

Municipalité	Municipalité de Caraquet
Secteur	Ville de Caraquet
Localisation	Rue Guillaume et boulevard Industriel
NID	20502217 et 20502209
Propriétaire	677475 N.B. Ltée
Demandeur	Ewan Butler
Arrêtés visés	Arrêté de zonage n° 211
Résolution	Conseil municipal : 24 avril 2024 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le requérant désire modifier le zonage d'habitation unifamiliale afin d'y aménager un bâtiment multifamilial (535 m²) de 23 unités de logements répartis sur quatre étages, d'une hauteur de ± 14 mètres, incluant 33 stationnements. L'objectif est d'augmenter et de diversifier l'offre de logement dans la municipalité.

Modification plan municipal

N/A

Modification arrêté de zonage

Modifier la carte en créant une zone d'habitation multifamiliale (RC) à partir d'une zone d'habitation unifamiliale (RA).

Motif

La zone d'habitation unifamiliale (RA) ne permet pas l'usage d'habitations multifamiliales.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



ANALYSE

Conformité aux outils de planification

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

Principe 1.1 Consolider les secteurs dans lesquels le développement résidentiel est déjà amorcé.

Ce principe se traduit notamment :

Proposition 1.1.1 par le maintien des affectations résidentielles;

Proposition 1.1.2 par la concentration du développement résidentiel sur les rues publiques déjà existantes et où l'on retrouve une certaine concentration de services à la population.

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.

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

Dispositions réglementaires mises en cause

L'objectif est de modifier l'arrêté de zonage pour permettre la construction du bâtiment multifamilial en zone d'habitation unifamiliale (RA).

Également, on trouve deux points dérogatoires au projet soit :

1. Permettre un bâtiment principal (habitation multifamiliale) d'une hauteur de ±14 mètres au lieu de 12 mètres (arrêté no. 211, article 13.5.3.1. d)
2. Permettre un bac à ordures en cour avant au lieu d'être en cour latérale ou arrière (arrêté no. 211, Tableau 1, point 26).

Ces points dérogatoires semblent raisonnables, justifiables et surtout nécessaires afin de pouvoir aller de l'avant avec l'aménagement du bâtiment multifamilial. Cependant, la demande est aussi considérée majeure pour le premier point de dérogation et pourrait avoir un impact sur le caractère du voisinage immédiat. Ces deux points dérogatoires seront analysés en profondeur et présentés après le rezonage en réunion du CRP.

Caractéristiques de l'environnement

La localisation des deux terrains visés se trouve au centre-ville, à proximité du boulevard Saint-Pierre où l'on retrouve une grande mixité des usages : commerces, industries portuaires, institutions et habitations. Aussi, à proximité se trouve le complexe récréotouristique Carrefour de la mer, offrant : restaurants, bars, cafés, salle de spectacle, boutiques de souvenirs, halte nautique et un espace d'art, entre autres.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Le nord est délimité par le boulevard Saint-Pierre Est, où l'on trouve une grande mixité d'usages, dont du résidentiel. La baie des Chaleurs se trouve de l'autre côté du boulevard Saint-Pierre Est tout en longeant celui-ci. Au sud se trouve une zone industrielle centrale et à l'est comme à l'ouest, on y trouve en grande partie du résidentiel uni (RA), bifamilial (RB) et multifamilial (RC).

Fonctionnels : Localisé au centre-ville, sur le réseau secondaire de la rue Guillaume et à proximité du boulevard Saint-Pierre. La piste cyclable se trouve également à proximité. Localisation très fonctionnelle à proximité de tous les services. Si ce n'est pas le cas, un trottoir pourrait être aménagé entre le lot à l'étude et le boulevard Saint-Pierre pour faciliter les déplacements actifs.

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 validé lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage. Il y aura sûrement une opposition du voisinage immédiat concernant le gabarit du bâtiment et à l'arrivée de ce nombre de résidents (environ une cinquantaine).

Intensité de la transformation du milieu : Les terrains visés sont actuellement 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. Le quartier est principalement composé de résidences unifamiliales. La largeur du boulevard Industriel et la position au coin de rue va néanmoins favoriser l'insertion d'un bâtiment de cette taille en plaçant de la distance avec le voisinage.

Intégration du milieu : Le projet du bâtiment résidentiel s'intégrerait bien dans son milieu car les terrains se trouvent déjà dans une zone résidentielle unifamiliale et entre du bifamilial à l'ouest et de l'unifamilial et du multifamilial à l'est. Cependant, la hauteur du bâtiment de 14 mètres ressortira certainement dans le paysage.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Densification proche du centre-ville et des services.

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 à proximité du centre-ville et utilisant les services publics existants d'une manière efficace et économique;
- Augmente la densité d'habitations à proximité des services et des commerces;
- Offre une variété de logements dans ce secteur et une opportunité pour les travailleurs d'un secteur industriel à proximité;
- Projet localisé à côté des transports actifs et collectifs (piste cyclable et autobus).

