

Ville, Village	Ville de Caraquet
Localisation	607, boulevard St-Pierre Ouest
NID	20742839
Propriétaire	600027 N.B. Inc.
Demandeur	Michel Gionet
Arrêtés visés	Plan municipal n° 210 et Arrêté de zonage n° 211
Résolution	Conseil municipal : 25 juillet 2022 en vertu du paragraphe 110(1) de la Loi sur l'urbanisme

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le requérant souhaite convertir le bâtiment existant en installation pour le nettoyage des contenants pharmaceutiques. L'objectif est de desservir les pharmacies de la région et éventuellement, de la province et même de l'Atlantique.

Modification au plan municipal

Création d'une affectation industrielle (I) à même une affectation mixte (M).

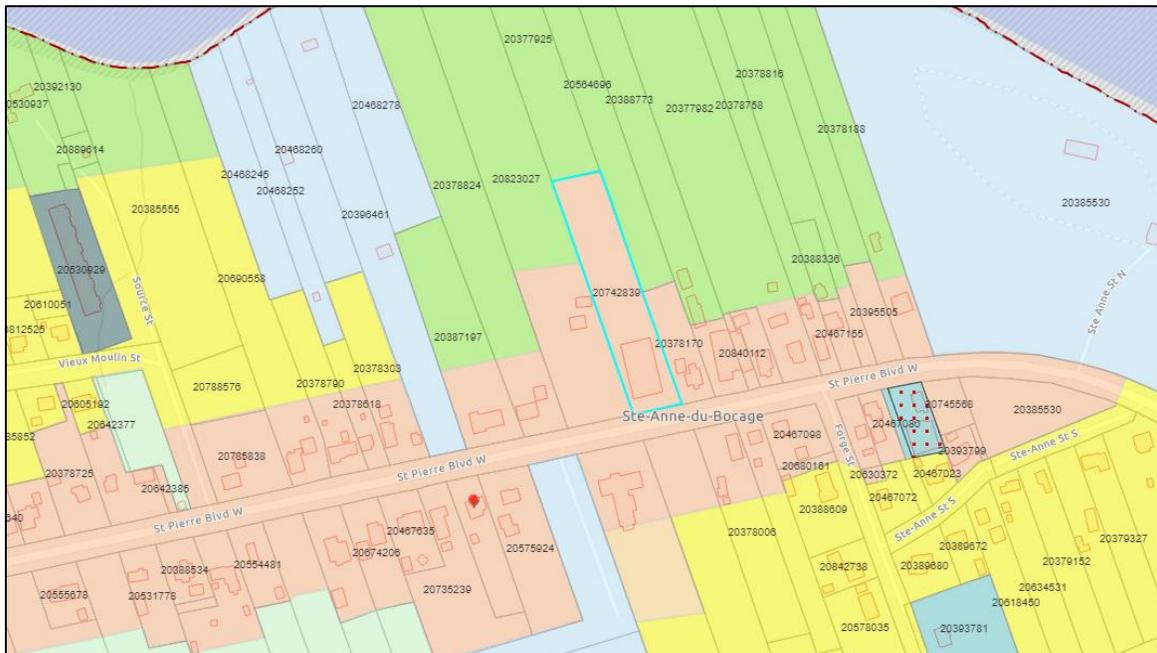
Modification à l'arrêté de zonage

Création d'une zone industrielle centrale (I1) à même une zone mixte (M). Ajout d'une proposition particulière (PP-16). Inclusion de dispositions servant à encadrer l'usage à même une proposition particulière.

Motif

La zone mixte n'autorise pas d'usage similaire à ce qui est proposé, celui-ci se rapprochant plus des usages permis en zone industrielle centrale. Différents points du projet sont dérogoatoires.

LOCALISATION DES LOTS



Source : ArcGIS Online, août 2022

ANALYSE

Conformité aux outils de planification

Le plan municipal de Caraquet adopte différents principes concernant les affectations mixtes, dans lesquelles se retrouve la propriété. Un desdits principes est :

Favoriser un développement économique tout en respectant la compatibilité entre le résidentiel et le commercial.

Afin d'aller dans le sens du respect de ce principe, les usages commerciaux autorisés dans la zone mixte font l'objet d'une curation, afin que ceux-ci ne portent pas préjudice au voisinage. Il s'agit généralement d'usage à clientèle locale, n'entraînant pas un achalandage de véhicules lourds. L'usage proposé de

nettoyage de bouteilles pharmaceutique, avec l'objectif de desservir non seulement une clientèle régionale, mais éventuellement provinciale et même l'ensemble de l'Atlantique, dépasserait donc ces critères. En ce sens, la nature de l'usage proposé se rapproche plus d'un usage industriel, comme les usages de centre de récupération ou de centre de recyclage, qui sont tous deux uniquement permis en zone industrielle.

Dispositions réglementaires mises en cause

L'usage n'est présentement pas autorisé dans la zone mixte, et se rapprocherait plus des usages autorisés en zone industrielle. Le plan de site proposé ne respecterait pas différents points de l'arrêté de zonage. L'allée d'accès permettant de rejoindre le stationnement à l'arrière du bâtiment qui se situe du côté est, entre le bâtiment et la limite du lot, a une largeur de 6,3 m, au lieu du 7 m requis. De plus, l'utilisation de cette largeur comme allée d'accès y annule son éventuelle utilisation comme zone tampon. Cette zone tampon de 0 m contrevient au standard pour un usage industriel donnant sur un lot comportant un usage résidentiel, soit de 3 m puisque dans une zone mixte. Si l'usage se trouvait dans une zone industrielle, comme les autres usages plus similaires, la zone tampon requise serait de 10 m.

