

<b>Municipalité</b>	Municipalité des Hautes-Terres
<b>Secteur</b>	Village de Saint-Isidore
<b>Localisation</b>	128, rue Delagarde
<b>NID</b>	20482907
<b>Propriétaire</b>	Réseau des complexes jeunesse multifonctionnels NB Inc.
<b>Demandeur</b>	Paul Haché (Garderie Saint-Isidore Inc.)
<b>Arrêtés visés</b>	Arrêté de zonage n° 11-20
<b>Résolution</b>	Conseil municipal : 23 janvier 2024 en vertu du paragraphe 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

## OBJET DE LA DEMANDE

### Projet

Le requérant, Monsieur Paul Haché, désire transformer une maison des jeunes en une garderie commerciale pouvant accueillir une cinquantaine d'enfants d'âge préscolaire. Cette garderie serait un organisme sans but lucratif dont le CA serait composé de plusieurs personnes d'affaires et de leaders de la communauté et des environs.

### Modification plan municipal

Modification non requise.

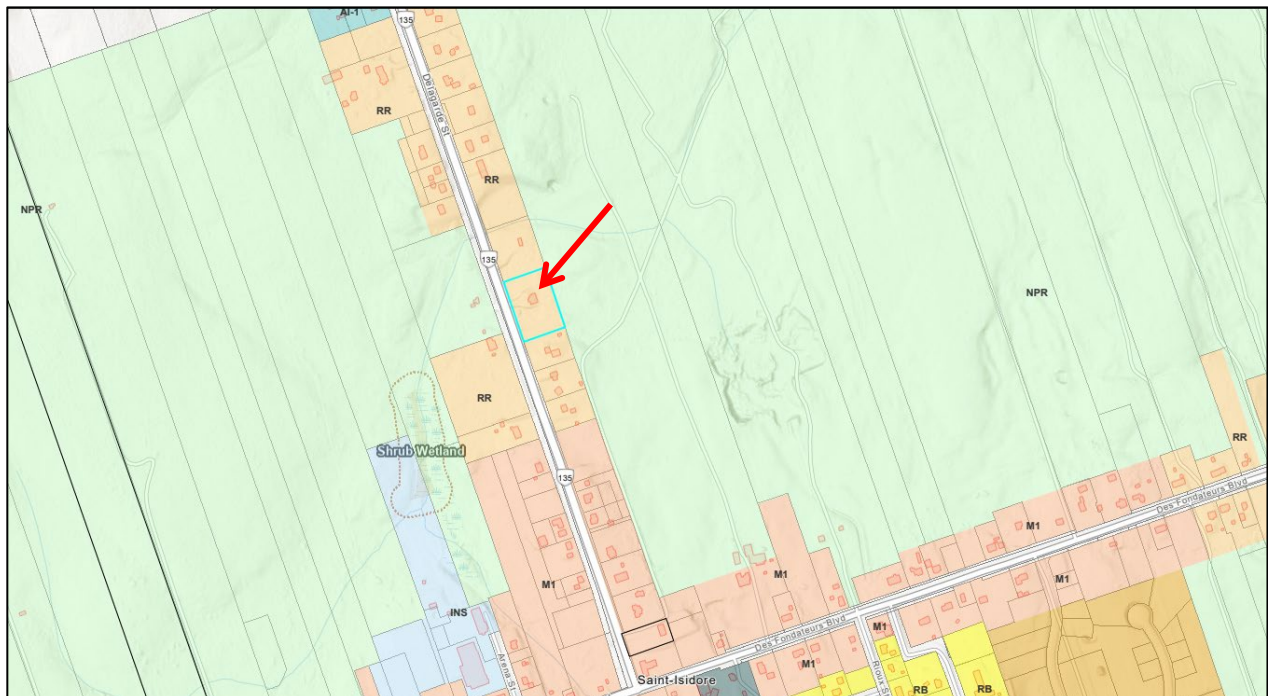
### Modification arrêté de zonage

Créer une zone de proposition particulière (zone PP) à même d'une zone résidentielle rurale (zone RR).

### Motif

La propriété en question est située en zone résidentielle rurale (RR), qui ne permet pas l'usage d'une garderie commerciale.

## LOCALISATION DU/DES LOT(S)



## ANALYSE

### Conformité aux outils de planification

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

- Consolider les secteurs dans lesquels le développement résidentiel est déjà amorcé et ce, par le maintien des affectations résidentielles; et
- Uniformiser les secteurs résidentiels en limitant les usages non conformes, principalement ceux qui ne sont pas de nature résidentielle.