Agriculture : N/A

Changements climatiques : Le transport actif (piste cyclable) peut réduire les émissions de gaz à effet de serre et contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air.

Zones inondables et zones à risques naturels : NA

Ressources naturelles : N/A

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Ce développement entre parfaitement dans la vision du développement souhaitable et durable de la municipalité et des déclarations d'intérêt public, en étant situé près du noyau villageois, connecté aux services collectifs, offrant une densification intéressante proche des services et commerces, et favorisant le transport actif et collectif (piste cyclable et autobus). De plus, la municipalité pourrait encourager le requérant d'inclure dans son projet un pourcentage de logements abordables en lien avec le programme FACL (Fonds pour accélérer la construction des logements). Cependant, afin de réaliser ce projet, le requérant devra déposer une demande de dérogation pour traiter les deux points dérogoires.

Après analyse, l'équipe technique recommande au conseil municipal de Caraquet de modifier l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet en :

- Modifiant la carte de l'arrêté de zonage en créant une zone RC (résidentielle multifamiliale) à partir d'une zone RA (résidentielle unifamiliale) sur les deux terrains à l'étude;

L'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété, et en harmonie avec les principes de la réglementation.

Préparé par

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Directeur de la Planification

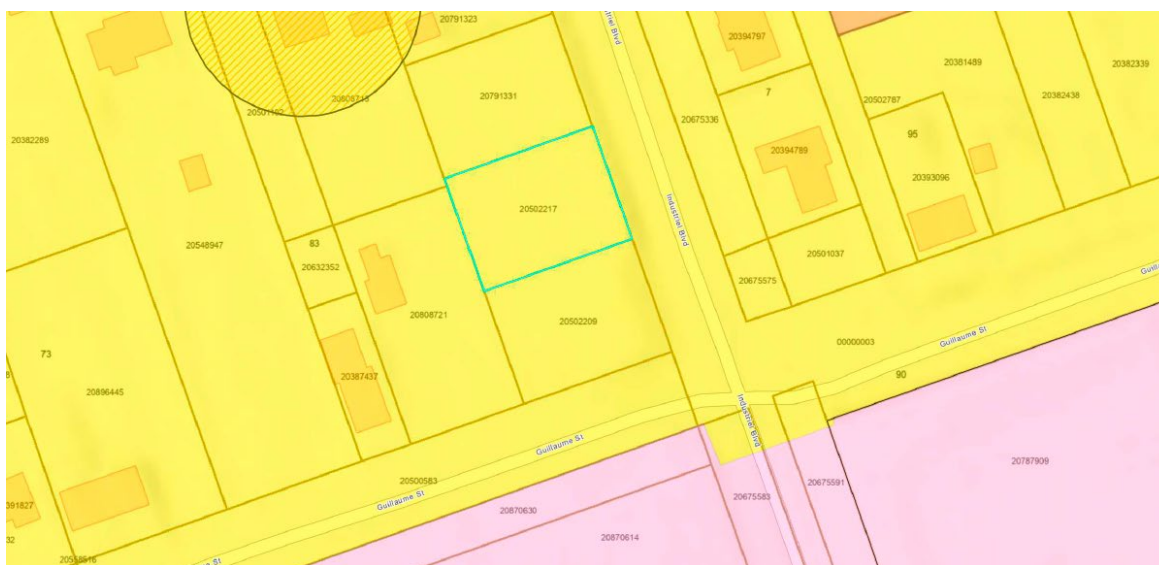
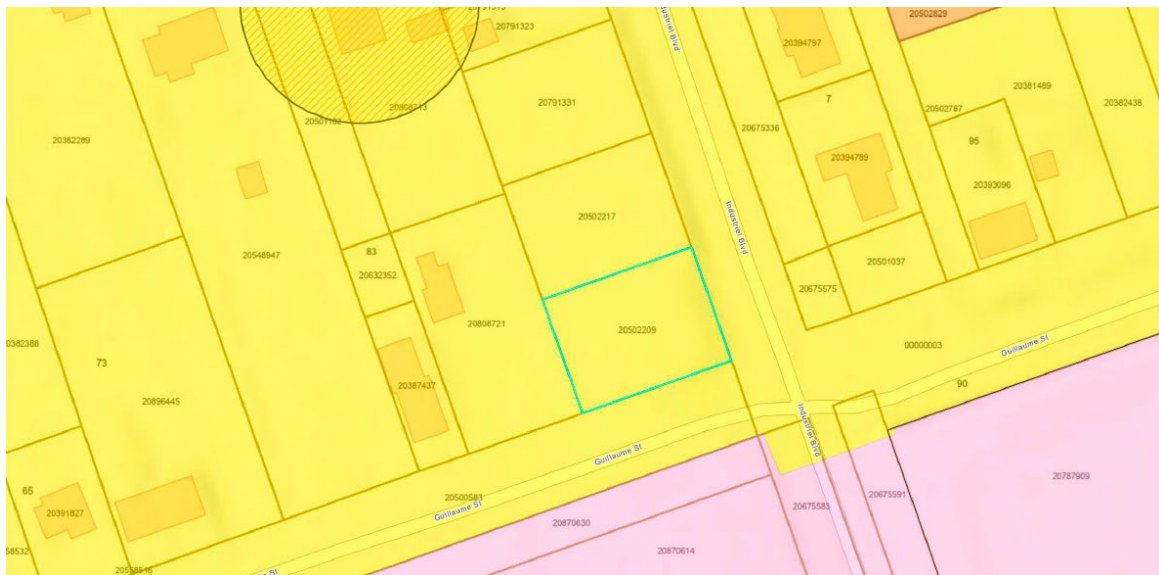
Carolina Ramirez
Conseillère en urbanisme

