural. L'aménagement d'une habitation unifamiliale le long d'un axe principal de circulation ne changera pas le caractère rural du secteur.

Dispositions réglementaires mises en cause

La modification de zonage, par proposition particulière, vise à autoriser, uniquement sur cette propriété, l'aménagement d'une habitation unifamiliale de dimension réduite de 37 m² au lieu de 45 m², qui n'est pas autorisée par le règlement.

La volonté n'est pas, pour le moment, de modifier le règlement afin de permettre ce genre d'habitation sous-dimensionnée partout où les minimaisons sont autorisées. Lors de la révision du plan rural, une réflexion sera faite sur ce type d'habitation et leur place sur l'Île-de-Lamèque.

Caractéristiques de l'environnement

Le terrain est situé le long du chemin de Haut-Lamèque entre la route 305 et la rue St-Raphaël Ouest. La portion du chemin où se trouve le projet est principalement constitué d'habitations unifamiliales et de quelques terrains boisés.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : La propriété est située sur un terrain boisé à l'intérieur des terres et éloigné du littoral. Il n'y a donc pas de terre humide cartographiée ni de zone inondable.

Fonctionnels : Le terrain est suffisamment grand pour y aménager une minimaison et la fosse septique nécessaire. L'accès se fera directement via le chemin Haut-Lamèque.

Esthétiques et patrimoniaux : L'habitation sera à plus de 40 m de la limite avant du lot ; elle sera donc peu visible de la route. Aucune habitation n'est désignée comme patrimoniale dans ce secteur. L'habitation, bien qu'ayant un aspect moderne et une petite taille, devrait se fondre avec les habitations unifamiliales le long du chemin.

Socioéconomiques : L'aménagement d'une habitation principale ne devrait pas avoir un impact important sur l'aspect social et économique de la ville.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : L'ajout d'une habitation unifamiliale sur ce lot vacant ne devrait pas soulever d'opposition du voisinage car l'usage est permis dans la zone et est non conflictuel avec les usages limitrophes. Cependant, les citoyens auront l'opportunité de partager leurs commentaires envers ce projet lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage.

Intensité de la transformation du milieu : Faible. Le milieu sera transformé par l'ajout d'une voie accès et l'emplacement de la propriété, ce qui n'aura pas plus d'impact que les habitations limitrophes.

Intégration du milieu : Bonne. Il s'agit d'une habitation unifamiliale dans un secteur principalement occupé par ce même type d'usage ; l'intégration devrait donc bien se faire. Cependant, les petites dimensions de l'habitation seraient facilement perceptibles du chemin (si le terrain est déboisé) comparativement à celles avoisinantes, qui ont en majorité plus du double de la superficie.

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'implantation d'une minimaison permet de développer un lot intercalaire et d'offrir une diversité d'habitation. De plus, l'aménagement est proposé dans un secteur déservi par la municipalité.

Agriculture : N/A



Changements climatiques : N/A

Zones inondables et zones à risques naturels : Oui, le terrain est situé à l'extérieur d'une zone inondable et à risque naturel cartographié par la province.

Ressources naturelles : N/A

RECOMMANDATION DU SERVICE D’URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande à la ville de Île-de-Lamèque la demande de modification de zonage, considérant que l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) d'une superficie de 37 m² est souhaitable pour l'aménagement de cette propriété, les résidents et la municipalité, et est compatible avec l'objectif général du plan rural.

