

Ville, Village	Ville de Caraquet
Localisation	241, Boulevard Saint-Pierre Est
NID	20820528
Propriétaire	Kevin J. Haché
Demandeur	Idem
Arrêtés visés	Plan municipal n°210 et Arrêté de zonage n°211
Résolution	Conseil municipal : le 8 novembre 2021 en vertu du paragraphe 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Agrandissement d'un garage détaché à une résidence unifamiliale dans le but d'y ajouter un logement. On appelle ce genre de logement accessoire un pavillon-jardin.

Modification au plan municipal

Ajouts de principes sur les logements accessoires.

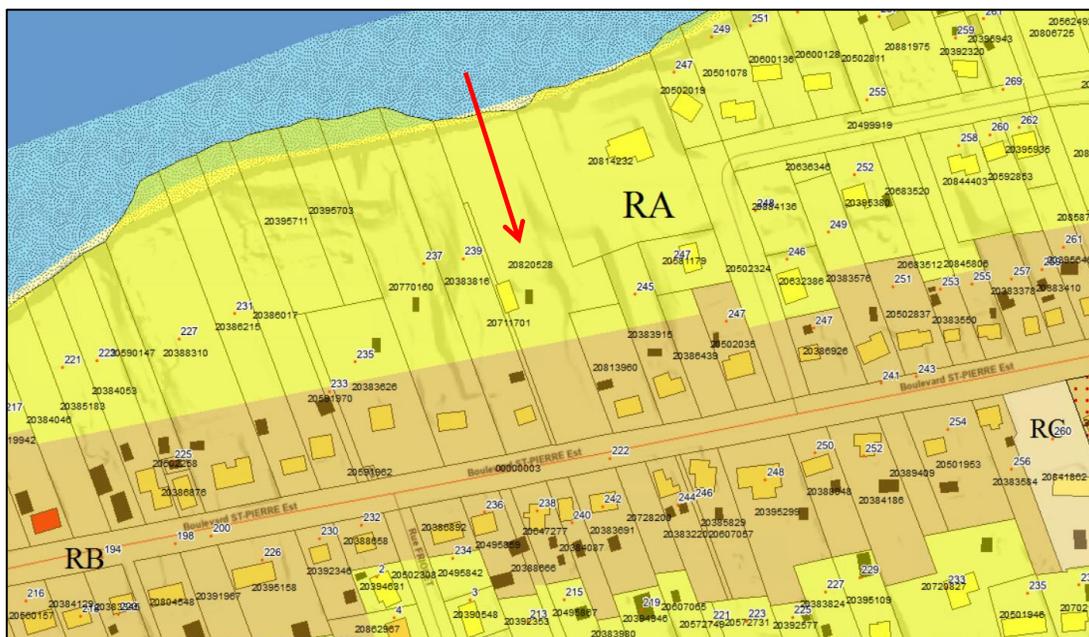
Modification à l'arrêté de zonage

Zonage RA. Modification du texte du règlement pour encadrer les logements accessoires.

Motif

Le requérant souhaite ajouter un logement sur son terrain.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



Source : ArcReader, Cadastre mai 2021

ANALYSE

Conformité aux outils de planification

Lorsque le plan municipal de Caraquet a été adopté en 2005, aucun principe ne référait aux logements accessoires pour une résidence. Seules les activités professionnelles à domicile constituaient des usages secondaires aux habitations. Le besoin de densifier les zones résidentielles ou le manque de logements ne faisait pas partie des problématiques de l'époque.

Cependant, le zonage permet en plus d'une activité professionnelle, un logement de 2 chambres à coucher au sous-sol. Bien entendu, le modèle de l'époque ne permettait ces usages que dans le bâtiment principal et non pas dans un bâtiment secondaire sur le même terrain. Ainsi, le plan municipal reste silencieux sur ce type de logement accessoire, mais le zonage permet cet usage secondaire dans le bâtiment principal.

Aujourd'hui, dans les plans et règlements nouvellement adoptés, les principes de logements accessoires sont très courants et souhaitables. Qu'ils soient situés dans le bâtiment principal ou dans un bâtiment secondaire, ces logements représentent une solution à bas coût pour augmenter l'offre de logements et les

possibilités de partage intergénérationnelles ou communautaires. On pourrait tout simplement parler d'inclusion.

Voici des principes que nous pourrions citer aujourd'hui qui justifieraient l'implantation de logements accessoires :

- localiser l'habitation de façon à éviter l'étalement.
- Permettre une diversité de voisinages et favoriser des communautés inclusives.
- Permettre une offre diversifiée d'habitations afin de rencontrer les besoins et les revenus de différents résidents. La diversité réfère aux types et aux formes d'habitations, aux types de possession (propriétaire, locataire, copropriété, coopérative), à la valeur et aux clientèles (âge, individus, familles, ménages).

Dispositions réglementaires mises en cause

Le projet consiste à agrandir de 20' x 39' un garage détaché de 25' x 39' pour aménager un appartement sur la propriété occupée par une habitation unifamiliale.