Malgré le fait que cette demande n'irait pas dans le sens de ces deux principes, l'usage proposé (garderie) remplacerait un usage similaire (maison des jeunes) qui était en fonction depuis 13 ans et autorisé spécifiquement dans la zone RR. La Maison des jeunes est un carrefour d'information, un espace d'échange, un lieu de passage et de progression vers l'autonomie. Les jeunes, entre 12 et 17 ans, s'y retrouvent entre amis pour flâner, rire, jouer, danser, jaser, rêver, s'informer et réaliser des projets.

### **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 Delagarde, sur laquelle donne le terrain, est un des axes principaux de circulation de la municipalité. Cette rue (route 135) fait le lien entre le village de Saint-Isidore et le village de Paquetville. La rue Delagarde est un des secteurs ruraux de la municipalité. La majorité des lots en périphérie du lot à l'étude sont occupés par des habitations unifamiliales sur de grands terrains boisés (voir Annexe B). On y retrouve quelques lots qui sont toujours vacants et boisés.

### **Critères de classification de l'usage proposé**

**Environnementaux et physiques** : Aucune contrainte physique ou environnementale sur le terrain à l'étude.

**Fonctionnels** : Le terrain est suffisamment grand (8 278 m<sup>2</sup> - 2 acres) pour soutenir la conversion de l'usage d'une maison des jeunes en une garderie commerciale qui nécessite l'aménagement d'un terrain de jeu et une aire de stationnement. La rue Delagarde est déjà relativement achalandée et le trafic engendré par l'usage proposé pourrait bien s'y intégrer.

**Esthétiques et patrimoniaux** : Aucuns travaux ne sont prévus à l'extérieur du bâtiment principal et l'aspect d'une habitation unifamiliale serait conservée (voir Annexe F). Un parc d'enfant sera aménagé complètement à l'arrière du bâtiment principal. Une aire de stationnement sera aménagée en cour avant du bâtiment. Ce stationnement en façade pourrait changer l'aspect extérieur du bâtiment (voir Annexe D).

**Socioéconomiques** : Apport supplémentaire de places de garderie dans la municipalité. Proximité avec le centre du village, qui possède une école primaire. Création d'environ six (6) emplois à plein temps.

### **Autres critères :**

**Acceptabilité du voisinage** : Devra être validée lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage. On peut néanmoins supposer que l'usage de garderie ne devrait pas poser trop de problèmes au voisinage. Un couvert forestier est actuellement présent entre les habitations unifamiliales et le terrain à l'étude (voir Annexe B).

**L'intensité de la transformation du milieu** : Moyenne à forte, considèrent que le nouvel usage prévoit accueillir jusqu'à 50 enfants, ce qui pourrait être supérieur au nombre de jeunes reçus en même temps à la maison des jeunes. Il s'agit d'un usage qui pourrait avoir des impacts en termes de circulation et de bruit pour le voisinage.

**Intégration du milieu** : Le bâtiment fait déjà partie intégrante du milieu ainsi que l'usage d'une maison des jeunes, qui serait remplacé par un usage similaire (garderie).

**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** : MP1 : L'aménagement d'une garderie dans un bâtiment existant et vacant à proximité d'une école et non loin du secteur résidentiel permet d'offrir aux résidents un service en demande et facile d'accès. MP6 : Utilisation d'un bâtiment existant.

**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 des Hautes-Terres de modifier l'arrêté de zonage de Saint-Isidore et ainsi :

- Modifier la carte et l'arrêté de zonage en créant une zone rurale (RR) incluant une proposition particulière (PP-4) sur la propriété à l'étude. La nouvelle zone créée RR (PP-4) permettra d'ajouter l'usage d'une garderie commerciale uniquement sur la propriété à l'étude et permettra également au conseil municipal d'y ajouter, si nécessaire, des conditions afin de protéger la qualité de vie des villageois sur la rue Delagarde.

