

<b>Municipalité</b>	Municipalité des Hautes-Terres
<b>Secteur</b>	Village de Paquetville
<b>Localisation</b>	244, rue des Érables, Paquetville
<b>NID</b>	20781985
<b>Propriétaire</b>	Sucrerie Chiasson (2018) inc.
<b>Demandeur</b>	René Doucet
<b>Arrêtés visés</b>	Arrêté de zonage n° 58
<b>Résolution</b>	Conseil municipal : 24 juin 2025 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

## OBJET DE LA DEMANDE

### Projet

Le requérant, monsieur René Doucet, souhaite rendre conforme une érablière commerciale incluant un restaurant. Cette érablière aurait été fondée vers 1910. Selon le requérant, cette entreprise saisonnière (décembre à mai) emploie quatre (4) personnes et le restaurant a une capacité de 140 personnes assises. Le restaurant peut servir de 400 à 600 personnes lors d'un brunch. Il souhaite également permettre la location de salle pour des réceptions de groupes de tous genres avec services de repas et de bar hors de la saison des sucres.

### Modification principes du plan rural

Aucune modification.

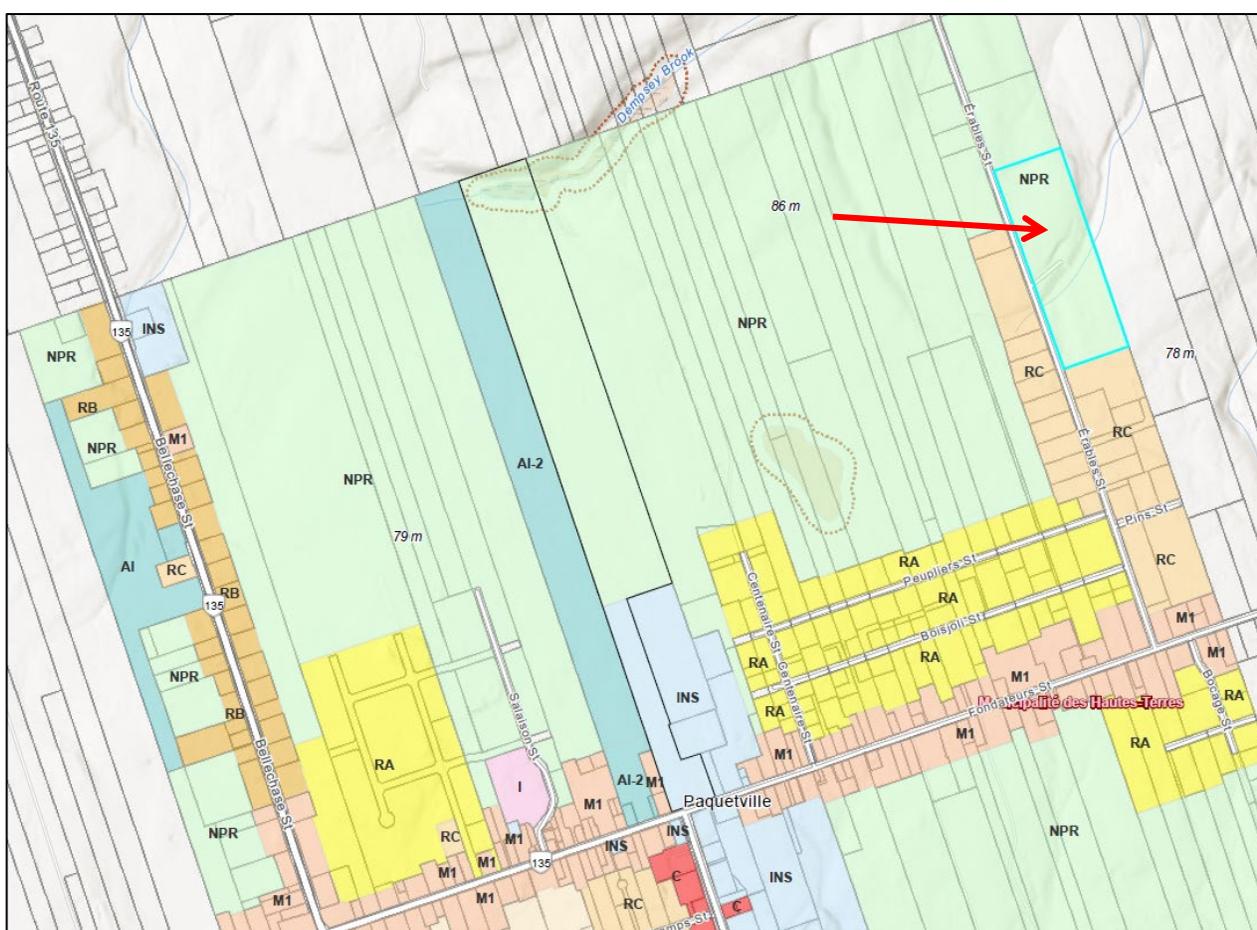
### Modification aux dispositions de zonage du plan rural