Voici une analyse par rapport au règlement de zonage actuel :

- **Logement dans un bâtiment accessoire non permis**
- Superficie maison : 156,3 m²
- **Garage + agrandissement : 163,1 m² > 112 m² (superficie maximale permise pour un bâtiment accessoire en zone RA).**
- **Garage + agrandissement : 163,1 m² > 156,3 m² (superficie de la maison)**
- Hauteur conforme. Maison et garage ont une hauteur de 7,6 m (25 pieds).
- Les distances par rapport aux limites de terrain sont correctes.
- Le nombre de bâtiments accessoires est de 1, donc conforme.

Si on souhaite comparer ce projet, non pas à un bâtiment accessoire, mais à un bâtiment secondaire comme il est permis dans un autre règlement en vigueur dans la région, voici ce qu'on pourrait considérer :

Pavillon-jardin Petit *bâtiment secondaire* comportant un logement autonome installé sur un *lot* sur lequel se trouve déjà une habitation.

Conditions pour les pavillons-jardin:

- Usage secondaire à une habitation unifamiliale
- Un seul pavillon-jardin par lot
- Situé dans un bâtiment secondaire viabilisé par le bâtiment principal **projet proposé à partir d'un bâtiment accessoire qui devra être raccordé au bâtiment principal.**
- Localisation en cour arrière seulement **projet proposé en cour latérale.**
- Superficie au sol maximal de 75 m² : 807 pi² : 22' x 36' **projet proposé 20' x 39' : 780 pi² : 72,5 m².**
- Coefficient d'occupation du lot 35% maximum
- Hauteur limitée à 5 m **projet proposé avec une hauteur de 7,6 m.**
- À 3 m des limites latérales et arrière.
- 1 stationnement
- Doit respecter le CNB et sur 1 étage seulement. Il doit être transformable si l'usage cesse. (Converti en bâtiment accessoire par exemple).

Donc, un pavillon-jardin est un usage secondaire souhaitable s'il respecte un certain gabarit pour éviter de dénaturer le quartier résidentiel ou d'être détourné de sa première vocation et devenir une contrainte difficile à supporter pour le voisinage, comme une activité professionnelle qui créerait des nuisances commerciales ou industrielles dans un quartier résidentiel.

Avec cette comparaison, on voit que le projet proposé pourrait respecter le gabarit recommandé. Cependant, il ne pourrait pas respecter les normes souhaitables pour l'implantation d'un logement accessoire en deux points : d'être situé en cour arrière et sur la hauteur.

Caractéristiques de l'environnement

La propriété à l'étude se situe sur le boulevard Saint-Pierre Est, au cœur d'une zone résidentielle uni et bifamiliale développée et consolidée. Presque tous les terrains du quartier sont développés et accueillent des habitations unifamiliales. Très grande homogénéité d'usages dans le quartier. La plupart des lots sont très grands, avec les services d'eau et d'égouts. Assez d'espaces entre les habitations.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Terrain ayant façade sur la Baie. Cependant, le projet serait situé à plus de 100 m de l'eau. Aucun terre humide ou champ de captage ne sont présents sur la propriété à l'étude.

Fonctionnels : La propriété a façade sur le Boulevard Saint-Pierre Est. Rue résidentielle classique développée. Quartier résidentiel développé sur le long d'une rue très achalandée. Le terrain à l'étude possède une superficie de 9 094 m² (2,3 acres). Donc, assez d'espace afin d'accueillir l'usage secondaire proposé (pavillon-jardin).

Esthétiques et patrimoniaux : Le logement serait aménagé à l'arrière du garage et aurait façade sur la Baie. Le logement ne serait pas visible à partir du Boulevard Saint-Pierre Est.

Socio-économiques : Ajouts d'un logement supplémentaire face à une demande toujours plus grande.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : L'acceptabilité du voisinage quant à la modification proposée sera évaluée lors du processus d'audience publique.

Intensité de la transformation du milieu : minime

Intégration du milieu : le gabarit de bâtiment agrandi ne devrait pas paraître plus imposant malgré qu'il serait plus grand que la maison en superficie (différence de 6,8 m²). De plus, puisque la maison est située à plus de ± 81 m (± 266 pieds) du boulevard Saint-Pierre Est, cette localisation pourrait atténuer l'intégration du projet dans le secteur.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Densification des quartiers résidentiels développés. Ajout des logements accessoires du style des pavillons-jardins.

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande au conseil municipal de Caraquet le projet tel que proposé et recommande également au conseil municipal de :

- Modifier le plan municipal pour ajouter des principes permettant et encadrant des logements accessoires (pavillon-jardin).
- Modifier l'arrêté de zonage en ajoutant des normes pour encadrer les logements accessoires (pavillon-jardin).
- D'ajouter une proposition particulière (PP) à une zone RA (résidentielle unifamiliale) sur une partie de la propriété portant le numéro d'identification 20820528 afin d'autoriser l'aménagement d'un pavillon-jardin à l'intérieur d'un bâtiment accessoire, et;
- Inclure à ladite proposition particulière des dispositions permettant d'encadrer les spécificités du projet, entre autres concernant la superficie du bâtiment accessoire vis-à-vis le bâtiment principal, la hauteur et la localisation du bâtiment accessoire.

