

<b>Municipalité</b>	Municipalité d'Île-de-Lamèque
<b>Secteur</b>	Lamèque
<b>Localisation</b>	Rue de la Tourbe
<b>NID</b>	20741484
<b>Propriétaire</b>	Armand Robichaud
<b>Demandeur</b>	Armand Robichaud
<b>Arrêtés visés</b>	Plan municipal n° 119 et Arrêté de zonage n° 120
<b>Résolution</b>	Conseil municipal : 17 juin 2025 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

## OBJET DE LA DEMANDE

### Projet

Le requérant, monsieur Armand Robichaud, souhaite construire une habitation unifamiliale.

### Modification Plan municipal

Agrandir une affectation résidentielle (R) à même une affectation industrielle (I)

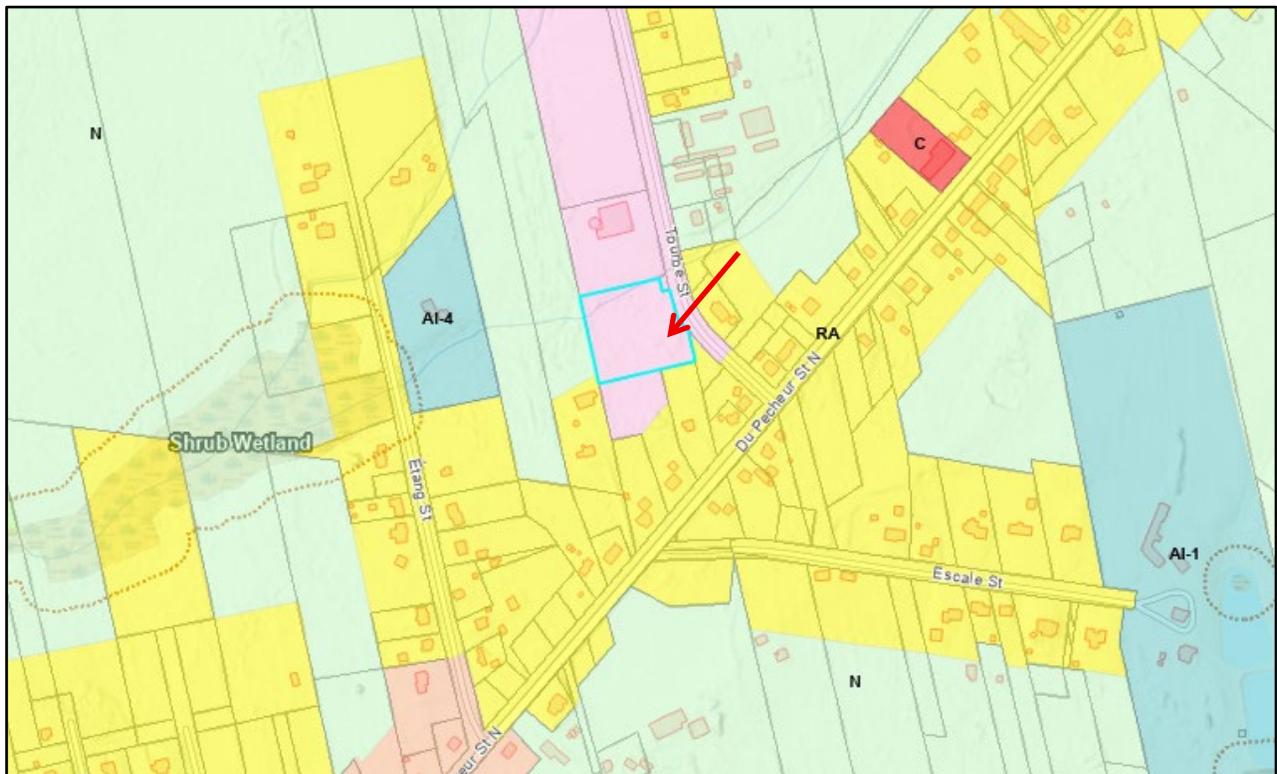
### Modification arrêté de zonage

Agrandir une zone habitation unifamiliale (RA) à même une zone industrielle centrale (I1).

