

Ville, Village	Ville de Caraquet
Localisation	Rue Savoie Est
NID	20630836
Propriétaire	Butler KK Properties inc.
Demandeur	Ewan Butler
Arrêtés visés	Arrêté de zonage n° 211
Résolution	Conseil municipal : le 29 juillet 2025 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Monsieur Butler désire aménager une habitation bifamiliale sur un lot situé sur la rue Savoie.

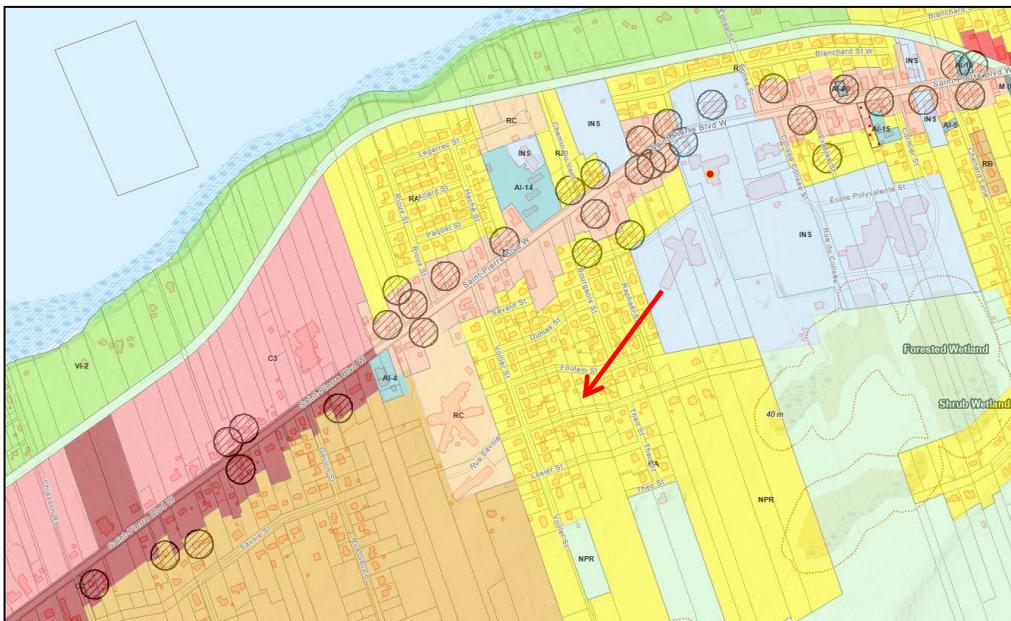
Modification à l'arrêté de zonage

Créer une zone RB (habitation uni et bifamiliale) à même une zone RA (habitation unifamiliale).

Motif

La propriété est située en zone RA (habitation unifamiliale), ce qui ne permet pas l'aménagement d'une habitation bifamiliale (duplex).

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



ANALYSE

Conformité aux outils de planification

Le plan municipal de Caraquet propose comme principe concernant les affectations résidentielles de :

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

Ce principe est lié à la proposition de :

Concentrer le développement résidentiel sur les rues publiques déjà existantes et où l'on retrouve une certaine concentration de services à la population.

Le projet proposé irait bien dans le sens de ce principe et de cette proposition, par le développement d'un terrain vacant intercalaire dans un secteur résidentiel avec un usage résidentiel offrant légèrement plus de densité, et permettant ainsi de consolider le secteur. Il permet une densification douce d'une rue unifamiliale à proximité du centre-ville et des services. Il offre également une diversification de l'offre. L'ensemble de ces points cadrent avec les principes résidentiels du plan municipal.

Dispositions réglementaires mises en cause

Le zonage de ce terrain, soit une zone RA, ne permet pas l'usage d'habitation bifamiliale. De plus, ce projet comporterait deux points dérogatoires concernant les marges latérales à respecter. Les points dérogatoires

seraient de permettre une habitation bifamiliale à une distance de 2,6 m au lieu de 3 m des limites latérales du lot.

Caractéristiques de l'environnement

La propriété se trouve au cœur d'un quartier résidentiel unifamilial développé et consolidé. Il s'agit d'un secteur dont le développement est uniquement composé d'habitations unifamiliales. Cependant, le nouvel arrêté de zonage, qui devrait être adopté par la municipalité en 2025, autorisera sur l'ensemble de son territoire la mixité des habitations uni et bifamiliales.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Le terrain ne comporte aucune contrainte environnementale.

Fonctionnels : Un usage d'habitation bifamiliale représente une forme de densification douce qui ne devrait pas avoir trop d'impact sur la capacité d'accommodation du trafic pour ce quartier. Le bâtiment empiéterait de 0,5 m dans une servitude municipale. Cependant, la municipalité a confirmé par courriel qu'elle n'aurait pas d'objection sur cet empiètement si le client respecte la distance de 0,5 m.