Préparé par

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d’aménagement

Maryse Trudeau
Conseillère en urbanisme

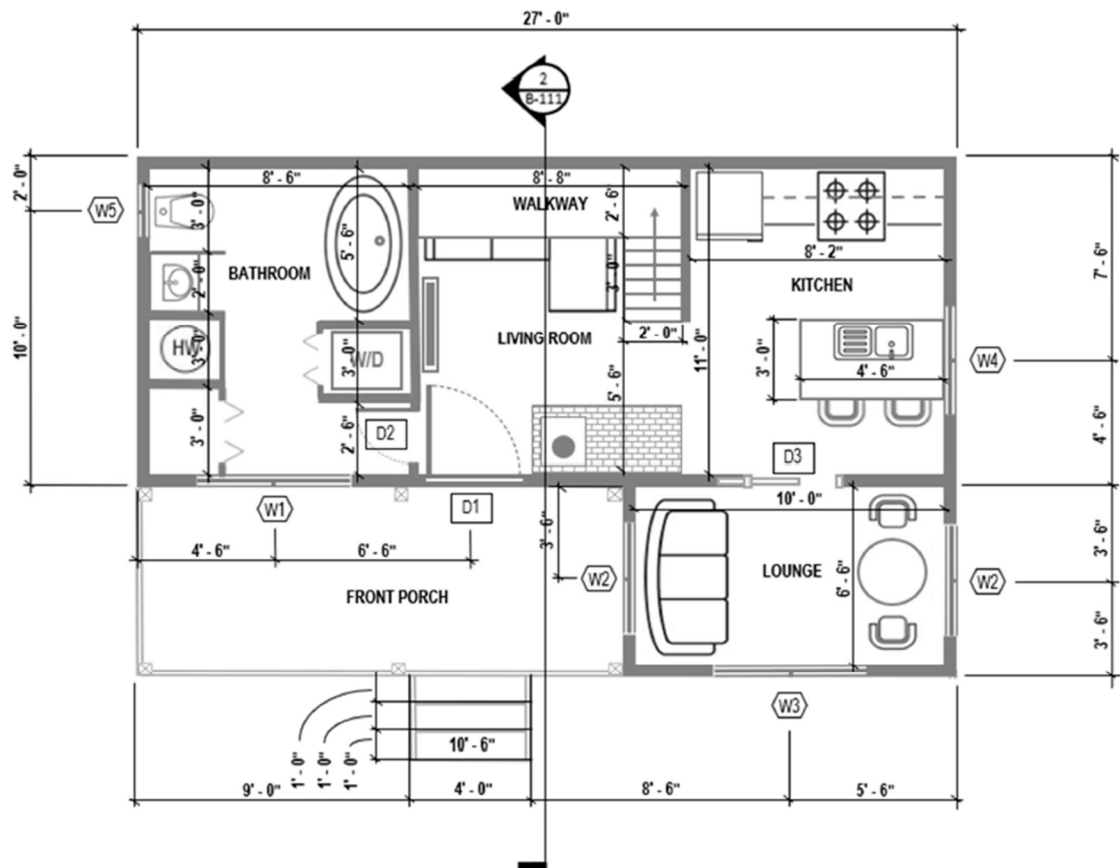
21 mai 2025

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE

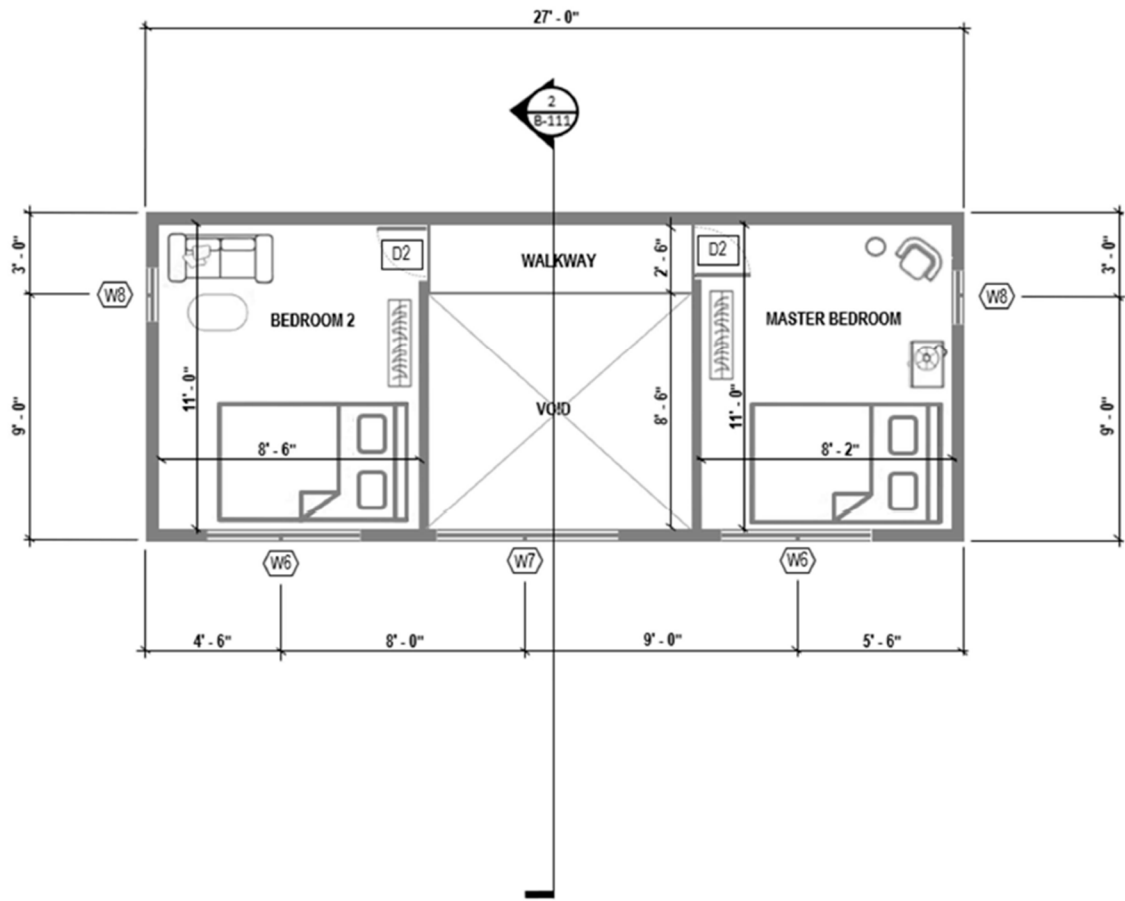


C - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



GROUND FLOOR PLAN

SCALE 0 1.0 FEET



FIRST FLOOR PLAN

SCALE 0 1.0 FEET

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
LAMEQUE AND MISCOU ISLANDS

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

under the

établi en vertu de la

COMMUNITY PLANNING ACT

LOI SUR L'URBANISME

25-ILM-063-05

25-ILM-063-05

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

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. 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, 25-ILM-063-01, 25-ILM-
063-02, 25-ILM-063-03 and 25-ILM-063-04 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:

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,
25-ILM-063-01, 25-ILM-063-03 et 25-ILM-063-04
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'ajout de l'alinéa suivant :

“ n) subject to the terms and conditions set out
in Schedule “V-2” attached hereto, as amended
by the plan attached as Schedule “V-1”, entitled
“Rezoning under section 59 of the *Community
Planning Act*”, regarding the property with
(PID) 20116182 and owned by Sylvie
Lévesque, to modify part of M1 Zone – Mixed
residential, commercial, industrial and

« n) sous réserve des modalités et conditions de
l'annexe « V-2 » ci-jointe, modifiée par le plan
en annexe « V-1 », intitulé « Rezoning en vertu
de l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme »,
concernant la propriété portant le numéro
d'identification (NID) 20116182 et ayant
comme propriétaire Sylvie Lévesque afin de
modifier une partie de la Zone M1 – Zone mixte



institutional zone to create a new “PP –Specific
Proposal” Zone.