### Motif

La propriété en question est située en zone industrielle centrale (I1), qui ne permet pas la construction d'une habitation unifamiliale.

## LOCALISATION DU/DES LOT(S)



## ANALYSE

### Conformité aux outils de planification

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

- Consolider les secteurs dont le développement résidentiel est déjà amorcé;
- Favoriser un développement résidentiel à plus forte densité d'occupation à l'intérieur du noyau villageois, c'est-à-dire au sud de la municipalité et le long de la rue du Pêcheur Nord.
- Favoriser un développement économique compatible avec l'affectation résidentielle;
- Continuer d'assurer à la population une bonne accessibilité aux parcs publics et aux équipements récréatifs et de loisirs.

Même si cette demande ne se trouve pas exactement sur la rue du Pêcheur Nord, le lot qui est concerné se trouve à proximité de celle-ci et dans un secteur déjà en partie développé. Il ne va donc à l'encontre d'aucun de ces principes et encourage même la consolidation du secteur.

Les secteurs d'affectation industrielle ont quant à eux comme principes :

- Encourager le développement industriel, comme usage principal, dans les affectations réservées à cet effet;
- Assurer un contrôle plus efficace sur le développement industriel; et
- Limiter et contrôler le développement de certains types d'activités pour l'ensemble du territoire.

Cette demande ne va à l'encontre d'aucun des principes industriels au plan municipal de Lamèque. De plus, le présent projet permet de limiter le développement industriel à même une zone de champs de captage B (voir Annexe B).

### **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**

Bien que le lot en question soit situé sur la rue de la Tourbe, il est à proximité de la rue du Pêcheur Nord. Le quartier possède déjà plusieurs résidences unifamiliales. La majorité des lots industriels plus au nord ne sont pas ou peu utilisés.

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

**Environnementaux et physiques** : Un petit ruisseau se trouve dans la portion nord du terrain. Toutefois, aucune terre humide n'est recensée sur les cartes à notre disposition. Les lots sont situés en zone de champs de captage B.

**Fonctionnels** : L'usage de résidence unifamiliale ne propose généralement pas une intensification significative des lieux, spécialement par rapport aux usages industriels présentement permis sur les lots.

**Esthétiques et patrimoniaux** : Plusieurs résidences unifamiliales sont déjà à proximité, ne transformant pas la nature du secteur.

**Socio-économiques** : Permet une intensification résidentielle d'un secteur déjà desservi par les services municipaux.

### **Autres critères :**

**Acceptabilité du voisinage** : Devra être validée lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage. **Les changements prévus auraient des impacts considérables sur le lot industriel voisin.** Le rezonage de l'entièreté du lot aurait pour effet de prohiber l'aménagement de tout futur usage industriel à 15 m sur le lot adjacent au 60, rue de la Tourbe (NID 20741476) (8.1.3), Représentant une perte d'environ 1 130 m<sup>2</sup>. De plus, une zone tampon de 10 m devra être aménagée par le propriétaire du lot industriel (12.3.8 et 12.3.9). Cette situation pourrait négativement affecter la valeur de la propriété et ses opportunités de développement futur.

**L'intensité de la transformation du milieu** : Faible, considérant que le nouvel usage proposé ne transforme pas de façon majeure le quartier et que l'usage est déjà présent sur les lots à proximité

**Intégration du milieu** : N/A

**Nouveaux principes d'urbanisme et innovation** : N/A

### **Déclarations d'intérêt publique**

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

**Mode de peuplement** : Le projet permet de développer un lot vacant dans un secteur déjà partiellement développé et desservi par les services municipaux.

**Agriculture** : N/A

**Changements climatiques** : N/A

**Zones inondables et zones à risques naturels** : Le projet n'est pas situé dans une zone à risque ou dans une zone de milieu humide selon les cartes à notre disposition. Il faudra tout de même considérer le ruisseau en validant avec la Province. De plus, la propriété étant située à même un champ de captage B, certaines normes de la Province encadrent et limitent les possibilités d'aménagements industriels.

