

Ville, Village	Ile-de-Lamèque
Localisation	103, rue des Cèdres, Lamèque
NID	20505327
Propriétaire	Valère Beaudin
Demandeur	Valère Beaudin
Arrêtés visés	Arrêté de zonage de Lamèque n° 120
Résolution	Conseil municipal : 16 septembre 2025 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le requérant propose de construire un 3^e garage détaché de 223 m² (40' x 60') sur le même terrain que sa résidence. Le garage détaché servirait à entreposer son équipement de pêche.

Modification aux principes du Plan

Non applicable.

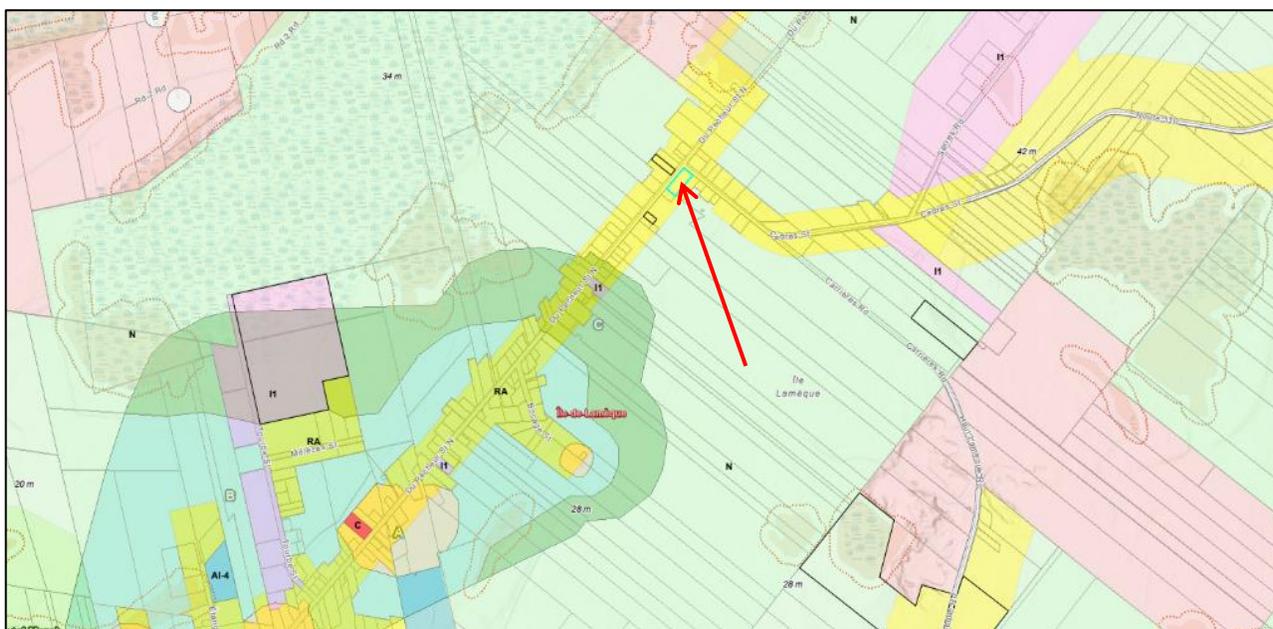
Modification aux dispositions de zonage

Créer à partir d'une zone RA (habitation unifamiliale), une zone RA (habitation unifamiliale) incluant une proposition particulière (PP-3) pour le lot à l'étude afin de pouvoir encadrer le nombre, le coefficient d'occupation du sol et la superficie des bâtiments accessoires.

Motif

Propriété située en zone RA (habitation unifamiliale) qui ne permet pas l'aménagement de trois (3) garages et de deux (2) remises, une superficie de 223 m² et un coefficient du sol qui est plus de 10%. Une dérogation n'est pas une option pour ce projet puisqu'elle serait jugée excessive et pourrait créer un précédent.

LOCALISATION



ANALYSE

Conformité aux outils de planification et dispositions réglementaires mises en cause

Au niveau du Plan municipal

Cette demande n'affecte pas le plan municipal puisque celle-ci ne touche que les dispositions prévues aux bâtiments accessoires résidentiels retrouvés à l'arrêté de zonage.