2. The PP Zone – Specific Proposal is
identified by the number -1 since it is the first
specific proposal zone for the Rural Plan
Regulation for the Unincorporated Areas of
Lamèque and Miscou Islands – Community
Planning Act.

résidentielle, commerciale, industrielle et
institutionnelle pour créer une nouvelle Zone
« PP – proposition particulière ».

2. La Zone PP – Proposition particulière est
identifiée par le numéro -1 étant donné qu’elle est
la première zone de proposition particulière 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: _____

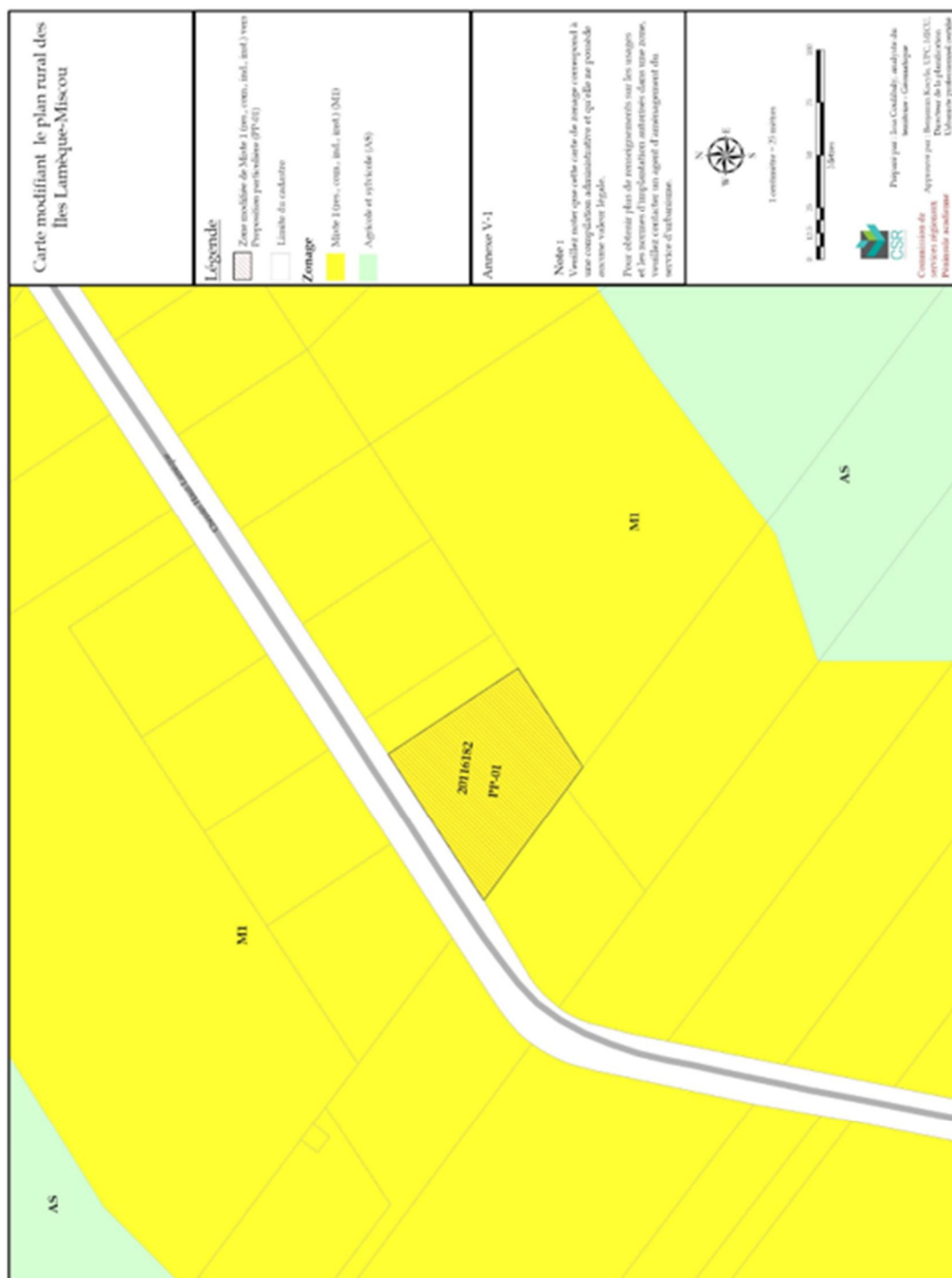
TROISIÈME LECTURE (par son titre): _____
et adoption

maire

greffier

Schedule "V-1"

Annexe « V-1 »



Schedule “V-2”

Annexe « V-2 »

**Lamèque and Miscou Islands Unincorporated
Areas Amendment – ~~property~~ with PID 20116182
and owned by Sylvie Lévesque.**

**Amendement pour les secteurs non constitués en
municipalité des îles Lamèque et Miscou – propriété
portant le numéro d’identification (NID) 20116182
et ayant comme propriétaire Sylvie Lévesque.**

1. Rescind part: STATEMENTS OF POLICY AND PROPOSALS CONCERNING THE FOLLOWING USES - Integrated Development, and replace it by:

“Integrated Development and Specific Proposals

Policies

The policy of the unincorporated areas of Lamèque and ~~Miscou~~ Islands with respect to integrated development and specific proposals is:

to allow the establishment of integrated development zones for development projects combining several uses of land, buildings and structures with specific standards.

to allow specific developments on one or more adjacent lots for a use not permitted by the zoning by-law in a new zone by creating a specific proposal zone.