**Ressources naturelles** : N/A

### **RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME**

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

- Agrandir une affectation R (Résidentielle) à même une affectation I (Industrielle)
- Agrandir une zone RA (Habitation unifamiliale) à même une zone I1 (Industrielle centrale), en laissant la zone industrielle au nord du terrain sur une largeur de 15 m sur le terrain résidentiel pour ne pas pénaliser l'industrie déjà présente au nord de la propriété à l'étude.

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

Préparé par

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

---

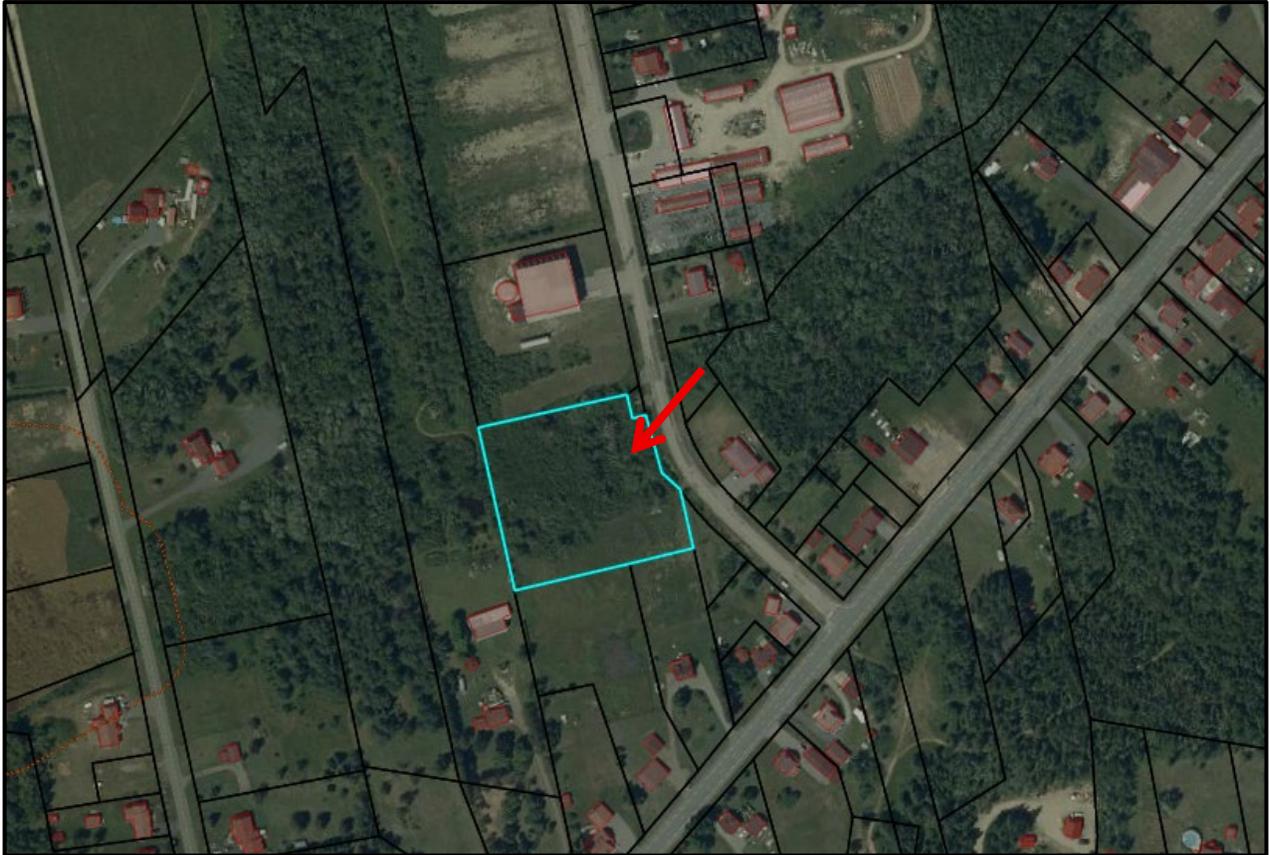
**Caraine Godin-Poirier  
Directrice adjointe du service d'urbanisme**