Esthétiques et patrimoniaux : Une habitation bifamiliale d'un seul étage devrait bien s'intégrer aux qualités esthétiques du paysage.

Socio-économiques : Développement de deux nouveaux logements dans la municipalité.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : L'acceptabilité du voisinage devra être validée lors des audiences publiques tenues par la municipalité. Il ne s'agit généralement pas du genre de développement menant à de l'opposition du voisinage, puisqu'il offre un développement avec autant d'unités de logements qu'une habitation unifamiliale avec un logement accessoire au sous-sol, ce qui est permis présentement.

Intensité de la transformation du milieu : Intensité faible. Il s'agit d'un développement résidentiel dans un secteur résidentiel. La modification implique une habitation bifamiliale plutôt qu'une habitation unifamiliale telle que prévue par la zone, ce qui ne transformerait pas la nature du milieu, et seulement faiblement la densité d'occupation du sol.

Intégration du milieu : On ne trouve aucune habitation bifamiliale dans le secteur, mais une habitation unifamiliale peut comporter un logement accessoire. Ces deux cas représentent la même densité d'occupation résidentielle, mais sous un format différent. L'intégration du projet au milieu devrait bien se faire en considérant que l'habitation bifamiliale est proposée sur un seul étage, d'une hauteur de 7 m, et que l'on trouve sur cette rue quelques habitations comportant deux étages.

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 la construction d'une habitation bifamiliale à l'intérieur d'une zone unifamiliale est favorable pour la municipalité. Le projet diversifie l'offre de logement dans un secteur près des services et dans une zone déjà consolidée, desservie par les services municipaux.

Agriculture : N/A

Changements climatiques : N/A

Zones inondables et zones à risques naturels : N/A

Ressources naturelles : N/A

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande au conseil municipal de Caraquet de modifier la carte de zonage et l'arrêté de zonage de Caraquet afin de créer une zone RB (habitation uni et bifamiliale) à même une zone RA (habitation unifamiliale), considérant cette demande souhaitable pour le développement de la propriété et compatible avec l'objectif général de l'arrêté.