En ce sens, l'équipe technique considère que cette modification serait raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et considère également que ces modifications permettraient la réalisation d'autres projets similaires. En établissant des normes spécifiques pour l'aménagement d'un pavillon-jardin ceux-ci s'intégreraient mieux et seraient moins problématiques dans le développement à long terme des quartiers résidentiels consolidés et offriraient une nouvelle possibilité de création de petits logements temporaire, saisonnier ou permanent pour les citoyens de Caraquet. Au niveau social, ces aménagements faciliteraient l'entraide, l'augmentation du nombre de logements et la création de logements intergénérationnels.

Préparé par

Révisé par

Caraine Godin-Poirier
Directrice adjointe du service d'urbanisme

Benjamin Kocyla
Directeur de la planification

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXES

A- CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER 2017)



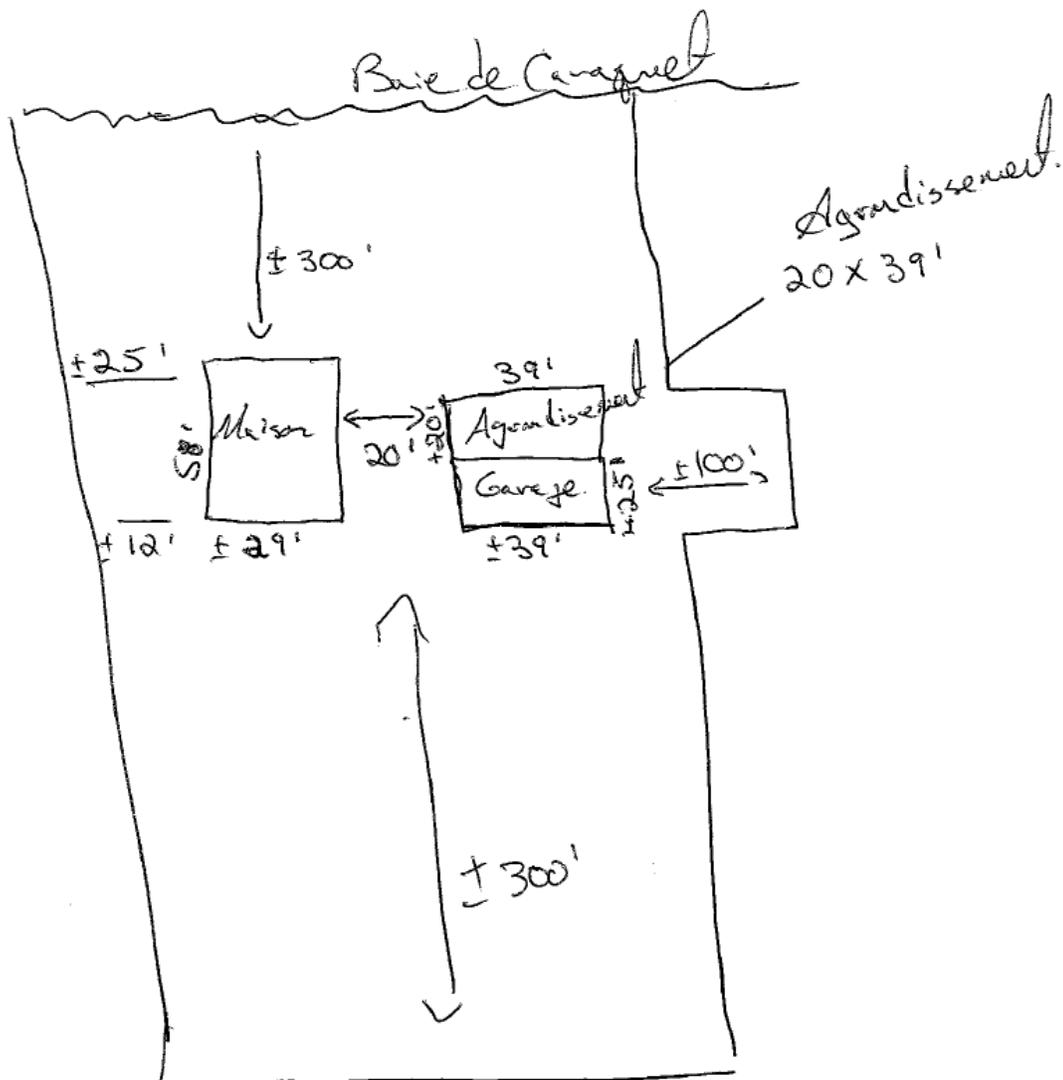
B- PHOTOS





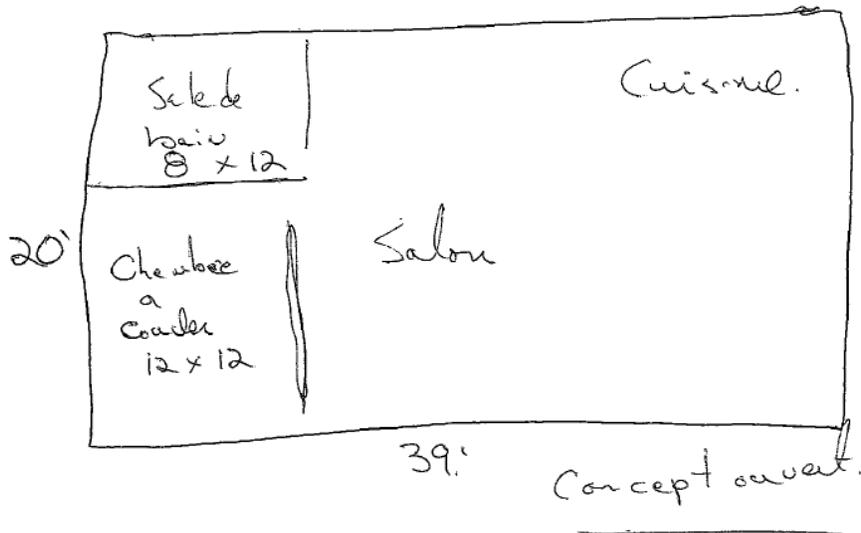
C- PLAN D'IMPLANTATION

Plan d'implantation.



D - PLAN DE PLANCHER

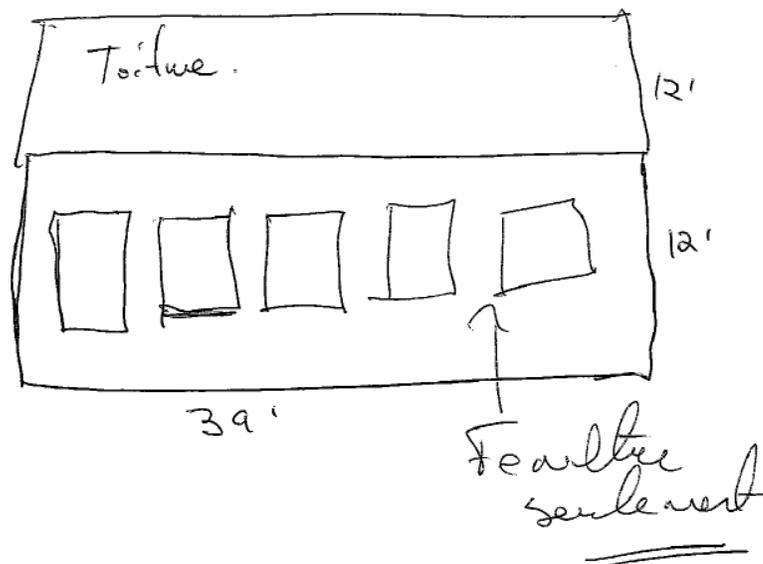
Plan de Plancher
Résidentiel.



Une chambre à coucher.

E - PLANS DE FAÇADE

Croquis d'élévation Avant.



Croquis d'élévation Cote Ouest



Croquis d'élévation Cote Est.



Ville, Village	Ville de Lamèque
Localisation	75 et 77, rue des Champs et 73, rue du Pêcheur nord
NID	20220695 et 20909297
Propriétaire	720702 NB Inc.
Demandeur	Adrien Noël
Arrêtés visés	Plan municipal n° 119 et Arrêté de zonage n° 120
Résolution	Conseil municipal : le 16 novembre 2021 en vertu du paragraphe 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Construction de trois blocs de quatre unités de logement en rangée sur la propriété.

Modification au plan municipal

Création d'une affectation résidentielle (R) à même une affectation commerciale (C) et une affectation industrielle (I).