Proposals

It is proposed that, when an application for an integrated development zone or a specific proposal is under consideration, the following elements shall be taken into account:

- a) the objectives, policies and proposals of the rural plan;
- b) the zoning provisions;
- c) the general provisions, unless otherwise indicated;

1. Abroger la partie : ENONCÉS DES PRINCIPES ET PROPOSITIONS CONCERNANT LES USAGES SUIVANTS – Aménagements intégrés, et la remplacer par :

« Aménagements intégrés et propositions particulières

Principes

Les secteurs non constitués en municipalité des îles ~~Lamèque~~ et ~~Miscou~~ ont comme principe pour les aménagements intégrés et les propositions particulières :

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

de permettre des aménagements spécifiques sur un ou plusieurs terrains contigus pour un usage non permis par l’arrêté de zonage dans une nouvelle zone en créant une zone de propositions particulière.

Propositions

Il est proposé que lorsqu’une demande pour une zone d’aménagement intégré ou d’une proposition particulière est étudiée, les éléments suivants doivent être tenus en compte :

- a) les objectifs, principes et propositions du plan rural;
- b) les dispositions de zonage;
- c) Les dispositions générales à moins qu’il soit autrement indiqué;

- d) the provisions of the *Community Planning Act* relating to integrated development zones; and

- e) the terms and conditions under section 59 of the *Community Planning Act*, if applicable.

It is proposed that developers shall provide the Commission with a site plan for any application aimed at establishing an integrated development zone or a specific proposal zone.

It is proposed that an integrated development shall meet all the requirements of the Rural Plan Regulation for the Unincorporated Areas of Lamèque and Miscou Islands – *Community Planning Act*, unless expressly indicated by an agreement concluded under section 39 of the *Community Planning Act*.”

The property with PID 20116182 shown on the plan attached as Schedule “V-1” is designated as a PP-1 Zone – Specific Proposal and is subject to the following terms and conditions, which constitute an agreement between the Council of ÎLE-DE-LAMEQUE and owner Sylvie Lévesque, in accordance with paragraph 125(9)(f) of the *Community Planning Act*:

2. Subject to sections 3 and 4, the lands, buildings or structures located within the AI-11 Zone may be used for the purposes of, and for no other purpose than:

- a) the following main use:

- (i) single-family dwelling

buildings, constructions or accessory uses to the main use of the lot, building or construction.

3. Any building or structure located within the AI-11 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 regarding buildings, constructions and uses.

4. The development of a single-family dwelling mentioned in paragraph 2 a) (i) is subject to the following conditions:

- a) The ground floor must be of a size equal or above 35 m².

5. In the event of any breach

- d) les dispositions de la *Loi sur l'urbanisme* relativement aux zones d'aménagement intégré; et

- e) les modalités et conditions en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*, le cas échéant.

Il est proposé que les promoteurs doivent fournir à la Commission un plan de site pour toute demande visant la création d'une zone d'aménagement intégré ou d'une proposition particulière.

Il est proposé qu'un aménagement intégré doive rencontrer toutes les exigences du Règlement du plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou – *Loi sur l'urbanisme*, sauf si expressément indiqué par un accord conclu en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*. »

La propriété portant le numéro d'identification (NID) 20116182 indiquée au plan en annexe «V-1» est désignée Zone PP-1 – Proposition particulière et est assujettie aux modalités et conditions suivantes qui constituent un accord entre le conseil municipal de l'Île-de-Lamèque et la propriétaire Sylvie Lévesque, conformément à l'article 131 de la *Loi sur l'urbanisme*.

2. Sous réserve de l'article 3 et 4, les terrains, bâtiments ou constructions de la zone PP-1 ne peuvent être affectés qu'aux fins :

- a) de l'usage principal suivant :

- (i) habitation unifamiliale

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

3. Tout bâtiment ou construction situé à l'intérieur de la zone PP-1 doit être conforme aux modalités et conditions applicables en M1 - Zones mixtes résidentielles, commerciales, industrielles et institutionnelles quant aux bâtiments, constructions et usages.

4. L'aménagement d'une habitation unifamiliale à l'article 2 a) (i) est soumise aux conditions suivantes :

- a) Avoir une superficie de plancher du rez-de-chaussée supérieure ou égale à 35 m².

5. Advenant le non-respect

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

(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 the owner, Sylvie Lévesque, 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, Sylvie Lévesque, 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.

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, Sylvie Lévesque, 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, la propriétaire, Sylvie Lévesque, 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	Tracadie
Secteur	Tracadie
Localisation	983, rue des Chalets, Tracadie
NID	20581914
Propriétaire	Praveen Kanta Anand et Surinder Kumor Anand
Demandeur	Maxime Desgagné
Arrêtés visés	Plan rural n° 030-00-2019
Résolution	Conseil municipal : 12 mai 2025 en vertu de l’article 110(1) de la <i>Loi sur l’urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le demandeur, monsieur Maxime Desgagné, est mandaté par M. et Mme Anand afin de gérer un projet qui consiste à aménager une résidence pour personnes semi-autonomes et un temple hindou (service religieux) sur une même propriété.

La résidence pour personnes semi-autonomes serait sous forme d’habitation collective de 10 petites unités de logements comportant également une salle commune. Cette résidence emploierait quatre (4) personnes à temps plein et aurait une superficie de 812,9 m².