Préparé par

Révisé par

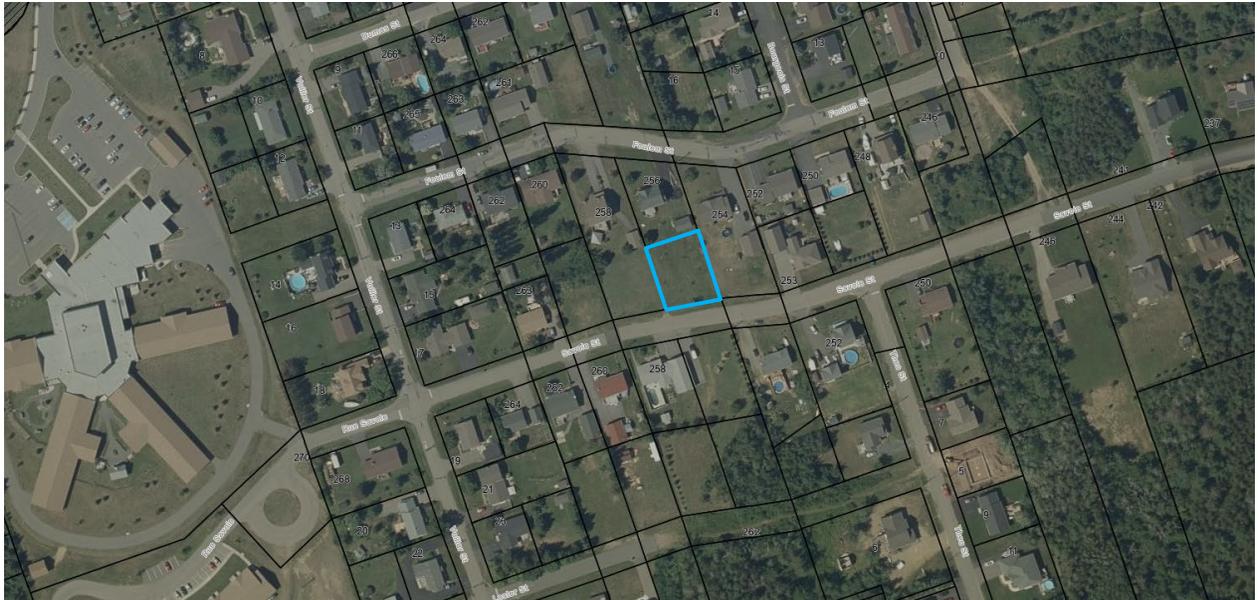
Caraine Godin-Poirier

Benjamin Kocyla, MICU
Directeur de la planification

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXE

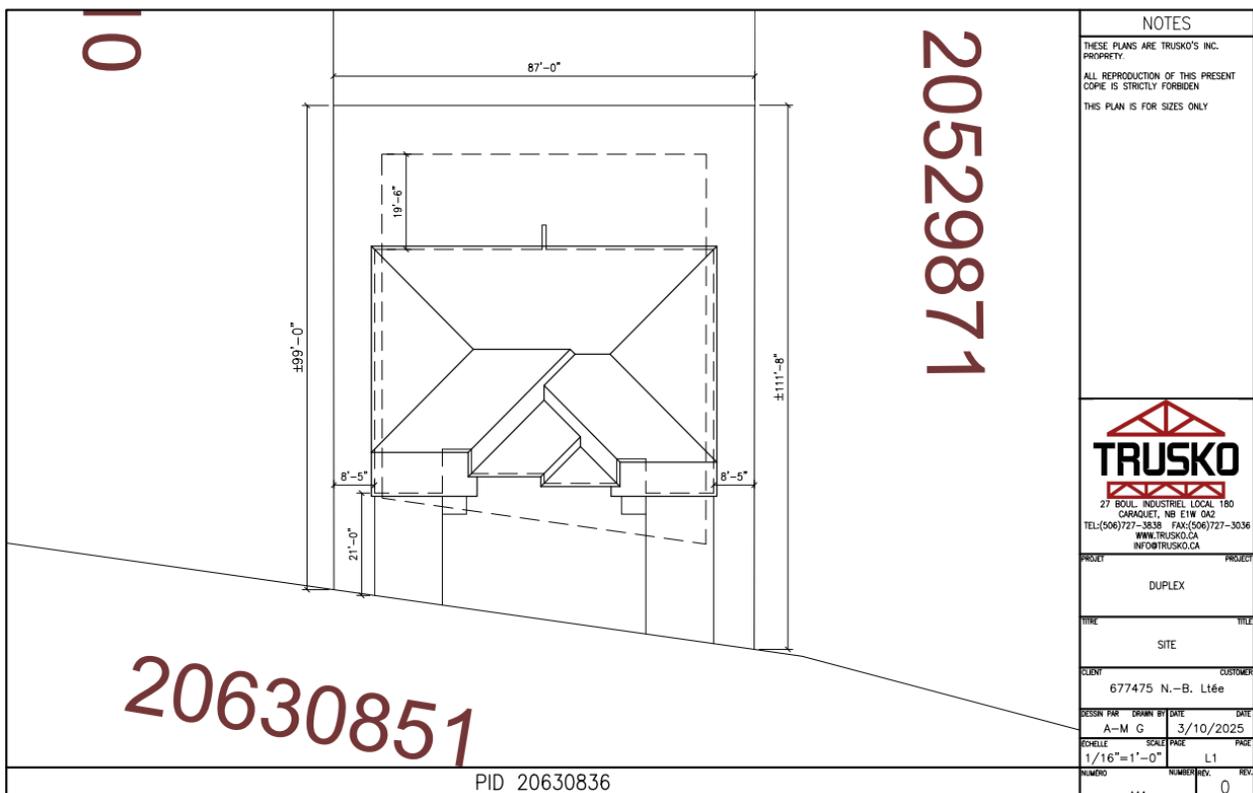
A- CARTE DE LOCALISATION (ARCGIS, 2020)