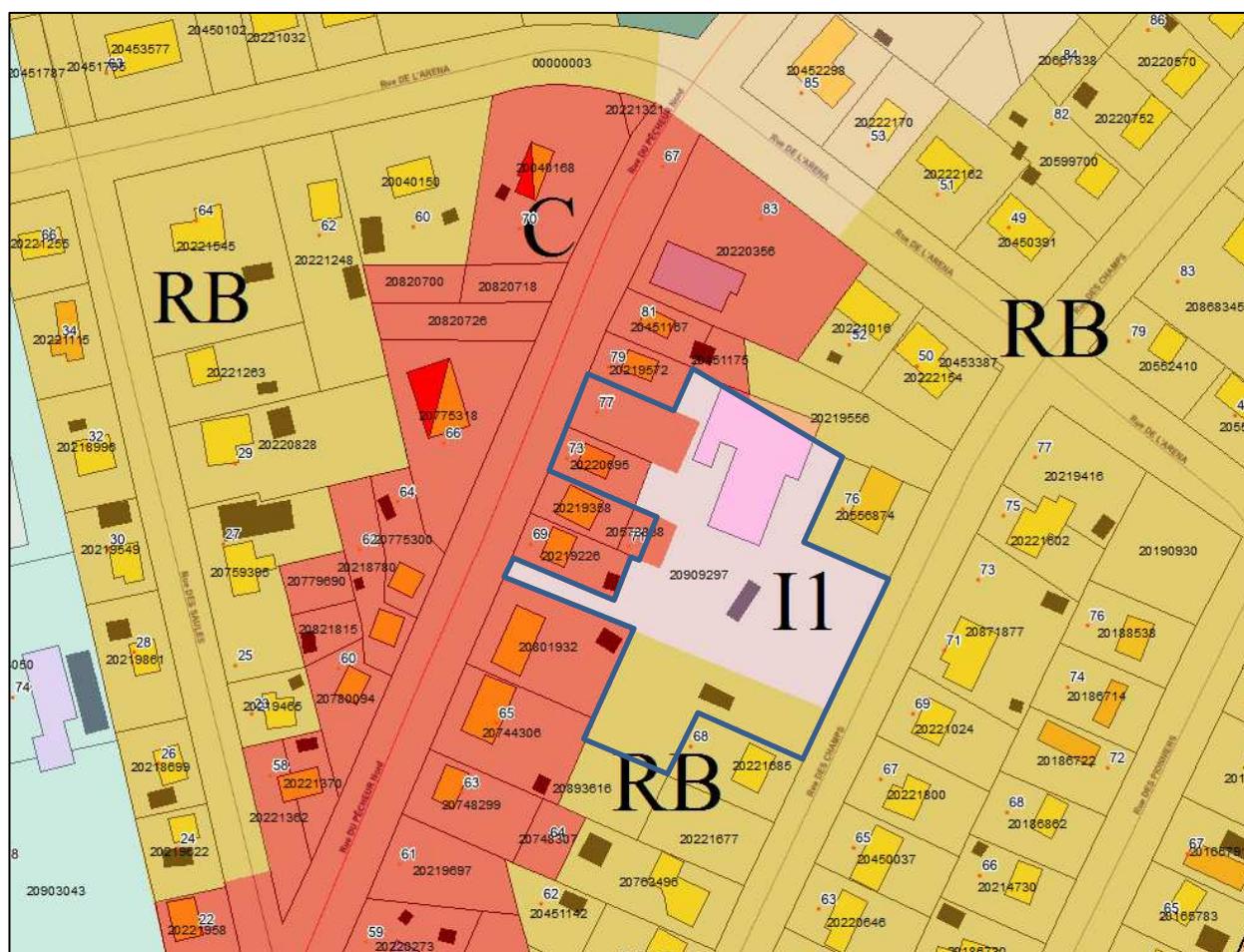
Modification à l'arrêté de zonage

Création d'une zone RC (habitations multifamiliales) à même une zone RB (habitations unies et bifamiliales), une zone C (commerciale) et une zone I1 (industrielle centrale).

Motif

Le requérant souhaite utiliser cet ancien terrain à vocation industrielle pour y faire du développement résidentiel.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



Source : ArcReader, Cadastre novembre 2021

ANALYSE

Conformité aux outils de planification

Le plan municipal de la ville de Lamèque établie comme un de ses principes concernant les affectations résidentielles de :

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.

De plus, ce principe s'applique en tant que proposition plus directe :

En favorisant près du noyau villageois, le développement d'habitations multifamiliales.

Le projet correspond donc bien aux visées du plan pour les affectations résidentielles. La propriété est d'ailleurs entourée par des affectations résidentielles.

Dispositions réglementaires mises en cause

Le projet initialement proposé ne respectait pas différentes dispositions de l'arrêté de zonage de Lamèque, dont la présence de trois bâtiments sur un seul lot et une distance à la limite latérale sous les standards pour deux des bâtiments proposés. Le requérant est ouvert à modifier son plan de site afin d'éliminer les points dérogatoires.

Caractéristiques de l'environnement

La propriété à l'étude avait précédemment un usage industriel. Elle donne tant sur la rue du Pêcheur Nord que sur la rue des Champs et, une grande partie de celle-ci se situe à l'arrière de propriétés résidentielles unifamiliales. Un passage à un usage résidentiel serait donc bénéfique à la cohésion du voisinage. La rue du Pêcheur Nord est un des axes de circulation principale de la municipalité, servant d'accès par le Nord. La rue des Champs est plus de nature locale et dessert des propriétés résidentielles unifamiliales. Le terrain est suffisamment grand pour accommoder trois bâtiments comprenant chacun quatre unités de logement, et ce, tout en permettant la subdivision de la propriété pour n'avoir qu'un seul bâtiment par lot.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : La propriété ne comporte aucune contrainte environnementale ou physique.