juillet 2025

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

ANNEXES

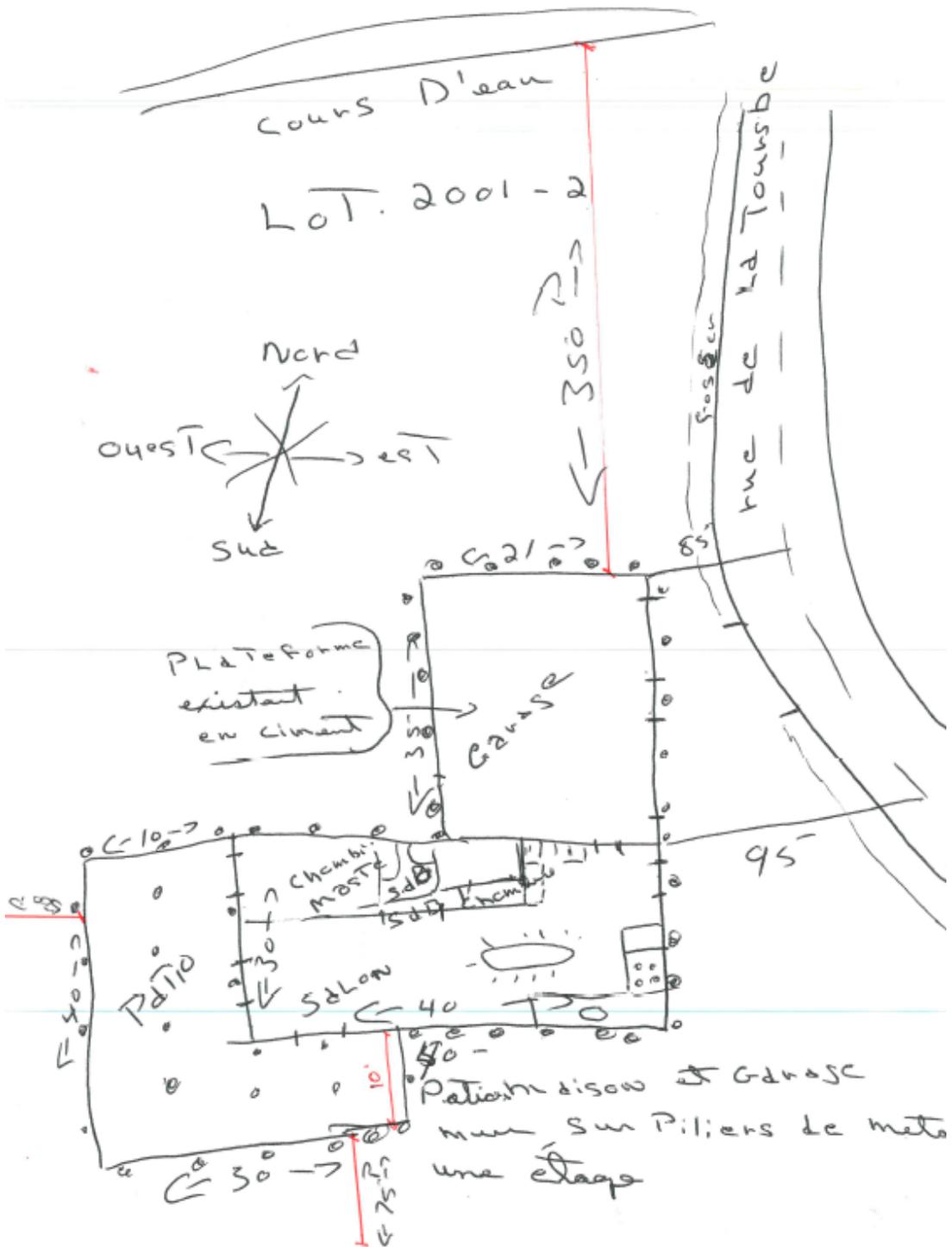
A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2020)