B- PHOTOS GOOGLE MAPS, AOÛT 2024



C- PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



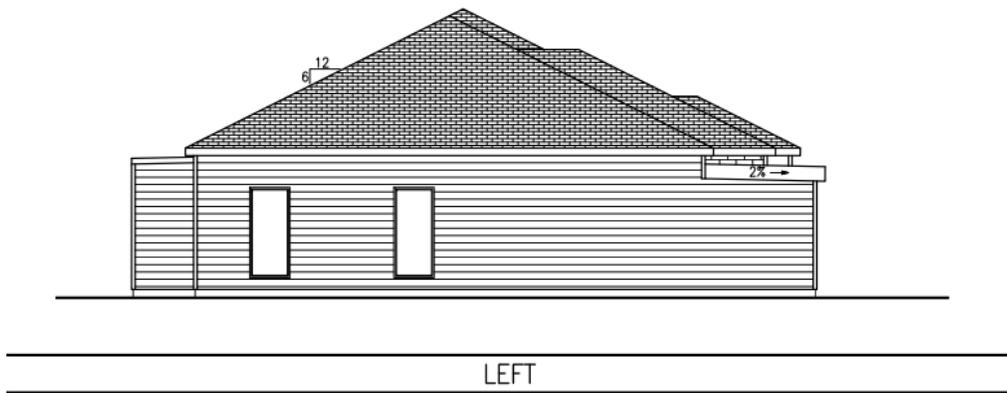
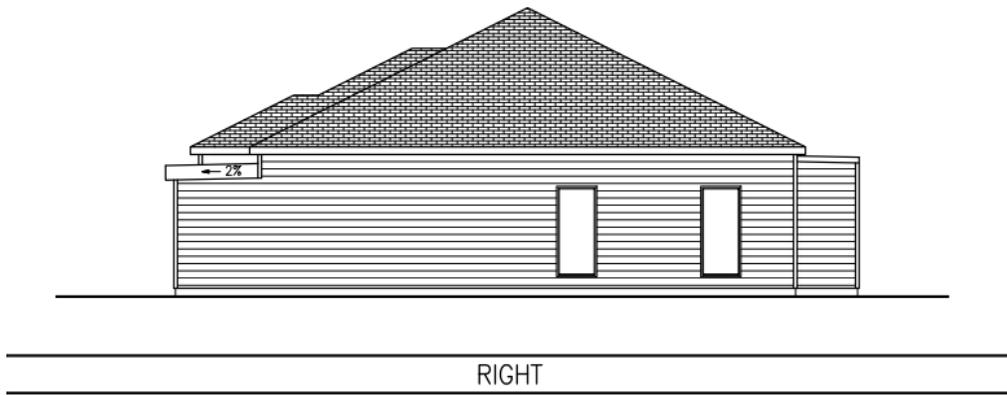
D - PLAN DE FAÇADES FOURNI PAR LE REQUÉRANT