Fonctionnels : La rue du Pêcheur Nord est un axe propice à recevoir le trafic engendré par l'ajout d'une ou plusieurs habitations multifamiliales. La rue des Champs, qui est plus une rue de quartier résidentiel unifamilial, pourrait avoir plus de soucis avec le trafic, mais la proximité au cœur du noyau villageois et la présence de plusieurs tronçons la raccordant à la rue du Pêcheur la rend propice à ce type de densification douce. On retrouve déjà dans le secteur quelques habitations bifamiliales.

Les lots devraient partager l'allée d'accès. Il sera donc important de faire notarier une entente de droit de passage lors de la création des lots.

Esthétiques et patrimoniaux : Le modèle d'habitations multifamiliales en rangée permet des gabarits de bâtiments cadrant mieux dans un voisinage d'habitations unifamiliales. La qualité esthétique de la propriété devrait être améliorée comparativement à l'utilisation industrielle qui en était faite.

Socio-économiques : Ajouts de logements supplémentaires à proximité du centre de la municipalité.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : L'acceptabilité du voisinage quant à la modification proposée sera évaluée lors du processus d'audience publique. L'usage d'habitation multifamiliale devrait poser moins de problèmes d'acceptabilité du voisinage que les usages potentiels permis dans la zone industrielle actuelle.

Intensité de la transformation du milieu : Moyenne. Il s'agit d'un changement complet de la nature de l'usage permis sur le lot, qui passerait d'industriel à résidentiel. En soit, ce serait un changement relativement important, mais dans une direction qui cadre mieux dans un voisinage principalement composé d'habitations unifamiliales.

Intégration du milieu : Le projet d'habitations multifamiliales de quatre unités représente une densification douce dans un secteur principalement unifamilial. L'utilisation du sol et des installations publiques du secteur s'intensifierait donc, mais pas à un niveau pouvant engendrer de gros problèmes d'intégration à son milieu. Le gabarit du type d'habitations multifamiliales en rangée, sur un étage, cadre mieux dans un paysage d'habitations unifamiliales.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Aucun. On favorise un principe bien acquis qui est l'augmentation de la densité d'habitations proche du centre-ville.

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande le projet au conseil municipal de Lamèque de la manière suivante :

- Modifier le plan municipal en créant une affectation résidentielle à même une affectation commerciale et une affectation industrielle.
- Modifier l'arrêté de zonage en créant une zone C (commerciale) pour l'éventuel lot du bâtiment donnant sur la rue du Pêcheur Nord et une zone RC (habitations multifamiliales) pour les deux éventuels lots des bâtiments donnant sur la rue des Champs.

Ces modifications permettraient la réalisation du projet, permettrait de maintenir le bloc commercial le long de la rue du Pêcheur Nord sans toutefois autoriser de commerces sur la rue des Champs, qui ne s'y prête pas. L'équipe technique considère que ces modifications sont raisonnables et souhaitables pour la propriété et le voisinage.