2024

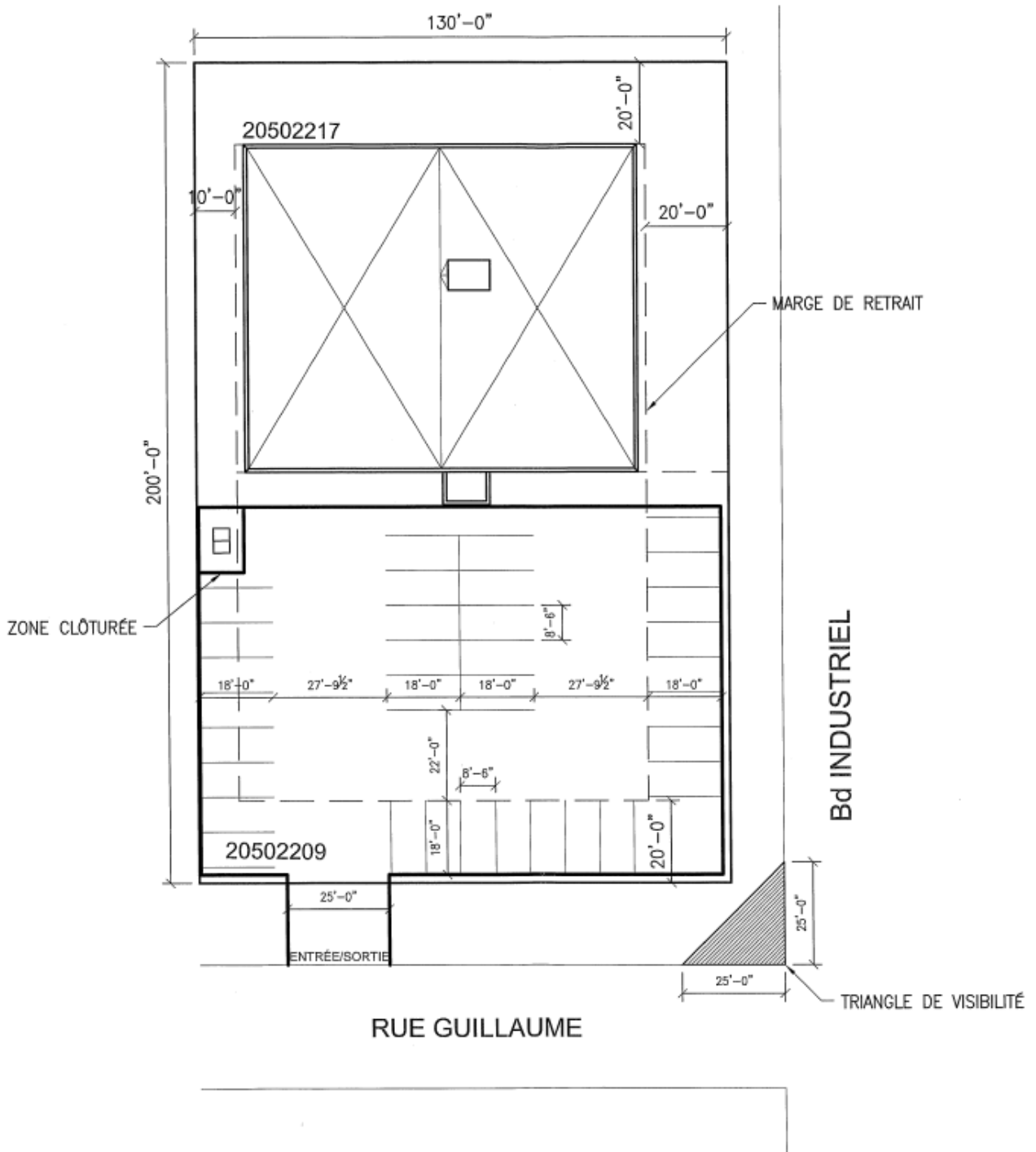
**DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA
PLANIFICATION**