Selon le demandeur, les heures d’ouverture du temple seraient le matin de 9h à 11h et le soir de 18h à 20h, et le nombre d’employés qui pourrait y travailler (entretien, ménage) serait de cinq (5) à six (6) maximum. Le nombre attendu de personnes serait de 15 à 20 maximum la semaine, de 50 maximum la fin de semaine, et le temple serait ouvert tous les jours de la semaine. Le temple proposé aurait une superficie de 464,5 m². Voir plan de site, plan de plancher et plan de façade aux annexes C, D et E.

Modification Plan municipal

Aucune

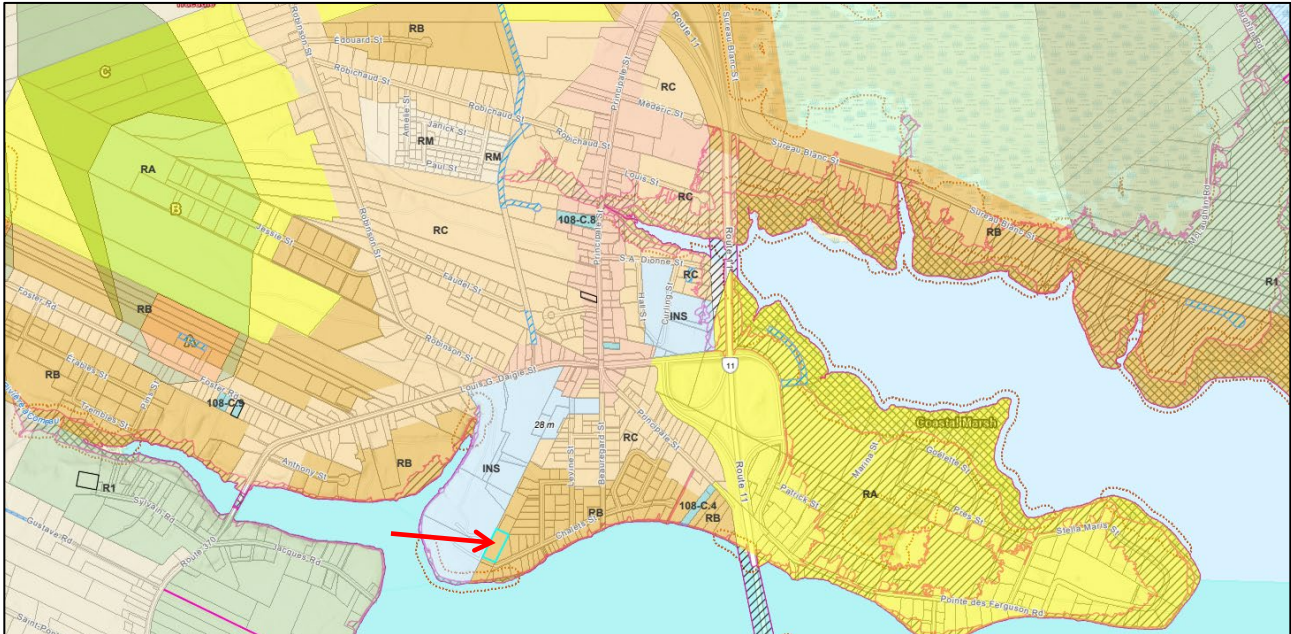
Modification au plan rural

Création d’une zone d’aménagement intégré (AI-6) incluant des dispositions encadrant les usages proposés (habitation collective (10 lits maximum) et service religieux (temple)) à partir d’une zone RB (résidentielle bifamiliale). Modifier la carte du plan rural.

Motif

La propriété en question est située en zone résidentielle bifamiliale (RB), qui ne permet pas d’usages institutionnels. Cette demande de rezonage permettrait aux propriétaires d’aménager deux bâtiments principaux et d’avoir deux usages sur une même propriété.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



ANALYSE

Conformité aux outils de planification

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

- De limiter les usages non-conformes en ne permettant pas de nouveaux usages non résidentiels en secteurs principalement occupés par l'habitation.

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

- De favoriser l'accessibilité, la proximité, la mobilité, et une mixité fonctionnelle d'activités (milieu de travail, de vie (habitation) et de rencontre); et
- De concevoir des espaces et lieux publics qui contribuent aux milieux de vie et favorisent :
 - Les interactions sociales;
 - Une intégration à l'intérieur d'un réseau continu et connecté;
 - Le décloisonnement des espaces publics et privés;
 - L'accès au public.

La propriété est adjacente à une zone institutionnelle développée. En agrandissant cette zone pour y inclure la propriété à l'étude, on fait en sorte de ne pas aller à l'encontre des principes et propositions du plan rural puisque cette demande consisterait à consolider une zone institutionnelle déjà établie.

Dispositions réglementaires mises en cause

Les usages proposés sont autorisés dans la zone institutionnelle (INS) et non autorisé en zone résidentielle bifamiliale (RB).

Un seul point dérogatoire commun a été décelé lors de l'analyse du projet, soit le nombre de bâtiments principaux autorisés sur le même lot. En effet, on en propose deux (2), et selon l'article 100 du plan rural, on ne peut qu'en avoir qu'un seul, sauf pour les usages exceptionnels mentionnés audit article, ce qui n'est pas le cas de ce projet.

L'autre point problématique sur lequel on ne peut déroger, c'est le statut de la section de la rue des Chalets (PID 20380481) sur laquelle donne le lot en question. Il est identifié comme « rue future » et doit être « rue publique ». Pour être en mesure de réaliser ce projet, la municipalité devra procéder à ce changement de statut par plan de lotissement. En vertu de la réglementation applicable, nous ne pouvons permettre aucun développement sur une « rue future ».