Préparé par

Révisé par

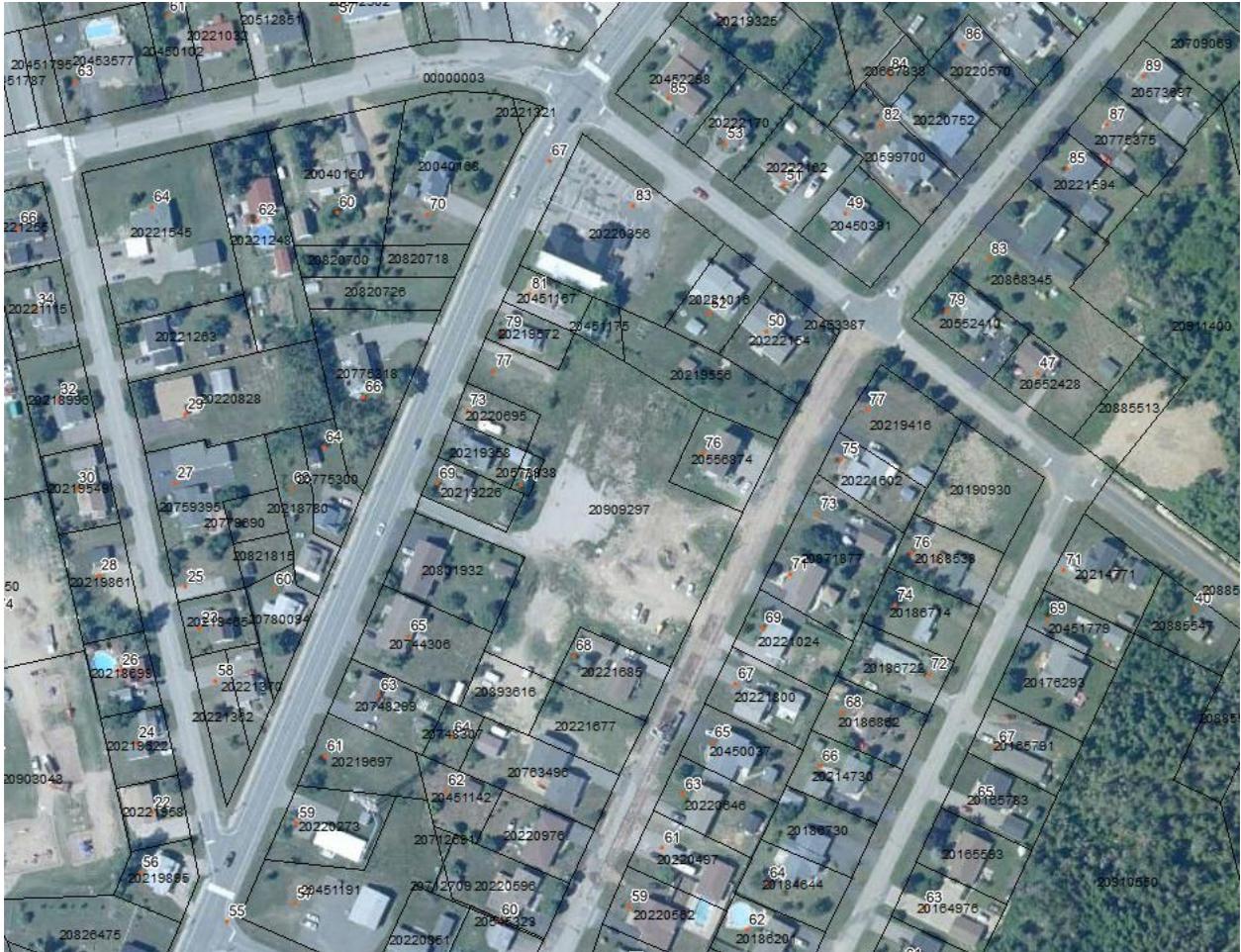
Charles-Éric Landry
Urbaniste

Benjamin Kocyla
Directeur de la planification

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXES

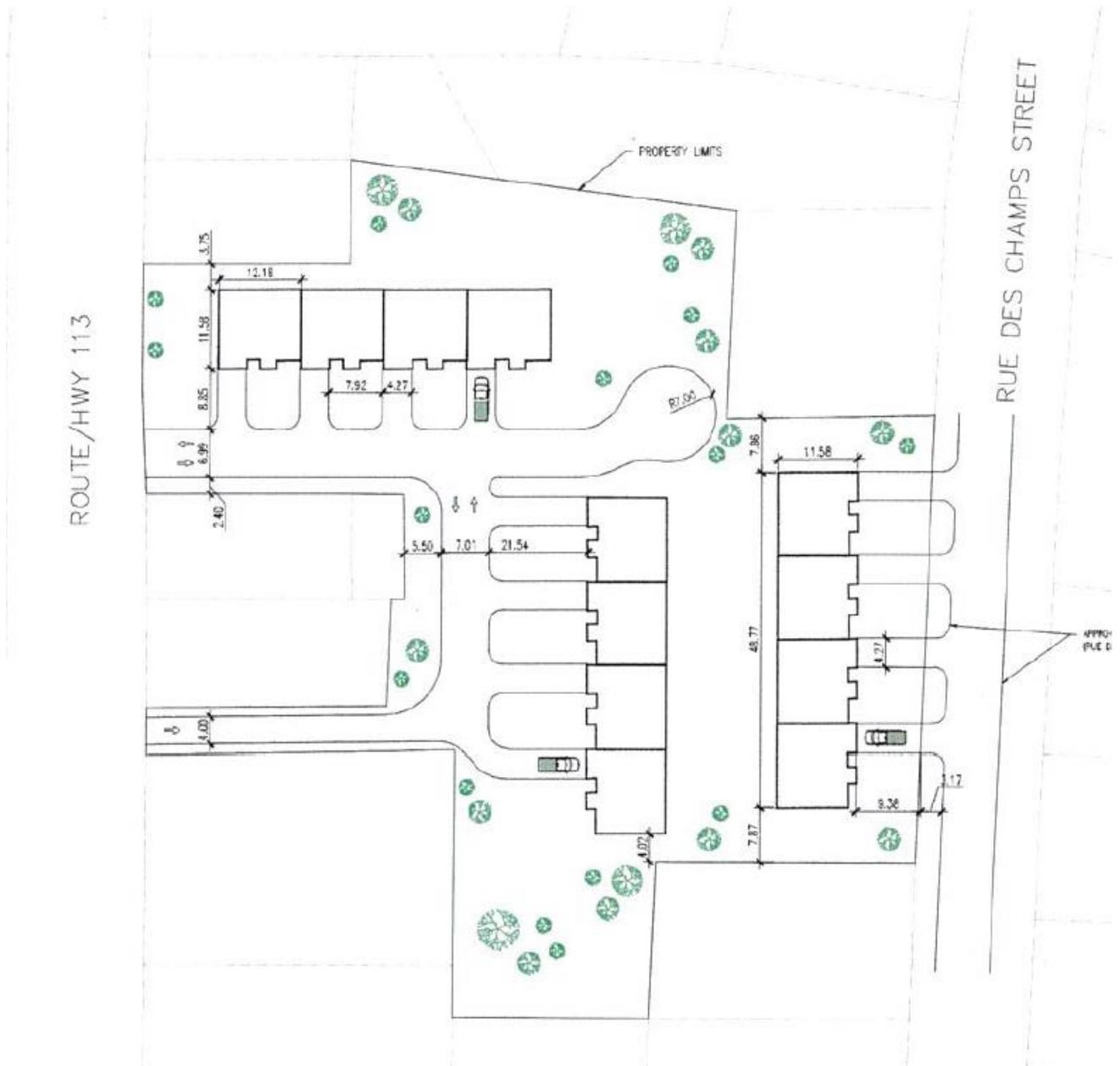
ORTHOPHOTO (ARCGIS Orthophoto 2020, Cadastre novembre 2021)