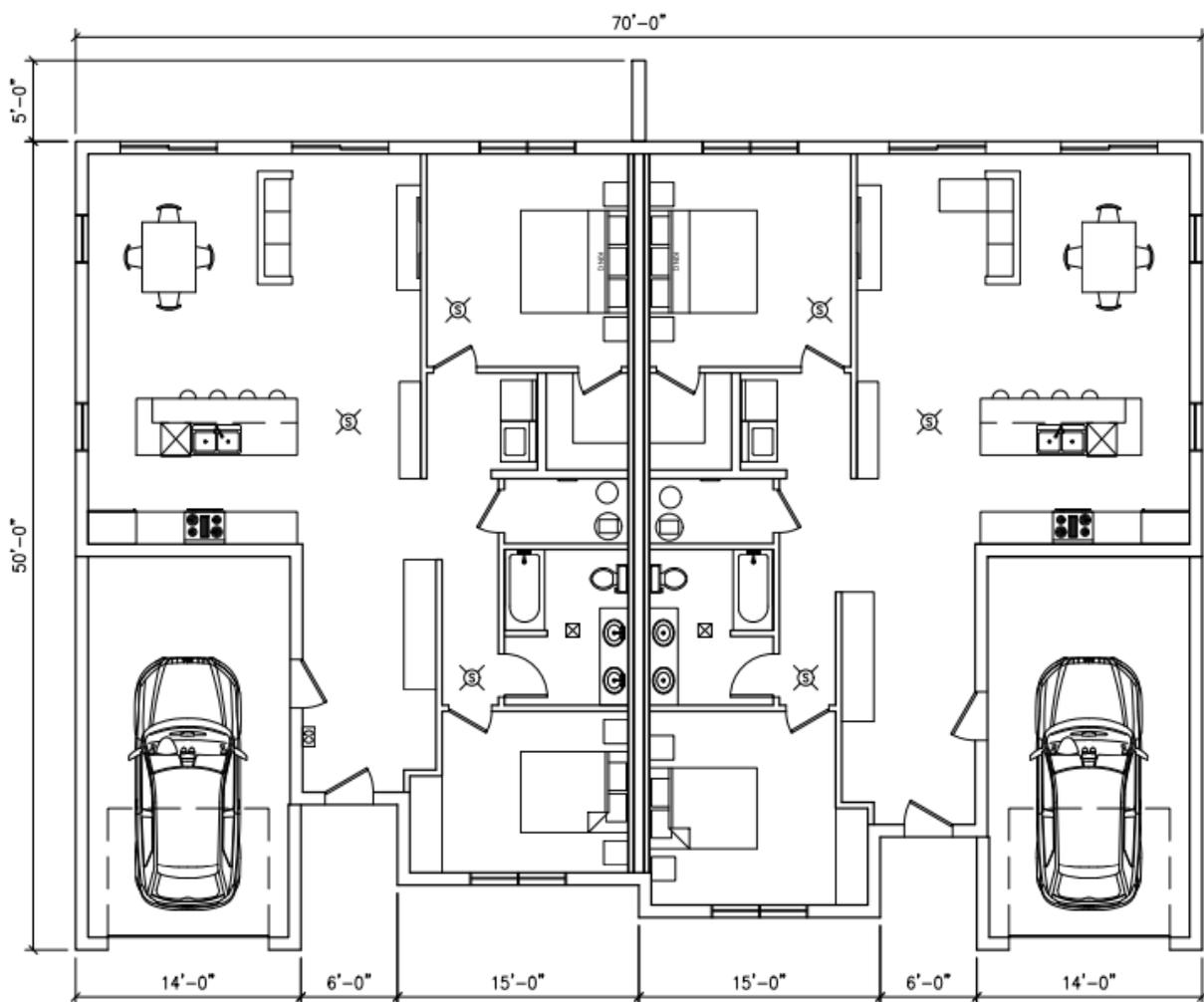
FRONT



BACK



E - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE 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 RB (habitation uni et bifamiliale) à même une zone RA (habitation unifamiliale). Le projet concerne le lot portant le numéro d'identification (NID) 20630836 et étant situé sur la rue Savoie Est. Le but de cette modification est de permettre l'aménagement d'une habitation bifamiliale (duplex).

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): _____

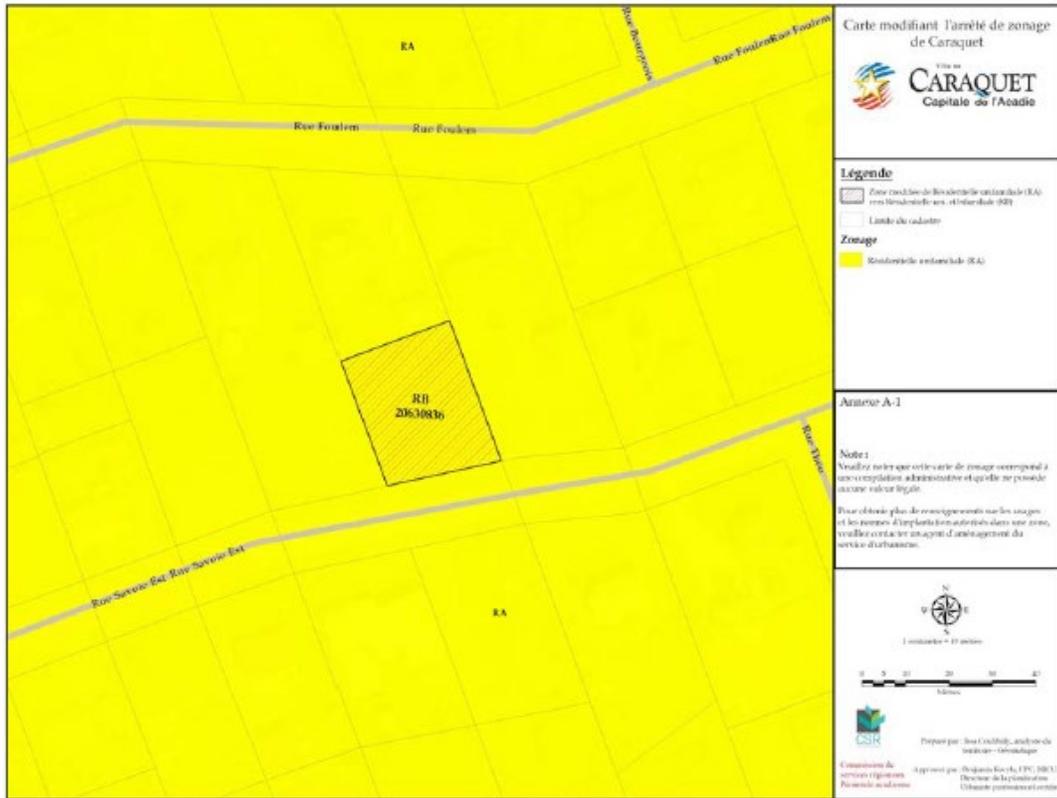
LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ: _____

TROISIÈME LECTURE (par son titre): _____
et adoption

Bernard Thériault, Maire

Julie Jacob, Greffière

ANNEXE A-1



Arrêté n°

2/2

Municipalité de Caraquez

Municipalité	Ville de Caraquet
Secteur	Bas-Caraquet
Localisation	7695, rue du Havre
NID	20855201
Propriétaire	Danny Lanthier et Suzy Ferron
Demandeur	Danny Lanthier
Arrêtés visés	Arrêté de zonage n° 9106
Résolution	Conseil municipal : 28 juillet 2025 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le requérant, monsieur Danny Lanthier, souhaite exploiter un commerce de confection et de vente de chocolat et de crème glacée à domicile, à l'intérieur d'un garage existant.