Au niveau du Zonage

En 2018, la municipalité avait modifié son arrêté afin de permettre des méga-dômes dans les zones RA. Ces méga-dômes ne sont pas comptabilisés dans le nombre maximum de bâtiments accessoires et ne sont pas limités en superficie, en hauteur ni en coefficient d'occupation des lots. Donc, si le client (M. Beaudin) proposait un méga-dôme au lieu d'un garage détaché de 223 m², cette demande aurait été conforme et un permis aurait pu être délivré et ce, sans dérogation.

En 2023, la municipalité a modifié son règlement afin d'offrir une plus grande flexibilité et plus de possibilités aux citoyens de Lamèque quant à la superficie des bâtiments et constructions accessoires (garages, remises) en permettant d'emblée une superficie de 145 m² (39' x 40'; 1 560 p²) au lieu de 100 m² et ce, peu importe la superficie du bâtiment principal pour les zones RA, RB, RC, M, N et INS uniquement. Cette modification permettait d'éviter les dérogations futures et tout de même conserver un équilibre entre la superficie des bâtiments et constructions accessoires versus la superficie des bâtiments principaux, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la municipalité.

Malgré ces changements effectués à l'arrêté de zonage, les citoyens désirent aménager de plus gros garages et la superficie de 145 m² ne semble pas suffisante. L'équipe technique a reçu en septembre une résolution du conseil municipal de l'Île-de-Lamèque. Celle-ci indique que le Conseil a l'intention de modifier, lors de la rédaction du prochain règlement municipal, les dispositions sur les bâtiments accessoires de façon à les autoriser en zone RA (habitation unifamiliale) uniquement et ce, similaires à un méga dôme et ils ne seraient plus limités en superficie.

Cependant, pour cette demande à l'étude, une zone RA incluant une proposition particulière permettrait d'encadrer l'ensemble de bâtiments accessoires qui se trouvent sur cette propriété.

Caractéristiques de l'environnement

Le terrain, d'une superficie de 4 120 m², est à environ 4,5 km du centre-ville, dans un secteur résidentiel composé principalement de résidences. On retrouve cependant trois (3) zones industrielles à proximité et à moins de 800 m du lot à l'étude.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : On ne retrouve aucune terre humide ni cours d'eau sur la propriété.

Fonctionnels : Malgré le fait que la superficie de l'ensemble des bâtiments accessoires soit supérieure au pourcentage d'occupation permis à la municipalité, soit de 10,9 % au lieu de 10%, la propriété reste fonctionnelle. Le terrain est situé sur un coin de rue, soit la rue des Cèdres et la rue du Pêcheur Nord, et celui-ci possède deux allées d'accès, soit sur chacune des rues. La maison a façade sur la rue des Cèdres, qui est l'entrée d'un quartier résidentiel unifamilial, et la majorité des garages et remises ont façade sur la rue du Pêcheur Nord.

Esthétiques et patrimoniaux : L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la ville. Le fait de permettre des garages d'une superficie supérieure aux maisons pourrait modifier le caractère du voisinage et constituerait un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines.

Socio-économiques : Aucune

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : À valider lors des audiences publiques. Cependant, la demande à l'étude ne devrait pas affecter le voisinage puisque plusieurs voisins en périphérie de celle-ci possèdent des méga-dômes.

Intensité de la transformation du milieu :

Intégration du 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 : cohérent parce que le terrain à l'étude se trouve sur le coin de la rue du Pêcheur Nord et de la rue des Cèdres. La rue du Pêcheur Nord est une artère principal de l'Île-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 naturelles : NA

Ressources naturelles : N/A

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

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

- Créer, à partir d'une zone RA (habitation unifamiliale), une zone RA (habitation unifamiliale) incluant une proposition particulière (PP-3) pour le lot à l'étude afin de pouvoir encadrer le nombre, le coefficient d'occupation du sol et la superficie des bâtiments accessoires; et,
- De modifier la carte de zonage.