Caractéristiques de l'environnement

Le terrain est situé presque complètement à l'ouest de la rue des Chalets. On retrouve sur les deux propriétés adjacente et à l'ouest du terrain à l'étude une résidences pour personnes âgées autonomes (Manoir Bellefeuille) et un centre de recueillement et de ressourcement (Communauté Myriam-de-la-Paix). Au nord de la propriété, on retrouve un cimetière et une école primaire (École La Source). À l'est de la propriété, on retrouve un quartier résidentiel unifamilial développé et consolidé (voir annexe B).

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : La propriété à l'étude n'est pas située dans une zone d'adaptation aux changements climatiques et n'est pas à proximité de terres humides cartographiées.

Fonctionnels : Le terrain, d'un peu plus de 5 709 m², est entièrement boisé. Le plan de site fourni par le requérant démontre que le lot est assez grand pour aménager ce projet.

Esthétiques et patrimoniaux : N/A

Socioéconomiques : La résidence pour personnes semi-automnes et le temple pourraient créer un certain nombre d'emplois.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : Les usages proposés sont compatibles avec les usages institutionnels adjacents. Cependant, l'augmentation de la circulation sur la rue des Chalets et sur les autres rues secondaires pourrait être notable mais toujours légère. 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 à moyenne. À certaines périodes de la semaine, le temple pourrait apporter un fort achalandage sur la propriété au moment des célébrations, tout comme les églises. Cependant, les autres usages adjacents, soit le Manoir Bellefeuille et un centre de recueillement et de ressourcement (Communauté Myriam-de-la-Paix) occasionnent déjà une certaine circulation dans le quartier.

Intégration du milieu : Bonne. Il s'agit d'une résidence pour personnes semi-autonomes ne comportant que 10 petites unités de logement. Mis à part le niveau de circulation que le temple pourrait apporter uniquement lorsqu'il serait ouvert, l'intégration de celui-ci est bonne puisqu'il serait aménagé à la limite d'un quartier résidentiel et non pas à l'intérieur de celui-ci (voir Annexe B).

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Aucun.

Déclarations d'intérêt public

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

Mode de peuplement : Cohérent parce que le projet soumis permet d'orienter le développement institutionnel vers des emplacements appropriés dans la communauté tels que les zones déjà desservies par les réseaux locaux d'eau et d'égouts. Il permet le regroupement des utilisations à proximité du noyau communautaire traditionnel (école, cimetière, résidence pour personnes autonomes à proximité), qui est un moyen efficace d'améliorer la qualité de vie de la population.

Agriculture : N/A

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

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

Ressources naturelles : N/A

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Malgré le fait qu'il faille traverser une zone résidentielle développée et consolidée pour se rendre au lot à l'étude, on trouve déjà un certain achalandage sur la rue des Chalets et sur la rue Beauregard. Puisque ce projet serait adjacent à une zone institutionnelle développée et que les usages projetés ne sont pas incompatibles avec l'usage résidentiel, l'équipe technique recommande à la Municipalité régionale de Tracadie la demande de modification de zonage et ce :

- en créant une zone d'aménagement intégré (AI-6) incluant des dispositions encadrant les usages proposés et les deux (2) bâtiments (habitation collective et service religieux (temple)) à partir d'une zone RB (résidentielle bifamiliale); et
- en modifiant la carte du plan rural.

En respectant ces conditions, cette demande est considérée souhaitable pour l'aménagement de cette propriété, 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

21 mai 2025

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

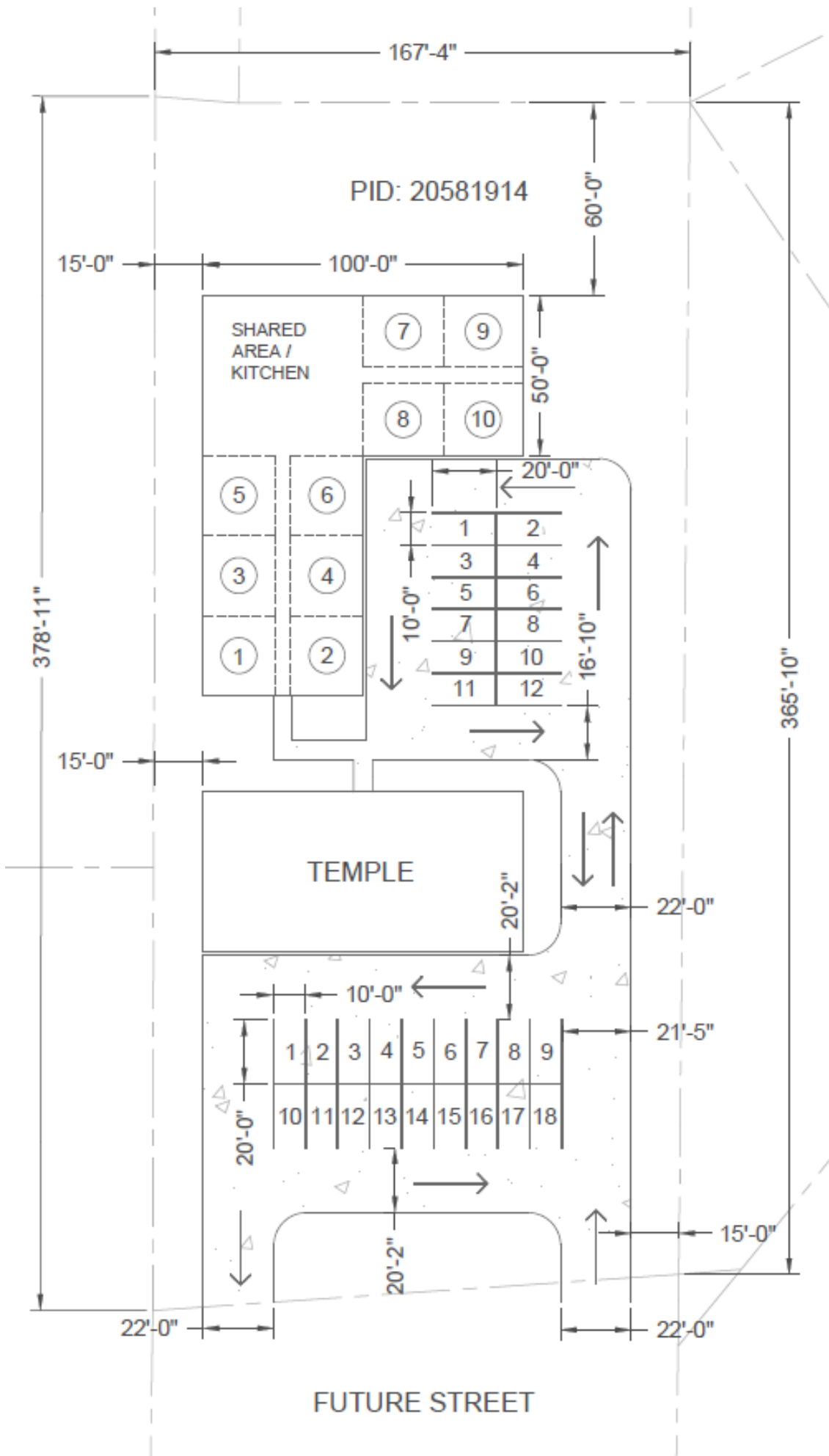
A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2022)