Création d'un aménagement intégré (AI-3) incluant des dispositions encadrant l'usage d'érablière commerciale à partir d'une zone naturelle, de protection et récréative (NPR).

### Motif

La propriété en question est située en zone naturelle, de protection et récréative (NPR); l'usage proposé (érablière commerciale incluant un restaurant) n'est autorisé dans aucune zone. En zone NPR, seule l'acériculture (culture des érables incluant la transformation de ses produits), en excluant l'usage d'un restaurant, est autorisée. Cette demande de rezonage permettrait au propriétaire d'opérer l'érablière commerciale, avec service de repas, déjà en place en plus de faire la location de salle pour des réceptions.

## LOCALISATION DU/DES LOT(S)



## ANALYSE

### **Conformité aux outils de planification**

Au niveau de l'Arrêté de zonage, les affections naturelle, de protection et récréative ont comme principes et propositions qui cadrent avec ce projet :

- Encourager le développement récréatif et récréotouristique de type extensif (utilisation à très faible densité d'occupation) tout en maintenant une excellente qualité de vie pour les villageois en permettant une plus grande diversité d'usages récréatifs de type extensif compatibles entre eux avec approbation de la Commission et du conseil municipal afin d'attirer et d'encourager le développement touristique.
- Encourager un développement harmonieux du secteur naturel, de protection et récréatif en respect avec l'environnement en permettant un bon éventail d'activités naturelles sur une même propriété dans les zones ayant une vocation d'élevage, agricole, forestière ou similaire.

L'usage d'acériculture étant autorisé dans cette zone, le projet de poursuivre les opérations de collecte et de transformation n'irait pas à l'encontre des principes du plan municipal puisque le secteur à l'étude est situé dans une zone où il est souhaité d'avoir ce type d'usage (culture, production, préparation et vente d'un produit) à partir d'une ressource naturelle (érable à sucre). L'ajout de location de salle pour des réceptions, permettrait de maintenir et de diversifier l'offre de récréation dans le village de Paquetville. Pour cette raison, le projet est donc cohérent avec outils de planification.

### **Dispositions réglementaires mises en cause**

L'usage n'étant pas permis dans la zone, l'aménagement intégré permettrait de rendre conforme l'usage d'érablière commerciale avec la possibilité de location de salle avec service de repas et de vente d'alcool uniquement sur cette propriété avec certaines conditions pour encadrer l'usage. Ce rezonage permettrait ce projet uniquement sur ce terrain et non dans l'ensemble de la zone NPR.

La bâtiment principal contrevient à l'article 12.5.8.6.1, qui stipule qu'aucun bâtiment dans la zone NPR ne peut être implanté, édifié ou modifié de telle sorte que la superficie du rez-de-chaussée soit supérieure à 250 m<sup>2</sup>. Toutefois, la superficie du bâtiment principal est de 255 m<sup>2</sup>.

En 2014, une modification de zonage a été enregistrée pour un projet similaire qui visait à rendre conforme une érablière commerciale dans une zone NPR (arrêté modifiant 58-4). Malgré la présence d'érablière sur le territoire du village, la volonté n'est pas, pour le moment, de modifier le règlement afin de permettre les érablières commerciales dans l'entièreté de la zone NPR. Lors de la révision de l'arrêté de zonage, une réflexion sera faite sur la possibilité d'ouvrir cette zone à cet usage.

### **Caractéristiques de l'environnement**

L'érablière est située le long de la rue des Érables, au nord-est du centre du village de Paquetville. Cette rue fait le lien vers le secteur de Haut-Bertrand. De la rue des Fondateurs à l'érablière, on retrouve des habitations unifamiliales tandis qu'au nord, on retrouve principalement des terrains boisés. Le lot est constitué en grande partie d'érables à sucre qui sont exploités en vue de la récolte, du traitement et de la transformation de la sève d'érable.