B – CARTE DES ZONES DE CHAMPS DE CAPATAGE B (Bleu)



C - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



**D - PLAN DÉMONTRANT LES DIMENSIONS APPROXIMATIVES DU LOT CRÉÉ PAR UN AGENT D'AMÉNAGEMENT**



94,6 Mètres

Effacer

Localisation du petit ruisseau



45,7 Mètres

Effacer

Distance latérale du coin du garage

**ÉBAUCHE DES ARRÊTÉS MODIFIANTS**

**ARRÊTÉ N°**

**ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE 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 :**

En agrandissant une affectation résidentielle (R) à même une affectation Industrielle (I). Le projet concerne une portion du lot portant le numéro d'identification (NID) 20741484. Le but de cette modification est de permettre la construction d'une habitation unifamiliale sans limiter l'usage industriel du lot portant le numéro d'identification (NID) 20741476.

Ladite modification est indiquée sur la partie pertinente de l'annexe « B » du présent arrêté intitulée « Carte du plan municipale ». 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°

1/2

Municipalité de l'Île-de-Lamèque

**Annexe B-1**



Arrêté n°

2/2

Municipalité de l'Île-de-Lamèque

**ARRÊTÉ N°**

**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 n° 120 intitulé « Arrêté de zonage de Lamèque » est modifié :**

En agrandissant une zone d'habitation unifamiliale (RA) à même une zone Industrielle centrale (I1). Le projet concerne une partie du lot portant le numéro d'identification (NID) 20741484. Le but de cette modification est de permettre la construction d'une habitation unifamiliale sans limiter l'usage industriel du lot portant le numéro d'identification (NID) 20741476.

**2. L'Arrêté n° 120 est, par la suite, modifié par l'abrogation du paragraphe 4.1.1 dudit arrêté et son remplacement par ce qui suit :**

« 4.1.1 Pour l'application du présent arrêté, la municipalité est divisée en zones indiquées sur le plan joint en Annexe « A » intitulé « Carte de zonage » daté du 1<sup>er</sup> mai 2007, 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-1



<b>Municipalité</b>	Tracadie
<b>Secteur</b>	Tracadie
<b>Localisation</b>	3374, allée des Canards, Tracadie (la partie du lot Sud-Ouest située face à la rue de la Chapelle)
<b>NID</b>	20701306 (partie situé entre les lots 20564837 et 20701280 le long de la rue de la Chapelle, d'une superficie approximative de 7 700 m <sup>2</sup> )
<b>Propriétaire</b>	Ville de Tracadie-Sheila
<b>Demandeur</b>	Municipalité régionale de Tracadie
<b>Arrêtés visés</b>	Plan rural n° 030-00-2019
<b>Résolution</b>	Conseil municipal : 9 juin 2025 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

**OBJET DE LA DEMANDE**

**Projet**

Le requérant, la Municipalité régionale de Tracadie (MRT), désire modifier le zonage d'une portion du lot afin d'y permettre le développement de projet résidentiel multifamilial.