Caractéristiques de l'environnement

La propriété donne sur le boulevard Saint-Pierre Ouest, à proximité du sanctuaire Sainte-Anne-du-Bocage. Il s'agit d'un secteur à forte majorité résidentielle, parsemée de quelques usages commerciaux, allant dans le sens la nature mixte de la zone. Les deux propriétés voisines, à l'est et à l'ouest, sont occupées par des habitations unifamiliales. Le deuxième voisin à l'est est également un établissement commercial, soit de menuiserie, et un foyer de soins se situe en face. À proximité se trouvent également un commerce de taxidermie, un terrain de baseball et un terrain de camping. Le restant des occupations du voisinage est composé d'habitations unifamiliales. L'arrière des propriétés, donnant sur la baie de Caraquet, est en zone villégiature. Il est à noter que la propriété à l'étude ne se rend pas à la côte. Le lot à l'arrière dispose d'un droit de passage d'une largeur de 3,6 m longeant la limite est de la propriété à l'étude et pourrait éventuellement être développé pour un usage de villégiature. Précédemment, le bâtiment avait pour vocation une quincaillerie. La cour arrière servait à ce moment de cour à bois.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Le terrain ne comprend aucune contrainte environnementale particulière. Après discussions avec une représentante de l'Ordre des pharmaciens du Nouveau-Brunswick, le risque que l'on retrouve des traces de produits pharmaceutiques s'écoulant dans les égouts municipaux est négligeable. Le nettoyage et la réutilisation des bouteilles pharmaceutiques présenteraient des bénéfices au niveau environnemental, en réduisant le gaspillage.

Fonctionnels : Les activités de stationnement et de chargement/déchargement doivent s'effectuer à l'arrière du bâtiment. L'accès à la cour arrière se fait du côté est et empiète sur l'ensemble de l'espace entre le bâtiment et la limite latérale du lot, empêchant le maintien d'une zone tampon de ce côté. Il s'agit également du côté où se situe un droit de passage permettant d'accéder au terrain derrière la propriété à l'étude, qui est en zone villégiature et donne sur la côte. Ces différentes utilisations du côté est du terrain empêcheraient le maintien d'une zone tampon requise le long de cette limite.

Esthétiques et patrimoniaux : Le bâtiment est présentement celui d'une quincaillerie fermée depuis plusieurs années. Une mise à neuf du bâtiment pourrait permettre d'en augmenter l'aspect esthétique. La présence ou non d'entreposage extérieur sur la propriété aurait un effet important à ce sujet.

Socio-économiques : Développement d'une nouvelle industrie dans un segment de marché non développé dans la province. Il est prévu par le demandeur de nettoyer jusqu'à 1 000 000 de bouteilles lors de la première année d'exploitation, et potentiellement jusqu'à 3 000 000 de bouteilles dans les années à venir. Création de quelques emplois.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : L'acceptabilité du voisinage devra être validée lors des audiences publiques. On peut s'attendre qu'un projet industriel, même léger, entraînerait un certain niveau d'opposition dans un voisinage résidentiel. Les éventuelles possibilités d'expansion pourraient augmenter les effets néfastes sur le voisinage, tout comme une ouverture à la panoplie d'usages industriels. L'entreposage extérieur, ou encore le trafic de camions de livraison pourraient également être des facteurs d'opposition du voisinage résidentiel.

Intensité de la transformation du milieu : Intensité moyenne. Le projet ne prévoit pas modifier le gabarit du bâtiment existant, donc l'empreinte physique de celle-ci ne devrait pas changer. La conversion du bâtiment pour un usage industriel, même léger, entraîne cependant une transformation importante au milieu de par la nature de l'usage et les externalités que celui-ci peut apporter.

Intégration du milieu : L'intégration d'un usage industriel, même léger, peut être ardue dans un milieu à forte majorité résidentielle. La potentielle expansion de l'usage viendrait à terme souligner de manière plus importante les problèmes d'intégration au milieu que le projet engendrerait.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : L'usage proposé est en lui-même innovateur et pourrait représenter une nouvelle filière de développement pour la municipalité. Aucun nouveau principe d'urbanisme ne s'appliquerait à ce projet.

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Tout en reconnaissant la valeur que pourrait représenter pour le développement de la communauté, l'équipe technique considère que la localisation choisie est suboptimale, considérant que la municipalité comporte un parc industriel développé. Il est donc recommandé à la municipalité de ne pas accepter la demande présentée, et de s'asseoir avec le demandeur afin d'identifier un lieu plus propice à l'implantation du projet.

Préparé par

Révisé par

Charles-Éric Landry, MICU
Urbaniste

Benjamin Kocyla, MICU
Directeur de la planification

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXE

A – ORTHOPHOTO (ARCGIS ONLINE, 2020)



B – PHOTO GOOGLE STREETVIEW (AOÛT 2018)



C – PLAN DE SITE



D – PLANS DE PLANCHER