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

Préparé par

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Directeur de la Planification

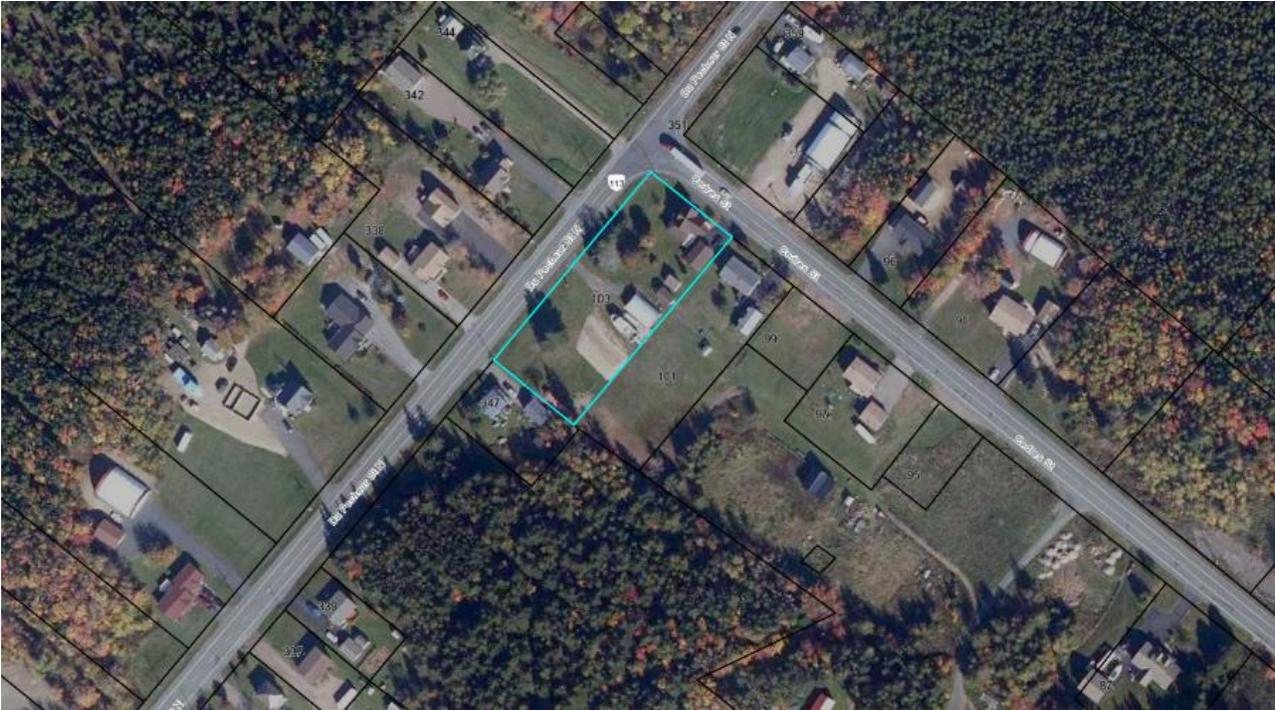
Caraine Godin-Poirier
Directrice adjointe du service d'urbanisme