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

**Environnementaux et physiques** : La propriété est située sur un terrain boisé où circule un ruisseau. Les bâtiments ne sont pas dans la bande de protection de 30 m, mais toute modification à ceux-ci demandera une vérification. De plus, aucune terre humide n'est cartographiée sur le terrain. La grande majorité du terrain est boisée et composée d'érables à sucre.

**Fonctionnels** : Le terrain est suffisamment grand pour permettre l'exploitation d'une acériculture et d'une érablière commerciale. Cependant, le stationnement semble insuffisant lors de la saison d'ouverture de l'érablière commerciale. En effet, la clientèle doit se stationner le long de la rue des Érables, ce qui semble causer certain problème de visibilité.

**Esthétiques et patrimoniaux** : Le visuel d'une cabane à sucre s'harmonise bien avec le secteur boisé et la zone récréative. Aucun élément patrimonial n'est à souligner dans le secteur. De plus, aucune modification aux bâtiments n'est prévue pour le moment.

**Socioéconomiques** : L'exploitation acéricole et la présence d'une érablière commerciale contribue à l'économie de la région. De plus, la diversification de l'offre avec la location de salle pour des groupes assure une viabilisation des installations. Ce rezonage contribuera à l'économie de la municipalité.

### **Autres critères** :

**Acceptabilité du voisinage** : L'activité est située dans un secteur plus rural de la municipalité. L'érablière est en opération depuis de nombreuses années sur ce terrain et le voisinage semble bien l'accepter. Cependant, certaines craintes ont été soulevées sur une durée d'opération qui pourrait s'étaler sur une plus longue période de l'année. Les citoyens

auront l'opportunité de partager leurs commentaires envers ce projet lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage.

**Intensité de la transformation du milieu** : Faible. L'érablière est déjà en opération sur le lot depuis longtemps. Il n'y aurait donc pas de transformation du milieu.

**Intégration du milieu** : Bonne. Comme mentionné, les usages ont déjà lieu sur le terrain et s'intègrent bien au secteur boisé.

**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** : Permette l'organisation de réception dans les érablières déjà sur le territoire favorise leur rentabilité et diversifie l'offre de services de la municipalité. Ces éléments sont dans l'intérêt de la communauté. De plus, le projet est situé le long d'une route entretenue.

**Agriculture** : N/A

**Changements climatiques** : N/A

**Zones inondables et zones à risques naturels** : Le projet ne nécessite aucune nouvelle construction et n'est pas localisé dans une zone inondable ou à risques naturels.

**Ressources naturelles** : N/A

## **RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME**

Après analyse, l'équipe technique recommande à la Municipalité des Hautes-Terres d'aller de l'avant avec la demande de modification de zonage de l'arrêté de zonage du village de Paquetville en créant une zone d'aménagement intégré incluant des conditions afin d'encadrer ce projet, considérant qu'une exploitation acéricole avec une érablière commerciale ainsi que la location de salle pour des réceptions est souhaitable pour l'aménagement de cette propriété, les résidents et la municipalité, et est compatible avec l'objectif général du plan rural.