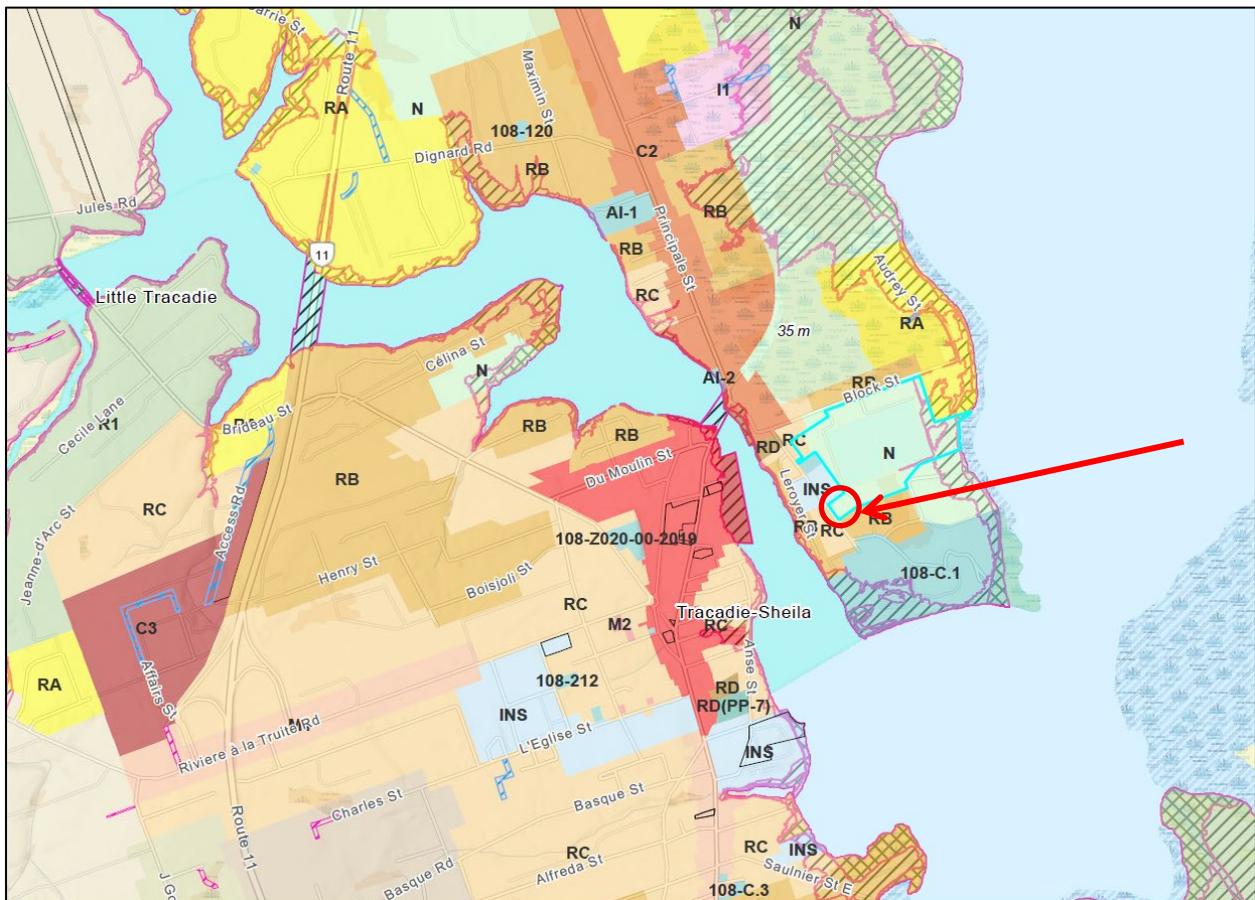
**Modification au plan rural**

Création d'une zone d'une zone résidentielle multifamiliale (RC) à partir d'une portion de la zone naturelle (N).

**Motif**

La MRT souhaite favoriser la densification de son territoire en permettant la construction d'habitations multifamiliales sur cette portion de lot face à la rue de la Chapelle, dans un secteur résidentiel de la municipalité. Cette modification permettra de mieux répondre aux demandes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le but 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 niveau du plan rural, les secteurs résidentiels ont comme principes et propositions qui cadrent avec ce projet :

- Localiser l'habitation de façon à éviter l'étalement.
- Permettre une diversité de voisinages et favoriser des communautés inclusives.
- Consolider le développement résidentiel dans certaines zones.
- Développer certaines zones d'habitations plus denses et plus compactes.
- Permettre divers types d'habitations dans certaines zones.

Le développement de ce terrain permettrait de consolider le secteur déjà résidentiel, de le densifier, de le diversifier et d'offrir davantage de logements compacts et variés à la population. Le changement de zone serait en conformité avec ces principes résidentiels.

De plus, ce projet respecte les principes et propositions des infrastructures municipales d'eau et d'égout, car la portion du lot qui fait l'objet de cette demande est entièrement boisée et ne contient aucune installation municipale.