ANNEXES

A – CARTES DE LOCALISATION



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C – PLANS DE FACADES

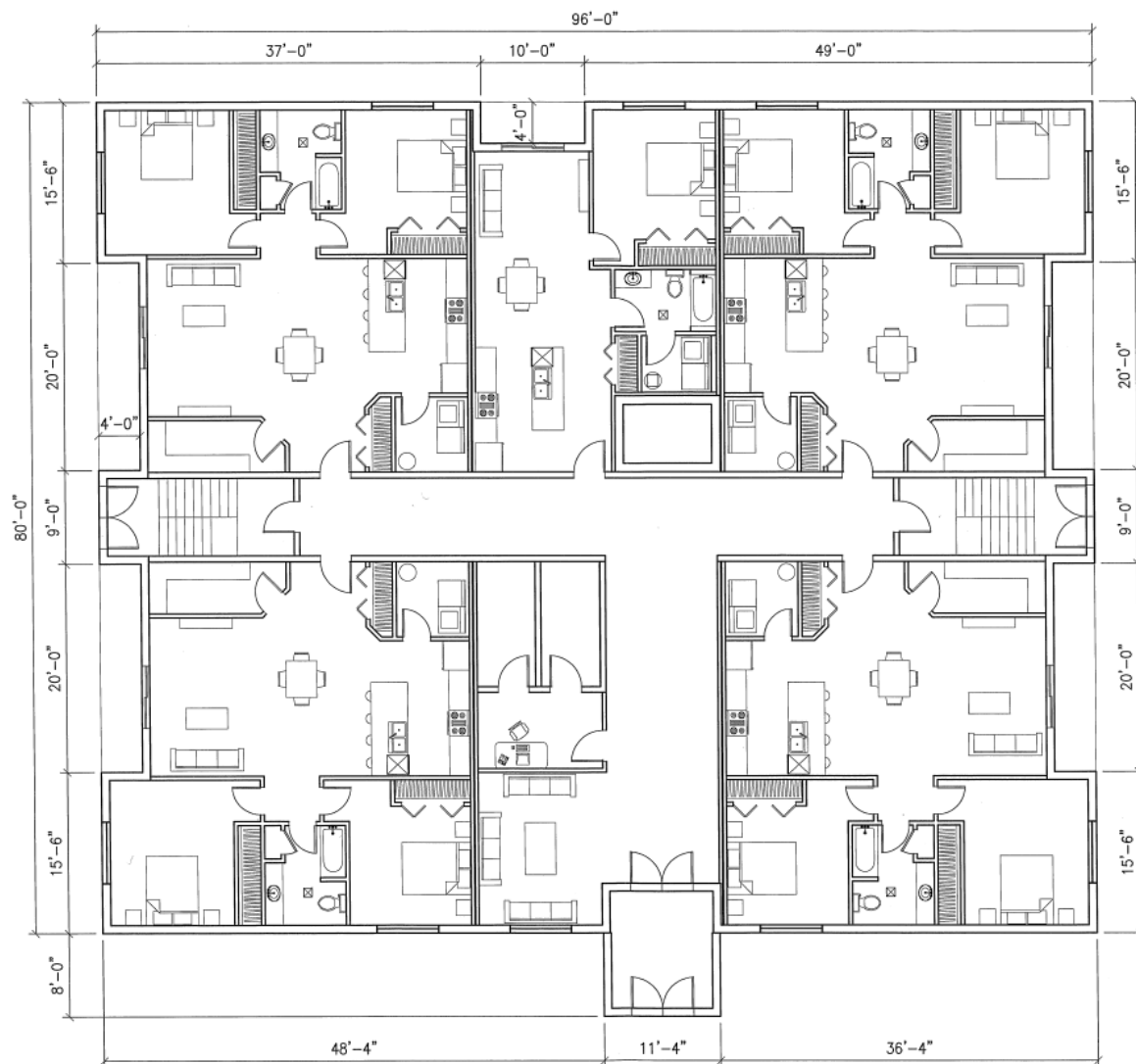


ÉLÉVATION RUE GUILLAUME



ÉLÉVATION Bd INDUSTRIEL

D – PLAN DES UNITÉS



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 la municipalité 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 d'habitation unifamiliale (RA). Le projet concerne les lots situés entre la rue Guillaume et le Boulevard Industriel et portant les numéros d'identification (NID) 20502209 et 20502217. Le but de cette modification est de permettre l'aménagement d'un bâtiment multifamilial de 4 étages comportant 23 logements.

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

Annexe A-1



Arrêté n°

2/2

Municipalité de Caraquez