Modification Plan municipal

N/A

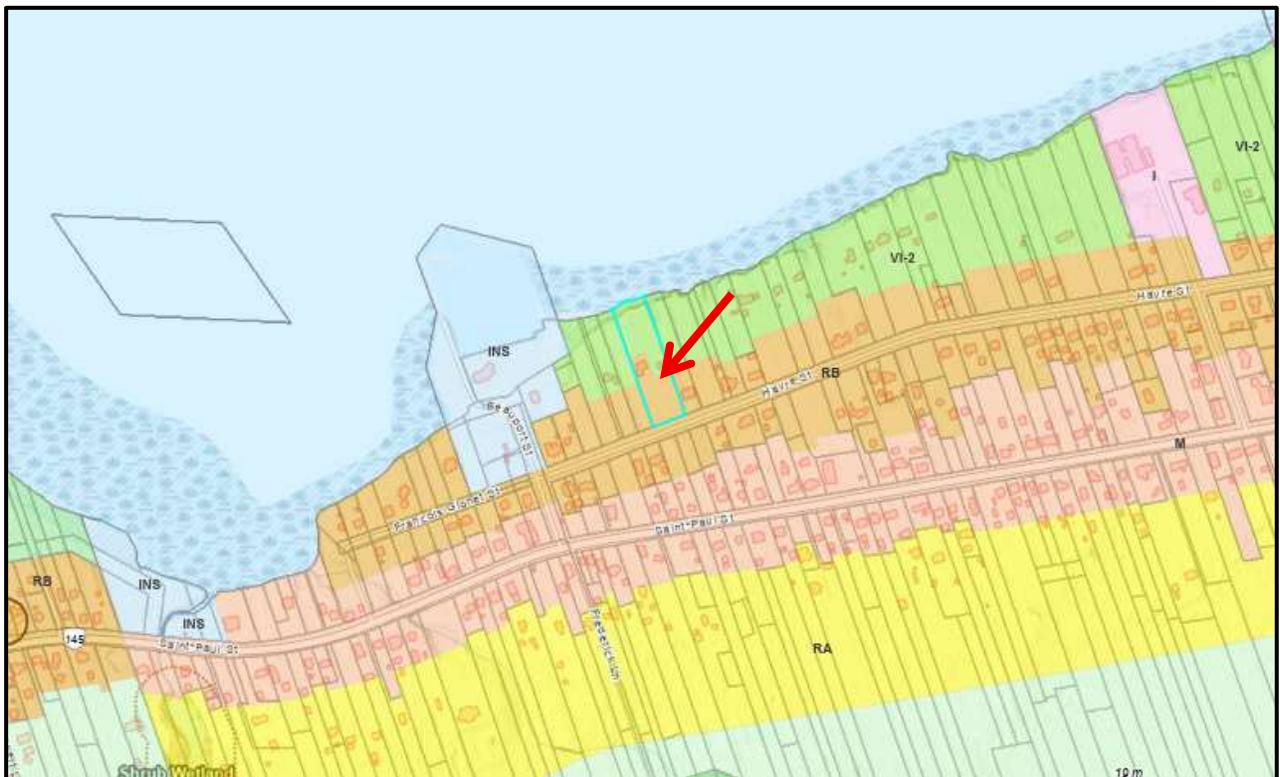
Modification arrêtée de zonage

Créer une proposition particulière (PP-2) sur une partie du lot 20855201 à même une zone RB (Résidentielle bifamiliale) afin d'y permettre l'usage Vente au détail de produits alimentaires en usage secondaire tout en permettant l'usage principal d'*Habitation unifamiliale*.

Motif

La propriété en question est située en zone RB (Résidentielle uni et bifamiliale), qui ne permet pas l'usage *Vente au détail de produits alimentaires*.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)



ANALYSE

Conformité aux outils de planification

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

- Consolider les secteurs dont le développement résidentiel est amorcé;
- Uniformiser les secteurs résidentiels;
- Favoriser un développement résidentiel plus dense le long des rues principales près du noyau villageois;

- Favoriser un développement économique compatible avec l'affectation résidentielle;

Cette demande ne va à l'encontre d'aucun de ces principes puisque le projet conserve sa vocation principalement résidentielle tout en permettant un usage commercial compatible avec l'affectation.

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

La rue du Havre est peu passante et permet de desservir les lots donnant sur la baie. Elle est en majorité composée d'habitations unifamiliales. Des roulotte de voyage s'installent également à l'arrière de certains lots, particulièrement durant l'été. Se trouve également à proximité la marina de Bas-Caraquet.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Selon les cartes à notre disposition, le lot n'est pas localisé au sein d'une zone à risque d'inondations.