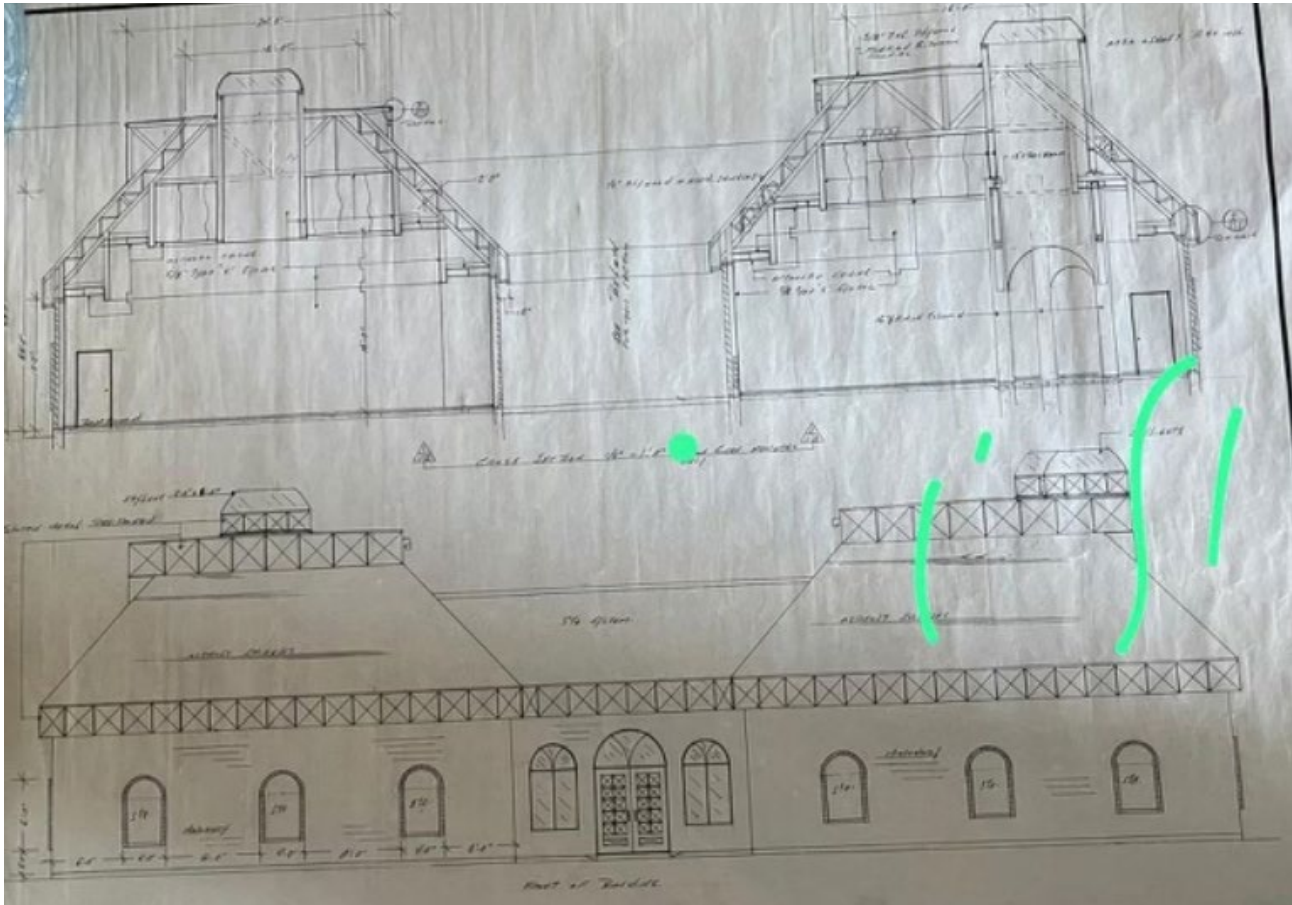
B – CARTE DE LOCALISATION DÉMONTRANT LE VOISINAGE (ESRI, 2022)



C - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



E - PLAN D'ÉLEVATION DU TEMPLE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT LE PLAN RURAL

ARRÊTÉ NO.