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

**Préparé par**

**Benjamin Kocyla, UPC, MICU  
Agent d'aménagement**

---

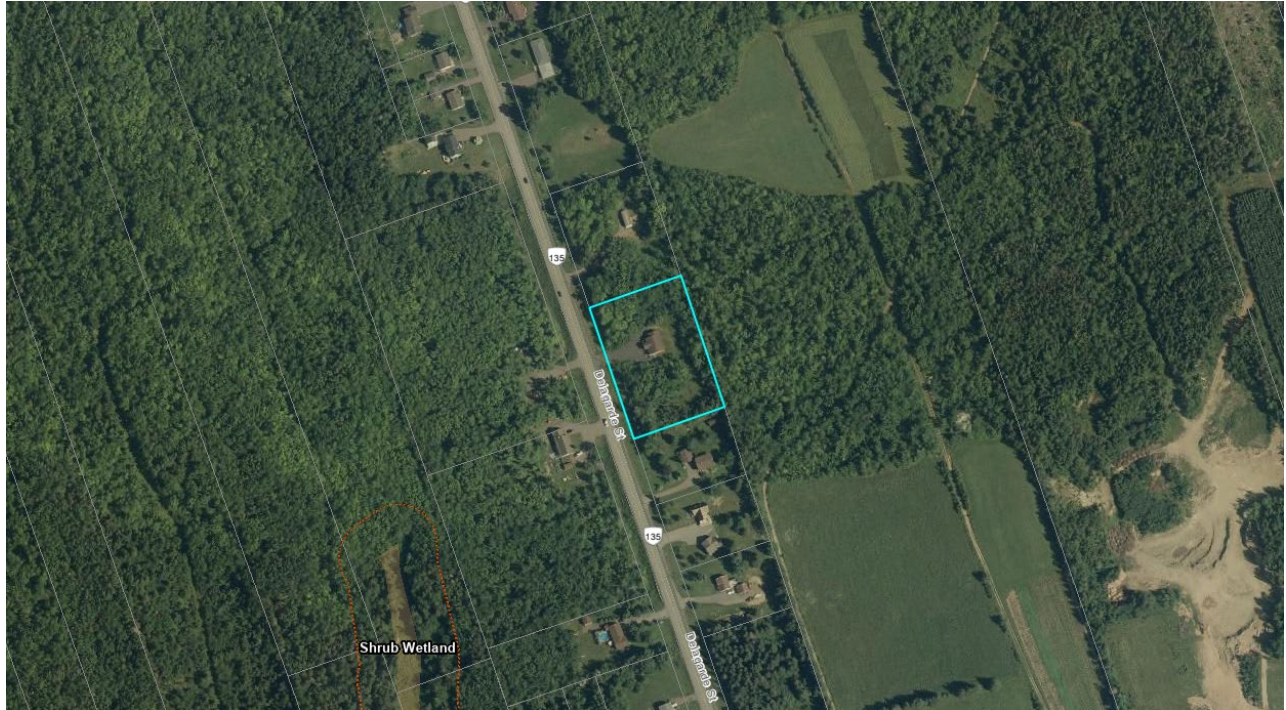
**Caraine Godin-Poirier  
Directrice adjointe du service d'urbanisme**

2023

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

**ANNEXES**

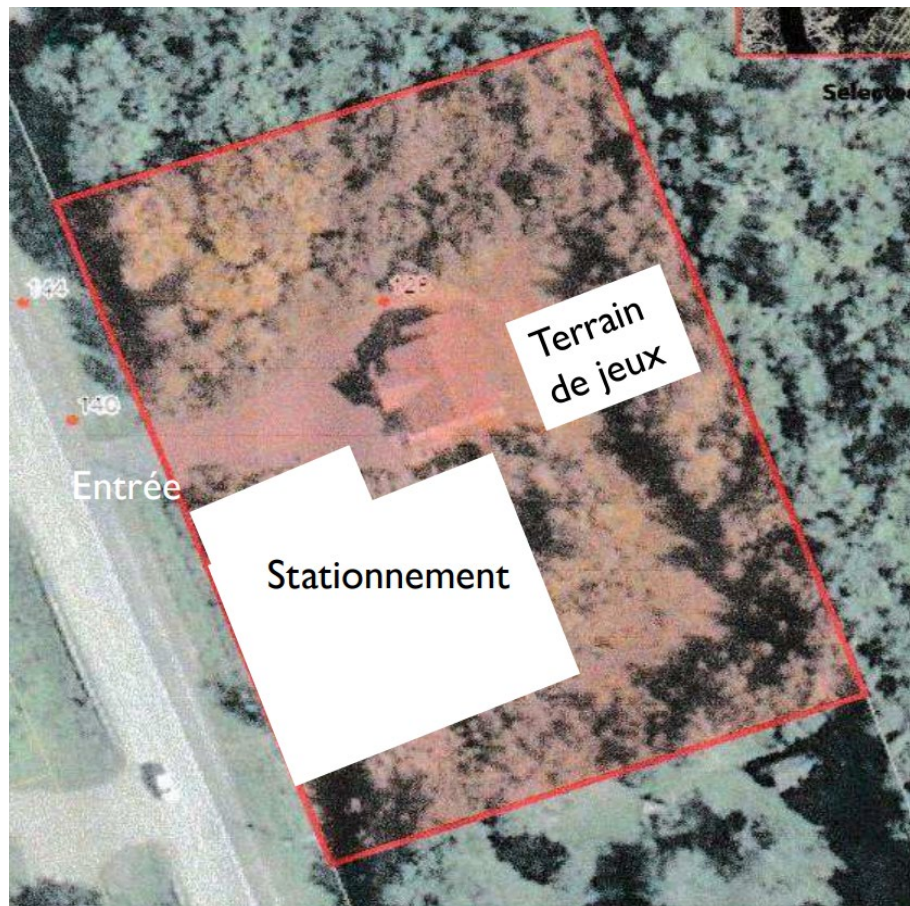
**A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2020)**