Fonctionnels : Puisque l'usage de Vente au détail de produits alimentaires est secondaire à l'usage principal d'habitation unifamiliale, le projet ne devrait pas dénaturer la vocation résidentielle du lot tout en limitant son impact sur le voisinage. De plus, la vente de crème glacée et de chocolat devrait surtout viser la population locale de même que les vacanciers à proximité, ce qui ne devrait pas accentuer la circulation sur la rue du Havre.

Esthétiques et patrimoniaux : Le projet ne propose pas de modifications importantes au cadre bâti visible depuis l'extérieur. L'impact du projet sur l'aspect esthétique et visuel pour le secteur devrait donc être minimal.

Socio-économiques : Permet la création d'une entreprise complémentaire à l'industrie touristique présente à proximité, notamment les parcs de camping et de roulotte, et la marina.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : Devra être validée lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage. Les changements proposés demeurent toutefois mineurs, ce qui ne devrait pas causer une forte réaction des résidents du secteur.

L'intensité de la transformation du milieu : Faible, considérant que le nouvel usage proposé est localisé dans un garage et demeure secondaire tout en ne transformant pas de façon majeure le bâtiment principal.

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 : Autoriser l'usage secondaire de *Vente au détail de produits alimentaires* à l'aide d'une proposition particulière (PP-2) ne devrait pas avoir d'impacts négatifs sur l'offre en logement, tout en permettant de diversifier l'offre commerciale au sein d'un secteur desservi par les services municipaux.

Agriculture : N/A

Changements climatiques : N/A

Zones inondables et zones à risques naturels : N/A

Ressources naturelles : N/A

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

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

- Créer proposition particulière (PP-2) à même une zone RB (Résidentielle bifamiliale) afin d'y permettre et d'encadrer la *Vente au détail de produits alimentaires* comme usage secondaire à l'usage *Habitation unifamiliale*.

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

Préparé par

Marc-Philippe Rebelo
Conseiller en urbanisme

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d'aménagement

11 août 2025

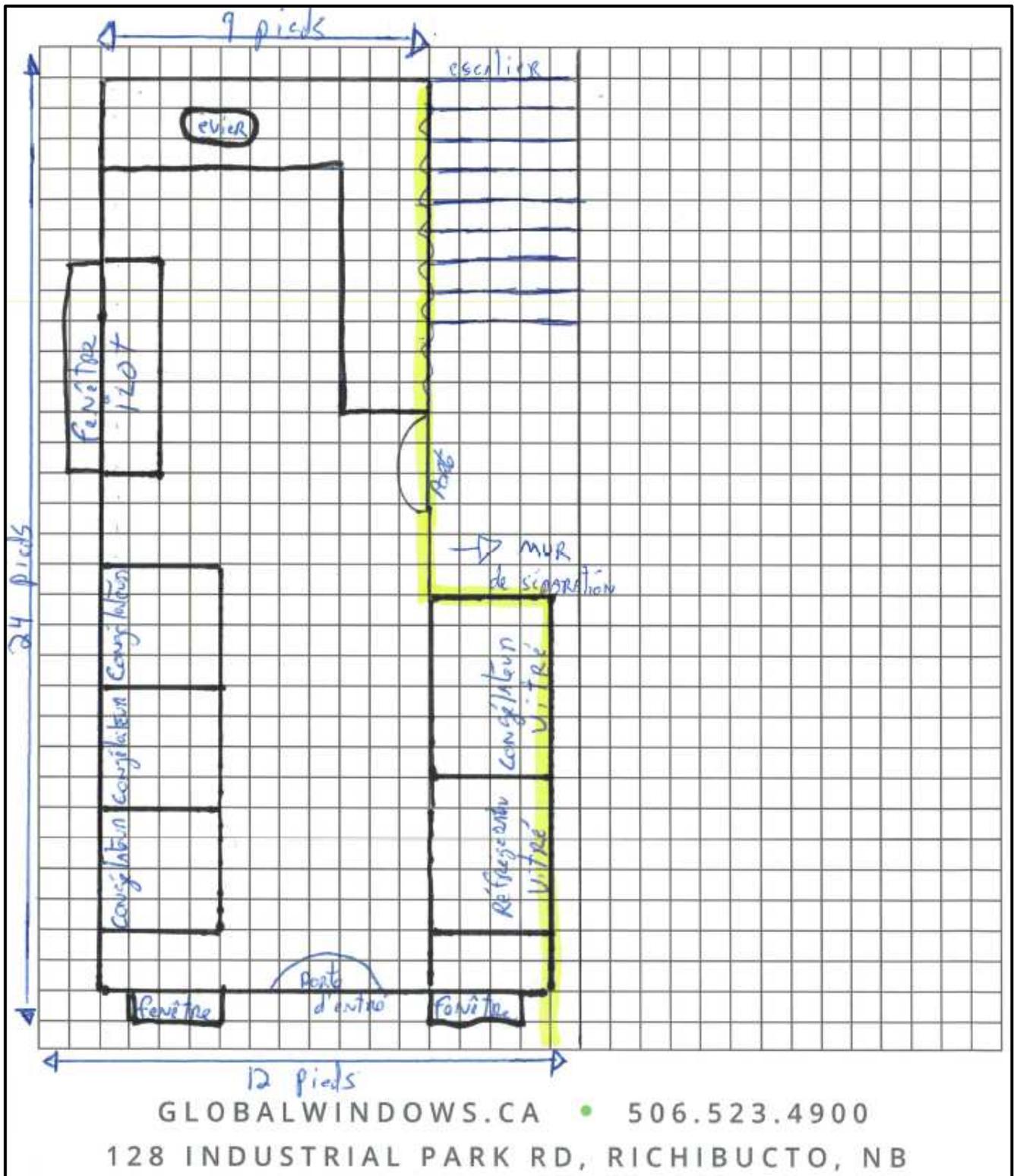
DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2020)