Toutefois, la modification d'une zone naturelle en zone résidentielle contraste avec l'objectif de respecter le plan rural. Effectivement, permettre la construction sur cette partie de lot ne s'harmonise pas avec certains principes et propositions du plan :

- Adopter une planification équilibrée afin de limiter l'impact sur l'environnement naturel et la biodiversité (espèces organisées en chaîne alimentaire).
- Limiter et contrôler les empiètements de l'urbanisation sur l'environnement naturel.
- Assurer la compatibilité des activités humaines avec les milieux naturels en contrôlant les usages et les aménagements/constructions.
- Protéger et préserver la faune et la flore des écosystèmes.

Cependant, comme il ne s'agit pas d'une zone de protection pas espace vert identifié au Plan directeur et que sa nature sera prise en compte dans le projet de modification de zonage (respect du principe : Tenir compte de la protection de l'environnement naturel lors de la prise de décision et le considérer comme un élément clé), celui-ci serait en conformité avec les principes du Plan rural.

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

Comme il n'y a présentement aucun projet de construction sur cette portion de lot, aucune disposition réglementaire n'est mise en cause. Lorsqu'un projet sera envisagé, il sera soumis à l'analyse territoriale pour l'émission de permis.

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

La portion du lot qui fait l'objet de la demande de modification de zonage fait partie du lot où se trouvent des installations d'eau et d'égout de la municipalité ; la lagune occupe une grande portion de ce lot, soit plus de 40% de la superficie. La portion qui nous intéresse est située face à la rue de la Chapelle, à côté du Sanctuaire Saint-Joseph. Le terrain est boisé en totalité et couvre une superficie d'environ 7 700 m<sup>2</sup>. Les lots voisins situés au Sud et de l'autre côté de la rue son également boisés, mais zonés résidentielle. La rue Leroyer située à proximité est également zonée résidentielle, et on y trouve principalement des résidences unifamiliales. Le changement résidentiel cadre donc bien avec le secteur.

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

**Environnementaux et physiques** : Le projet se trouve à près de 175 m de la rive où l'on ne retrouve aucun milieu humide ou zone d'adaptation aux changements climatiques.

**Fonctionnels** : L'accès à cette portion de lot se ferait via la rue de la Chapelle, qui est une artère municipale desservie par les réseaux (sanitaire et aqueduc). La superficie est suffisamment grande pour y construire une ou des habitations multifamiliales. Cependant, cette portion de lot devrait être lotie et séparée des installations lagunaires.

**Esthétiques et patrimoniaux** : Ce lot ne fait pas partie du secteur historique de Tracadie et aucun élément patrimonial n'est à souligner dans le secteur.

**Socioéconomiques** : Le développement possible d'un projet résidentiel sur cette portion de lot alimentera les emplois du secteur de la construction de la région et permettra d'offrir une variété de logements aux citoyens de la ville en croissance.

### **Autres critères** :

**Acceptabilité du voisinage** : Le secteur étant principalement résidentiel et la zone n'étant pas de protection, peu d'oppositions sont à envisager. 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** : Forte. Le terrain étant boisé, la construction d'habitations multifamiliales engendrerait une grande transformation du milieu.

**Intégration du milieu** : Bonne. Le secteur étant principalement zoné résidentiel, la modification s'intégrerait bien 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 le développement d'une partie de lot inutilisé pour la densification des habitations, ayant pour effet d'offrir de nouveaux logements de différents types en période de forte demande. De plus, ce rezonage va permettre la construction d'habitations résidentielles (bifamiliales ou multifamiliales) sur un terrain intercalaire, dans une zone résidentielle, ce qui aura pour effet d'augmenter la densité du secteur, non loin du centre-ville.