**B – DISTANCE APPROXIMATIVE ENTRE LA GARDERIE ET LES HABITATIONS VOISINES**



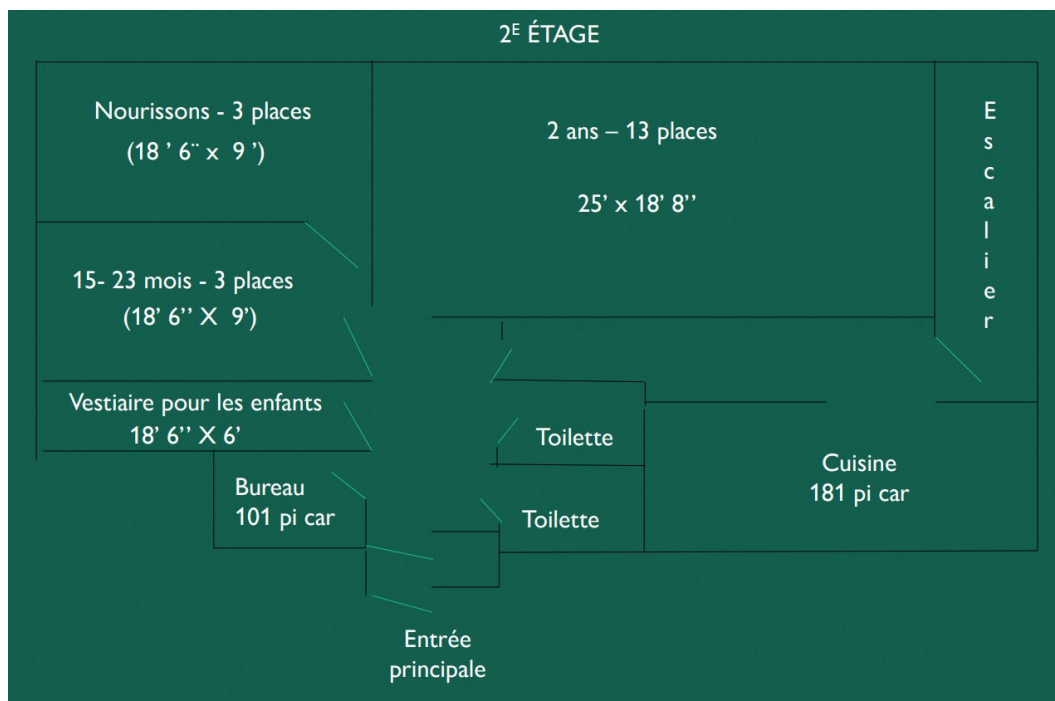
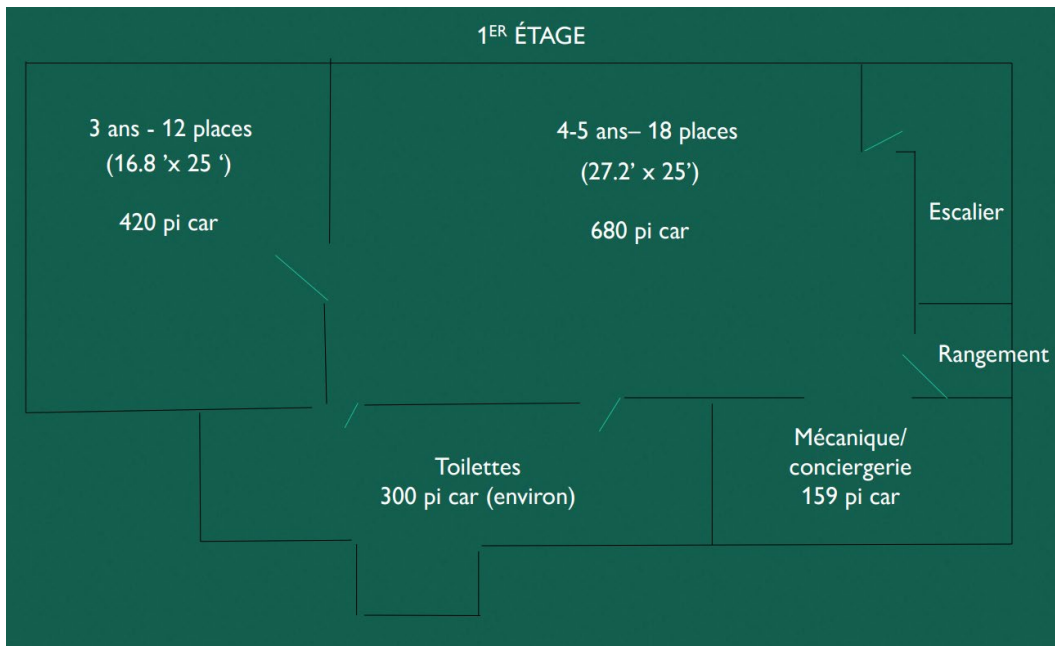
C - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE SITE RÉALISÉ PAR UN AGENT D'AMÉNAGEMENT