B - PLAN DU GARAGE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ÉBAUCHE DES ARRÊTÉS MODIFIANTS

ARRÊTÉ N°

**ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE ZONAGE
DE BAS-CARAQUET**

En vertu des pouvoirs que lui confère la *Loi sur l'urbanisme*, le conseil municipal de Caraquet, dûment réuni, adopte ce qui suit :

1. L'Arrêté n° 9106 intitulé « Arrêté de zonage de Bas-Caraquet » est modifié :

En créant une proposition particulière (PP-2) à même une zone RB (Résidentielle bifamiliale). Le projet concerne une portion du lot portant le numéro d'identification (NID) 20855201. Le but de cette modification est d'y permettre l'usage secondaire Vente au détail de produits alimentaires. Tout aménagement dans cette zone doit être conforme aux dispositions établies à l'annexe « A-2 » jointe aux présentes et en faisant partie.

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 1^{er} juin 2005, et modifié de la façon indiquée sur l'annexe « A-1 », joint aux présentes et en faisant partie. »

3. Ledit arrêté est également modifié :

En ajoutant au tableau de l'annexe E intitulée « Annexe relative aux zones incluant une proposition particulière » ce qui suit :

Proposition particulière (PP)	Localisation	NID(S)	Zone existante	Zone créée
PP-2	7695 rue du Havre	20855201	RB	RB (PP-2)

PREMIÈRE LECTURE (par son titre): _____

DEUXIÈME LECTURE (par son titre): _____

LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ: _____

TROISIÈME LECTURE (par son titre): _____
et adoption

Maire

Greffier

ÉBAUCHE

Arrêté n°

2/4

Ville de Caraquet

Annexe A-2

**RÉSOLUTION DU CONSEIL ÉTABLIE EN
VERTU DE LA LOI SUR L'URBANISME**

Proposée par : _____

Appuyée par : _____

CONSIDÉRANT QUE la propriété identifiée par le numéro d'identification (NID) 20855201 située au 7695 rue du Havre a fait l'objet d'une demande de modification de zonage dans le but de créer une proposition particulière (PP-2) en vertu de l'article 59 de de la *Loi sur l'urbanisme* et que le but de cette modification est de permettre l'usage secondaire Vente au détail de produits alimentaires,

IL EST RÉSOLU CE QUI SUIT :

1. Les terrains, bâtiments ou constructions à l'intérieur de cette zone ne peuvent être affectés qu'aux fins et conditions suivantes :
 - a. d'un ou de plusieurs des usages principaux permis en zone RB;
 - b. de l'usage secondaire de Vente au détail de produits alimentaires.

Conditions

1. Le requérant doit obtenir tous les permis nécessaires afin de pouvoir servir de la nourriture au public de façon légale et sécuritaire;
2. L'usage secondaire de Vente au détail de produits alimentaires doit s'exercer à l'intérieur du domicile afin de conserver l'esthétique de l'habitation unifamiliale et conserver l'uniformité du secteur;
3. La superficie occupée par l'usage secondaire ne peut être de plus de 30 m²;
4. L'usage secondaire de Vente au détail de produits alimentaires doit rester secondaire à l'usage principal résidentiel;
5. Le lot ne peut être subdivisé de manière à ce que l'usage secondaire de Vente au détail de produits alimentaires se trouve sur un lot distinct de l'usage principal d'Habitation unifamiliale;
6. L'usage secondaire exercé dans le bâtiment principal doit être fait par une des personnes résidentes dans le bâtiment principal;
7. Toute enseigne doit respecter les normes émises à la section 13.17.4 de l'arrêté de zonage de Bas-Caraquet.