**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 d'une portion du lot afin d'y permettre le développement de projet résidentiel multifamilial, considérant le changement favorable pour la densification de la municipalité, à condition que la portion du lot faisant l'objet de cette demande soit lotie. Ce projet est jugé 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**

---

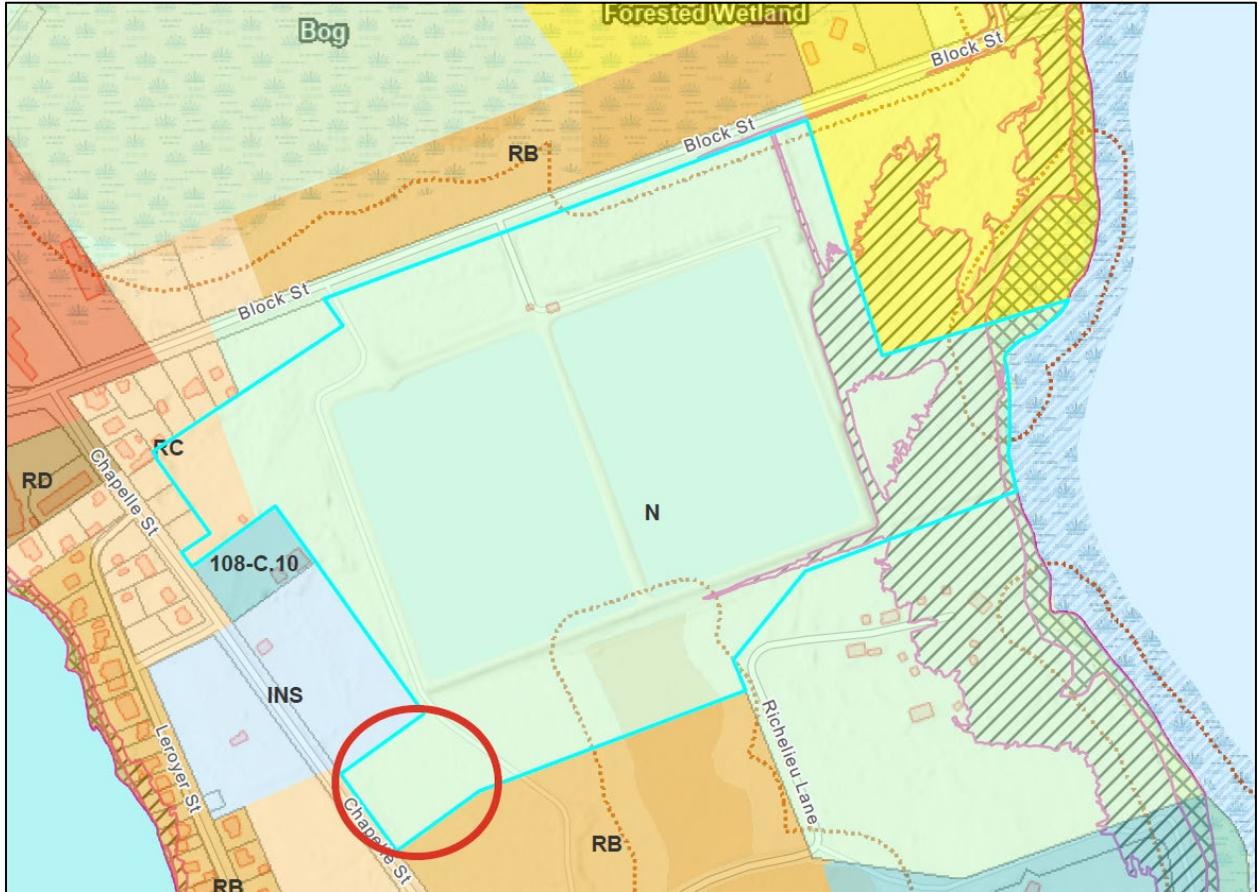
**Maryse Trudeau**  
**Conseillère en urbanisme**

16 juillet 2025

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

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION



**B – ORTOPHOTOGRAPHIE**



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

**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 créant une zone résidentielle multifamiliale (RC) à même une partie d'une zone naturelle (N). La propriété concernée est située au 3374, allée des Canards et porte le numéro d'identification (NID) 20701306. Le but de cette modification est de permettre l'aménagement de résidences multifamiliales sur la portion Sud-Ouest du 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.
  - d) 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 intitulée « 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. »

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**