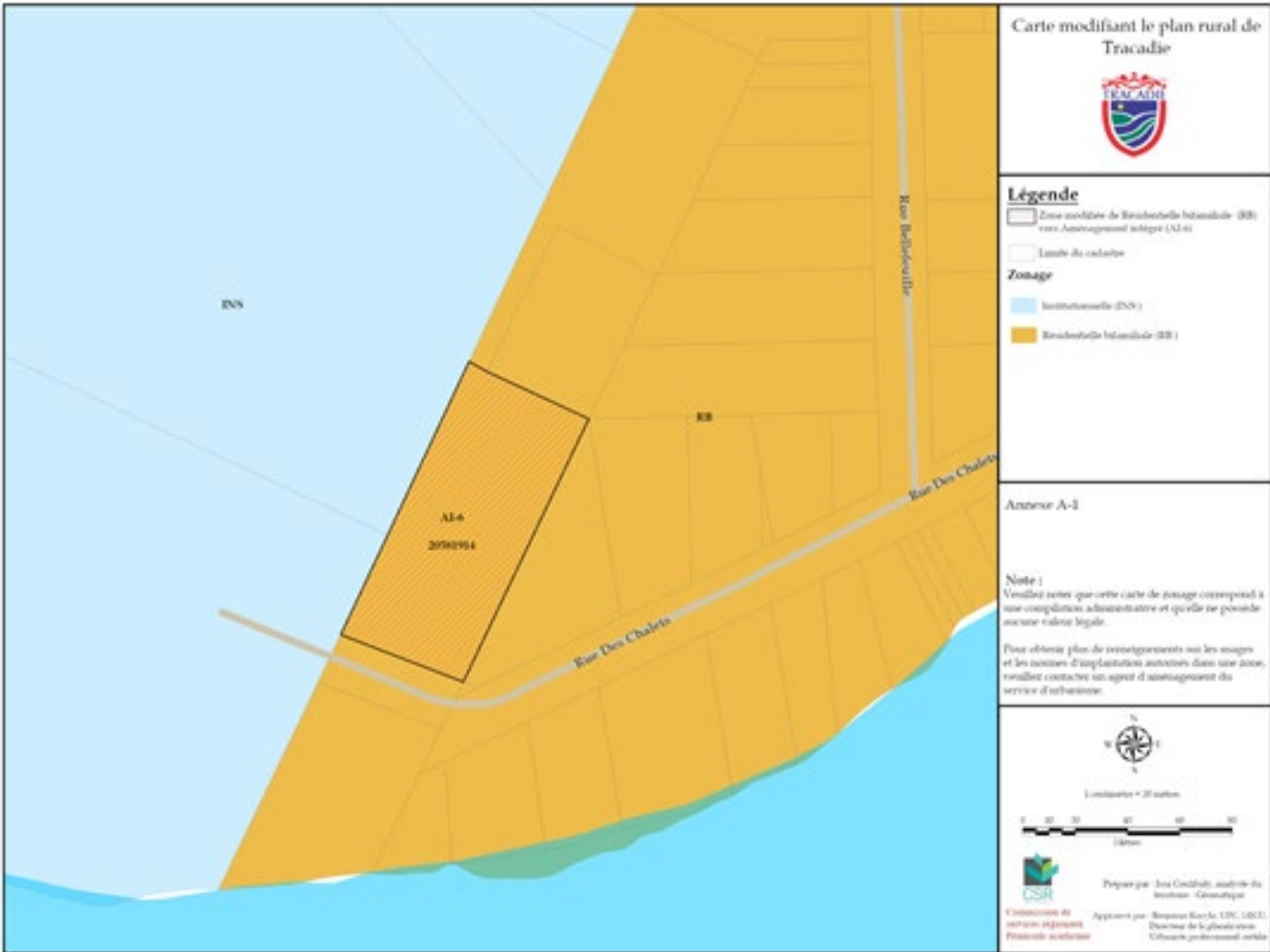
**ARRÊTÉ MODIFIANT LE PLAN RURAL
DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE TRACADIE**

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-6) à même une partie d’une zone résidentielle bifamiliale (RB). La propriété concernée est située au 983, rue des Chalets et porte le numéro d’identification (NID) 20581914. Le but de cette modification est de permettre les usages d’une habitation collective (10 lits maximum) et d’un service religieux (temple) sur un même lot. 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-5, ce qui suit :

Aménagement intégré	Identifiant créé	Localisation	Zone existante	Arrêté d’adoption
AI-6	AI-6	983, rue des Chalets	RB	

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) 20581914, situé au 983, rue des Chalets, a fait l'objet d'une demande de modification de zonage dans le but d'y permettre les usages d'une habitation collective (10 lits maximum) et d'un service religieux (temple) sur un même lot.

IL EST RÉSOLU CE QUI SUIT :

1. Les terrains, bâtiments ou constructions situés à l'intérieur d'une zone AI-6 peuvent être affectés aux fins suivantes :
 - (1) Maximum de deux (2) usages principaux :
 - Service religieux;
 - Habitation collective (10 lits max);

Exigences relatives à la zone AI-6

2. Un maximum de deux (2) bâtiments principaux est permis sur un même lot.
3. Une zone tampon doit être aménagée conformément à l'article 213.
4. Sous réserve des articles 1 à 3 de la présente résolution, toutes autres dispositions de même que les dispositions générales prévues aux zones institutionnelles (INS) de l'arrêté n° 030-00-2019 intitulé « Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie » s'appliquent, *mutatis mutandis*.