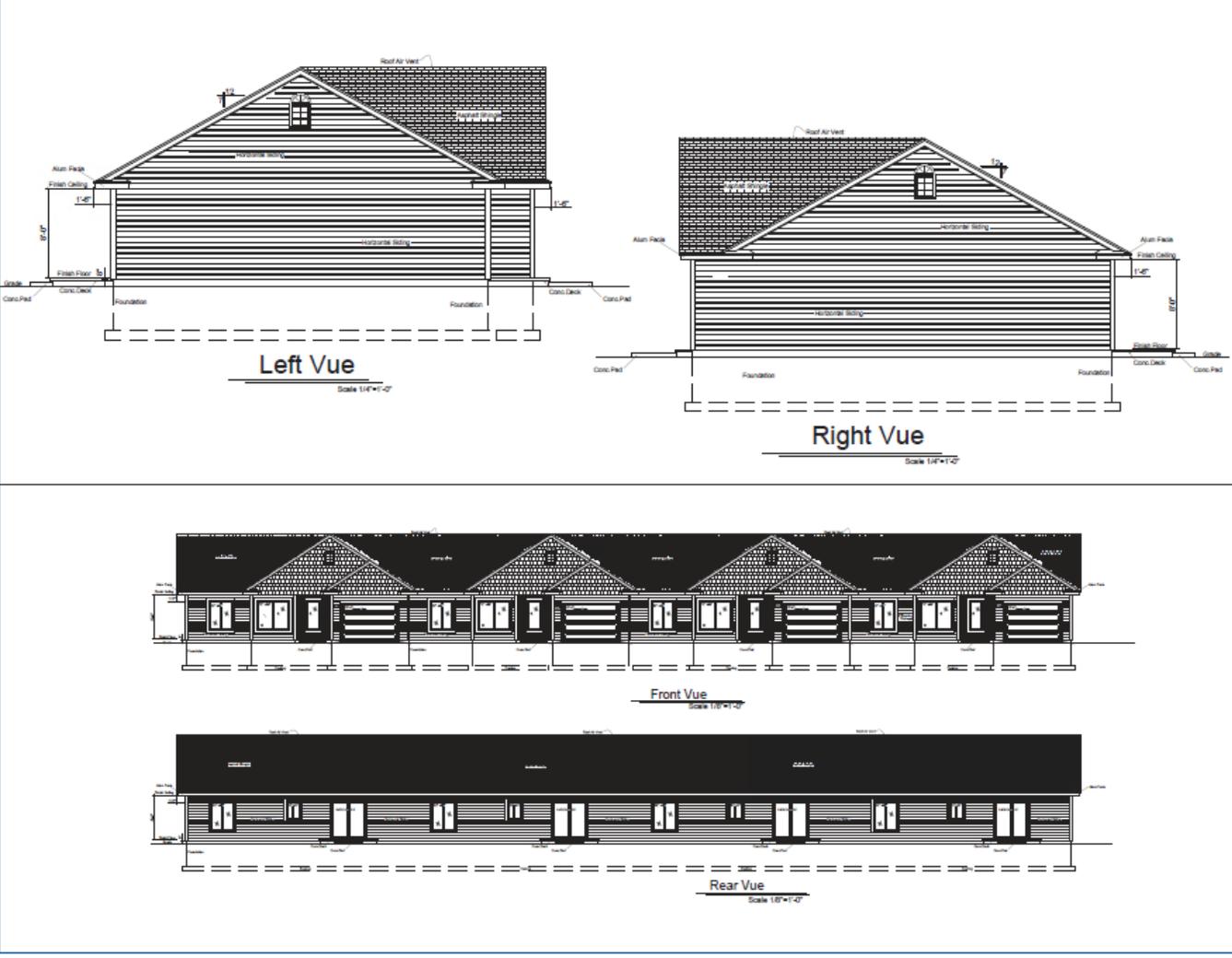
ORTHOPHOTO (CONNECTEXPLORER 2017)



PLAN DE SITE



PLANS DE FAÇADE





PLAN DE PLANCHER