**E - PLANS DE PLANCHER FOURNIS PAR LE REQUÉRANT**



**F – PHOTO DE LA FAÇADE PROPOSÉE FOURNIE PAR LE REQUÉRANT**



**ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT**

ARRÊTÉ N°

**ÉBAUCHE**

**ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE  
ZONAGE DE SAINT-ISIDORE**

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

1. L'arrêté n° 11-20 intitulé « Arrêté de zonage de Saint-Isidore » est modifié :
  - En créant une zone RR (résidentielle rurale) incluant une proposition particulière (PP-4) à même une zone RR (résidentielle rurale) en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*. Le lot concerné est situé au 128, rue Delagarde et porte le numéro d'identification (NID) 20482907. Le but de cette modification est de permettre l'aménagement d'une garderie commerciale. 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.
  - en ajoutant au tableau 4 intitulé « Liste de propriétés incluant une proposition particulière » de l'Annexe F intitulée « Annexe relative aux zones incluant une proposition particulière (PP) », en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* » et à la suite de PP-3, ce qui suit :

**TABLEAU 4 : LISTE DE PROPRIÉTÉS INCLUANT UNE  
PROPOSITION PARTICULIÈRE  
(article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*)**

Proposition particulière (PP)	Localisation	NID(S)	Zone existante	Zone créée
PP-4	128, rue Delagarde	20482907	RR	RR(PP-4)

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 » intitulé « Carte de zonage » daté du 21 mars 2011 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

\_\_\_\_\_  
Secrétaire municipal



## ÉBAUCHE

### ANNEXE A-2

#### RÉSOLUTION DU CONSEIL ÉTABLIE EN VERTU DE L'ARTICLE 59 DE LA LOI SUR L'URBANISME

Proposée par : \_\_\_\_\_

Appuyée par : \_\_\_\_\_

CONSIDÉRANT QUE le lot identifié par le numéro d'identification (NID) 20482907, situé au 128, rue de Lagarde, a fait l'objet d'une demande de modification de zonage dans le but d'inclure une proposition particulière (PP-4) à même une zone RR (résidentielle rurale) en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* et, que le but de cette modification est de permettre l'aménagement d'une garderie commerciale,

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 suivantes :
  - a) d'un des usages principaux suivants :
    - (i) usages autorisés en zone RR (résidentielle rurale); et,
    - (ii) garderie commerciale.

#### CONDITIONS

2. Maintenir une zone tampon (conservation du boisé existant ou plantation) de 3 m de largeur le long des limites latérales de la propriété (adjacent au NIDS 20655916 et 20551974).
3. Sous réserve des articles 1 et 2 de la présente résolution, toutes autres dispositions générales prévues aux zones M1 (mixte centrale) de l'arrêté n° 11-20 intitulé « Arrêté de zonage de St-Isidore » s'appliquent, *mutatis mutandis*.