Préparé par

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

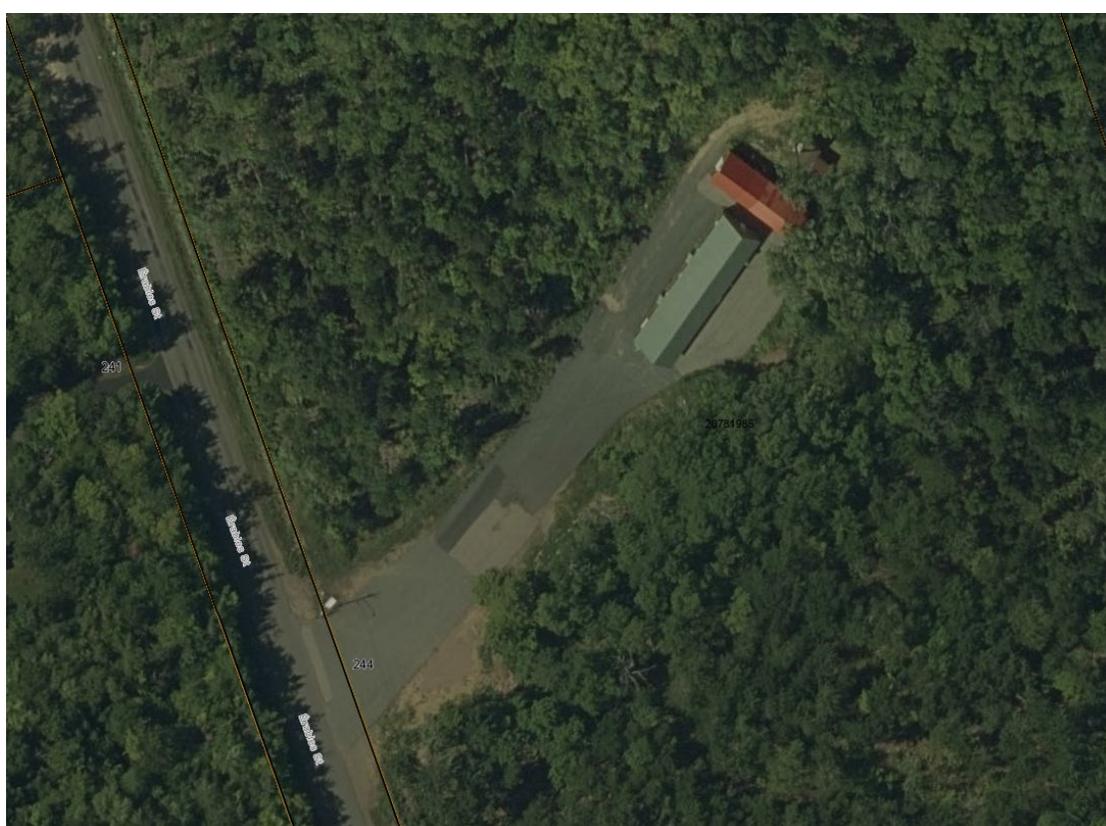
---

**Maryse Trudeau**  
**Conseillère en urbanisme**

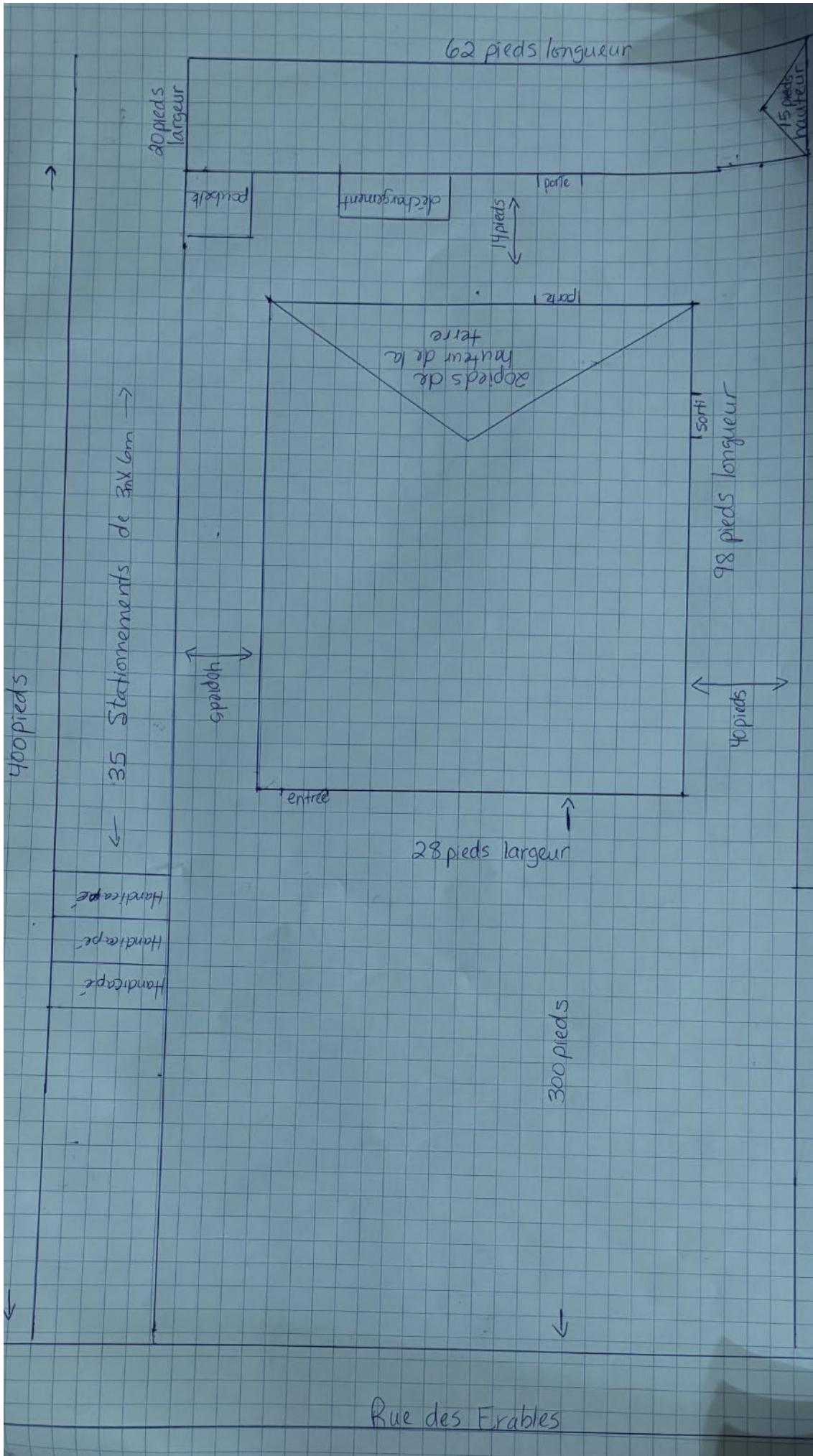
**25 juin 2025**

ANNEXES

A – LOCALISATION



**B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT**



C – PHOTOS DU SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ÉBAUCHE DE L'ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE ZONAGE

ARRÊTÉ N°58-~~XX~~

**ÉBAUCHE**

**▲ ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE ZONAGE DE PAQUETVILLE**

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

L'Arrêté n° 58 intitulé « Arrêté de zonage de Paquetville » est modifié :

1. En changeant la zone NPR (naturelle, de protection et récréative) de façon à créer une zone AI-3 (aménagement intégré) sur le lot portant le numéro d'identification (NID) 20781985. Le projet serait situé 244, rue des Érables. L'objectif de la modification est de permettre l'exploitation d'une érablière commerciale incluant un restaurant et la location de salle pour des réceptions. Tout aménagement dans cette zone doit être conforme aux dispositions des conditions établies à l'annexe « A-2 » jointe aux présentes et en faisant partie.
2. En ajoutant au tableau 4 intitulé « Liste de propriétés incluant un aménagement intégré » et à la suite de la ligne AI-2, ce qui suit :

Aménagement intégré (AI)	Localisation	NID (S)	Zone existante	Zone créée	N° Arrêté
AI-3	244, rue des Érables	20781985	NPR	AI-3	????

3. L'arrêté est également modifié de façon à ajouter à l'Annexe E, intitulée « Annexe relative aux zones d'aménagement intégré (AI) » et à la suite de la zone d'aménagement intégré AI-2, la nouvelle zone d'aménagement intégré AI-3 nouvellement créée.
4. Ledit arrêté est en outre modifié par l'abrogation du paragraphe 4.1.1 dudit arrêté 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 10 février 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): \_\_\_\_\_