2025

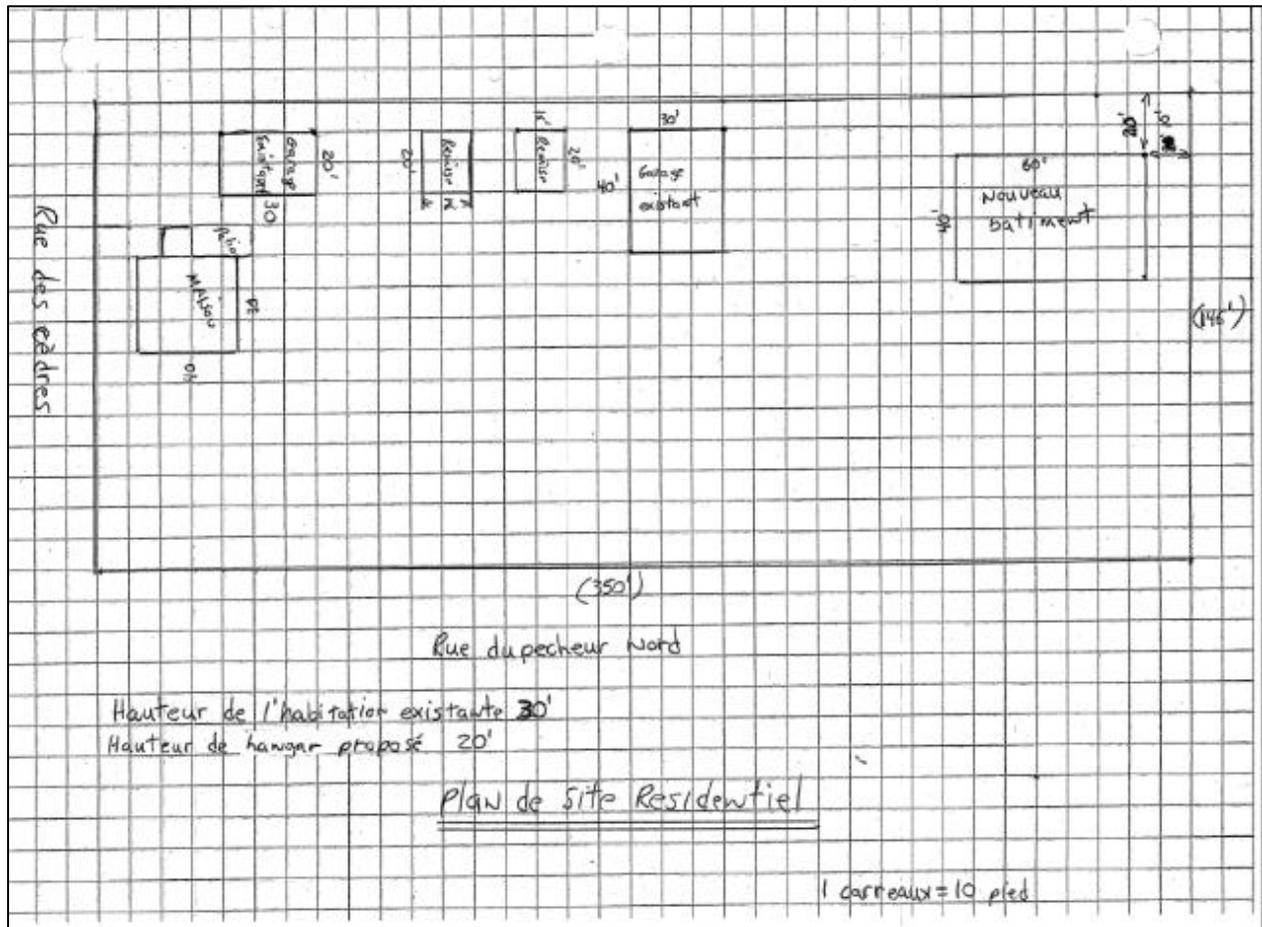
DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXES

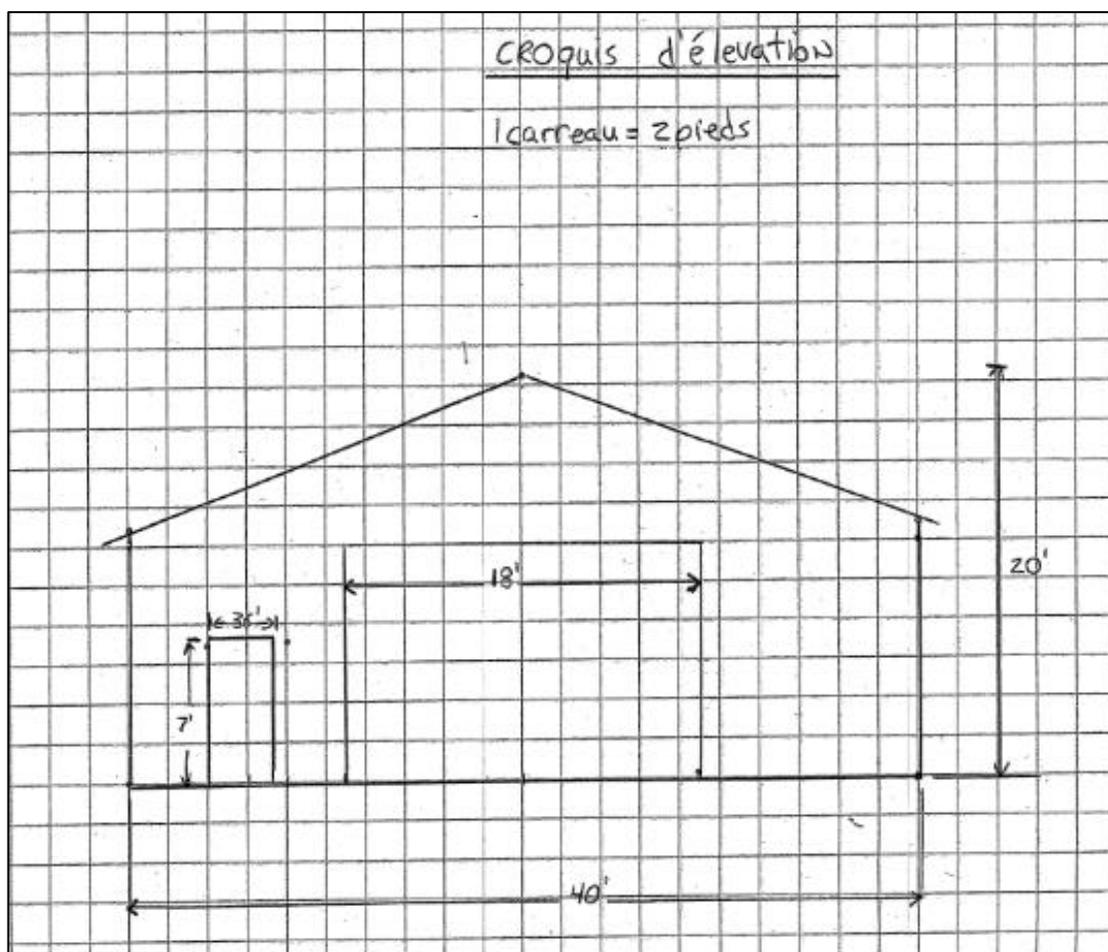
A – LOCALISATION DU PROJET (ORTHOPHOTO 2022)



B- PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C- PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE ZONAGE

ARRÊTÉ N°

ÉBAUCHE

**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 créant à partir d'une zone RA (habitation unifamiliale), une proposition particulière (PP-3) en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*. La propriété concernée est située au 103, rue des Cèdres et porte le numéro d'identification (NID) 20505327. Le but de la modification est de permettre sur ladite propriété, l'aménagement de plusieurs bâtiments accessoires (garages et remises) 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.

2. **En ajoutant au tableau 5 intitulé « Tableau 5 : Liste de propriétés incluant une proposition particulière » de l'annexe C1 intitulée « Annexe relative aux zones incluant une proposition particulière » et à la suite de PP-2, ce qui suit :**

Proposition particulière (PP)	Localisation	NID(S)	Zones existantes	Zone créée
PP-3	103, rue des Cèdres	20505327	RA	RA (PP-3)

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 1^{er} 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) 20505327 située au 103, rue des Cèdres a fait l'objet d'une demande de modification de zonage dans le but de créer à partir d'une zone RA (habitation unifamiliale), une proposition particulière (PP-3) en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*. Le but de la modification est de permettre sur ladite propriété, l'aménagement de plusieurs bâtiments accessoires (garages et remises) à une habitation unifamiliale,

IL EST RÉSOLU CE QUI SUIT:

1. Les terrains, bâtiments ou constructions à l'intérieur de cette zone RA (PP-3) ne peuvent être affectés qu'aux fins et conditions suivantes:
 - a) de l'usage principal suivant :
 - (i) Usages autorisés en zone résidentielle.

Conditions relatives à la zone RA (PP-3)

2. Aux fins du présent arrêté, les bâtiments et constructions accessoires associés à l'usage prévu au sous-alinéa 1. a)(i) devront respecter les conditions suivantes :
 - a) Un maximum de cinq (5) bâtiments accessoires résidentiels seront autorisés sur ladite propriété;
 - b) Un seul des bâtiments accessoires pourra être aménagé avec une superficie maximum de 223 m²;
 - c) L'ensemble des bâtiments accessoires pourront occuper un maximum de 11 % de coefficient d'occupation du sol.
3. Sous réserve des articles 1 à 2 de la présente résolution, toutes autres dispositions de même que les dispositions générales prévues aux zones RA (habitation unifamiliales) de l'arrêté n° 120 intitulé « Arrêté de zonage de Lamèque » s'appliquent, *mutatis mutandis*.

Arrêté n°

2/3

Île-de-Lamèque

Annexe « A-1 »