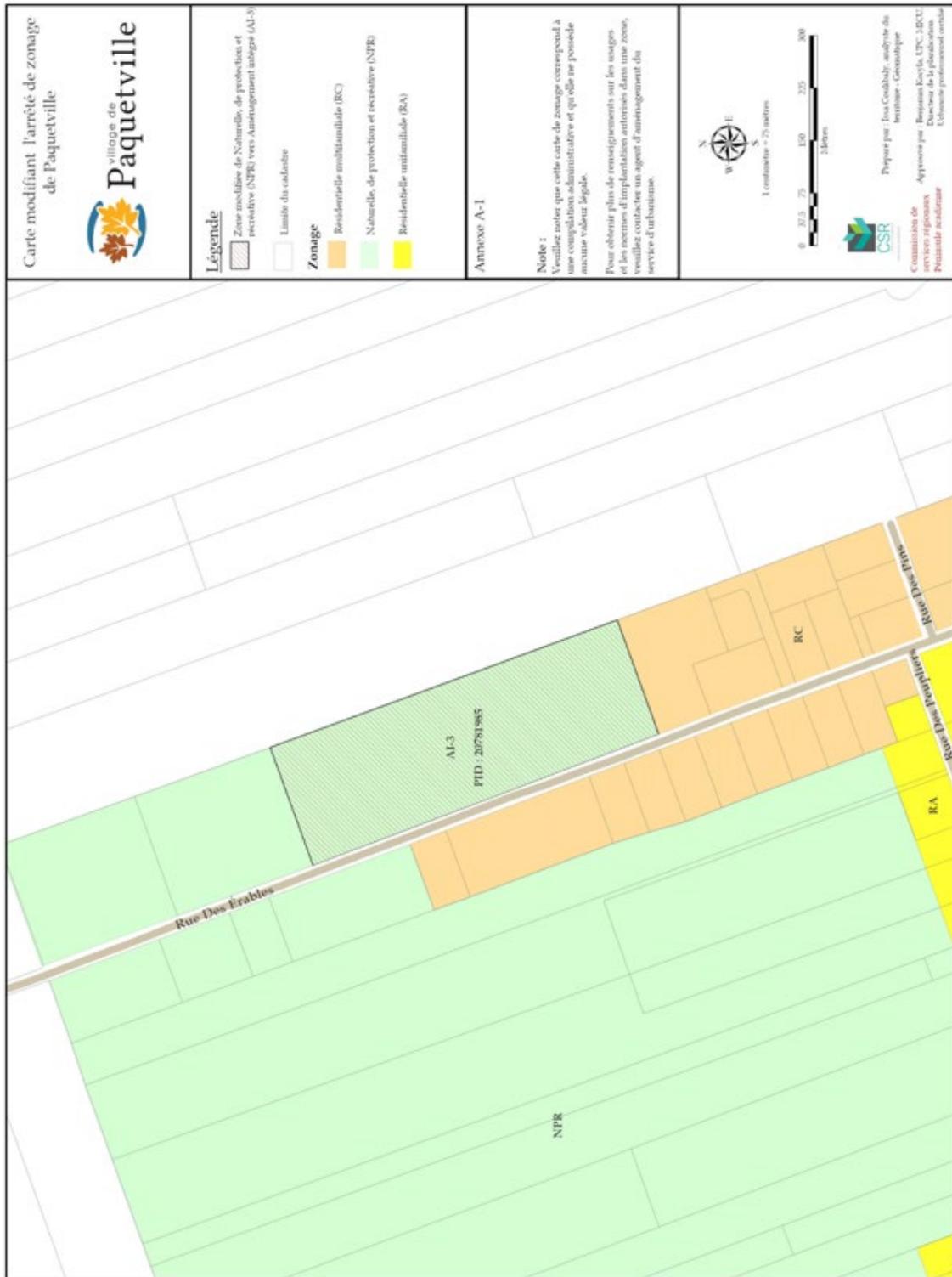
LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ: \_\_\_\_\_

TROISIÈME LECTURE (par son titre): \_\_\_\_\_  
et adoption

\_\_\_\_\_  
Maire

\_\_\_\_\_  
Greffière

**ANNEXE A-1 (carte)**



ANNEXE A-2

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

Proposé par: \_\_\_\_\_

**ÉBAUCHE**

Appuyé par: \_\_\_\_\_

CONSIDÉRANT QUE le lot, situé au 244, rue des Érables et portant le numéro d'identification (NID) 20781985 a fait l'objet d'une demande de modification de zonage dans le but de permettre l'exploitation d'une érablière commerciale incluant un restaurant et la location de salle pour des réceptions.

IL EST RÉSOLU CE QUI SUIT:

1. Les terrains, bâtiments ou constructions situés à l'intérieur d'une zone AI-3 ne peuvent être affectés qu'aux fins:
  - a) des usages principaux suivants :
    - (i) Usages principaux permis dans la zone NPR (naturelle, de protection et récréative);
    - (ii) Acériculture;
    - (iii) Érablière commerciale;
  - b) De bâtiments et/ou de constructions accessoires au bâtiment principal, à la construction principale ou à l'usage principal est permis conformément aux conditions de la section 12.4.

**Exigences relatives à la zone AI-3**

1. Permettre une superficie du rez-de-chaussée de 260 m<sup>2</sup> pour le bâtiment principal servant entre autres de salle à manger;
2. Pour l'interprétation du présent arrêté modifiant, les usages « acériculture » et « érablière commerciale » sont définis comme suit :

« acériculture » culture et exploitation d'une érablière à sucre à des fins commerciales.

« érablière commerciale » désigne un établissement dont l'activité principale consiste à recueillir la sève de l'érable et à fabriquer des produits de l'érable. Peut aussi inclure un établissement où l'on sert des repas, fait des dégustations de produits de l'érable et organise des réceptions incluant ou non la consommation de boissons alcoolisées (cabane à sucre).
3. Sous réserve des articles 1 à 2 de la présente résolution, toutes autres dispositions de même que les dispositions générales prévues aux zones NPR de l'arrêté n° 58 intitulé « Arrêté de zonage de Paquetville » s'appliquent *mutatis mutandis*.