



Municipalité	Municipalité régionale des Hautes-Terres
Secteur	Paquetville et Saint-Isidore
Localisation	Territoire desservi par les réseaux d’égout
NID	NA
Propriétaire	NA
Demandeur	Municipalité des Hautes-Terres
Arrêtés visés	Zonage no. 58 et 11-20
Résolution	Conseil municipal : 12 août 2026 en vertu de l'article 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

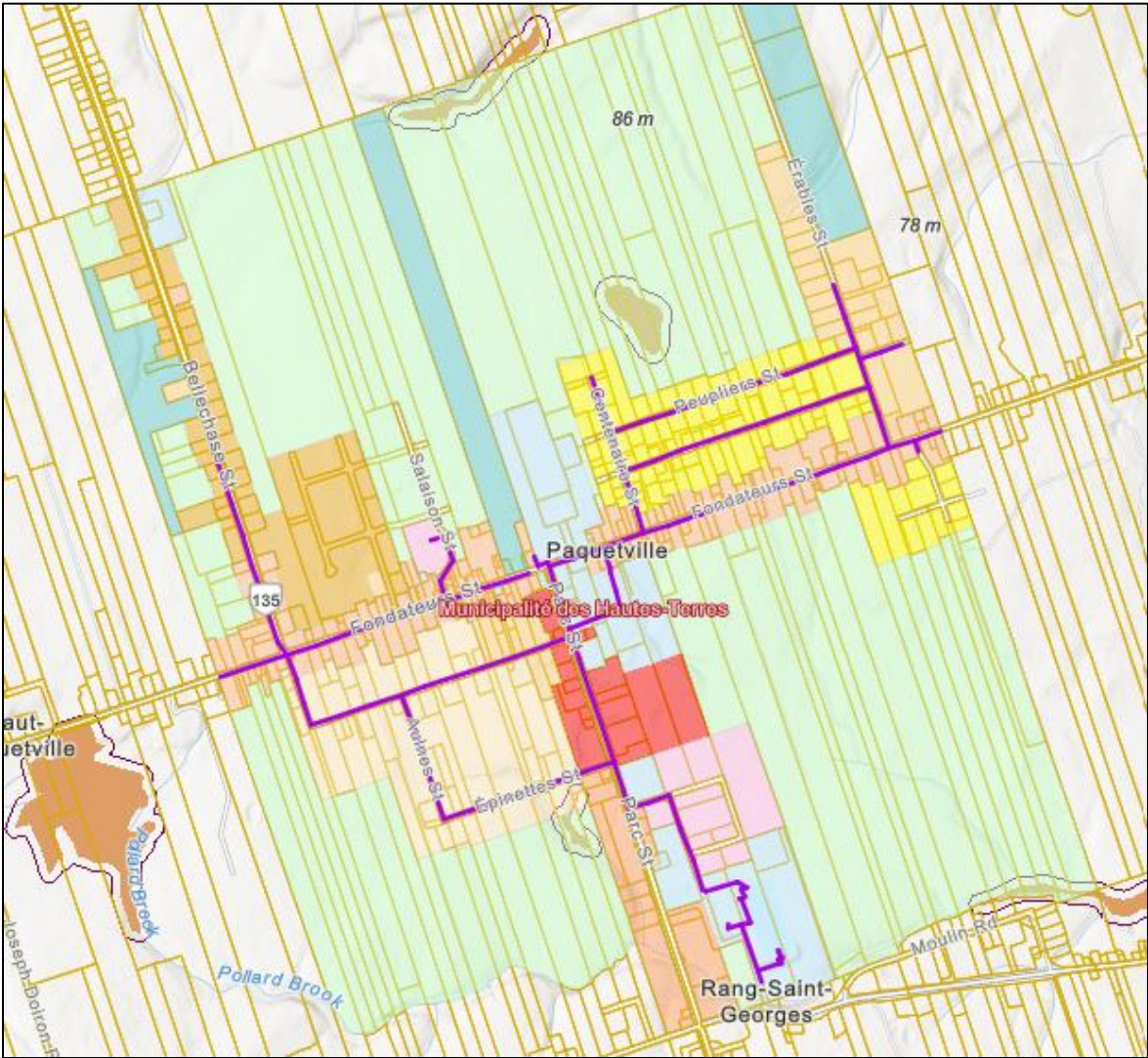
OBJET DE LA DEMANDE

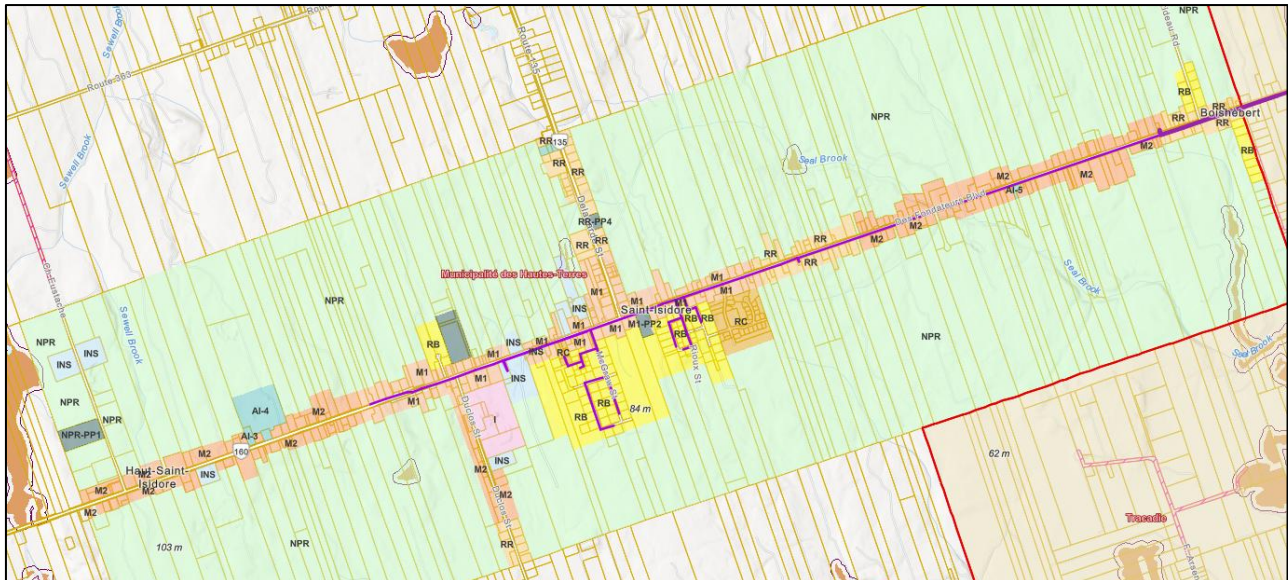
Projet
Le requérant, la Municipalité des Hautes-Terres, désire modifier ses 2 arrêtés de zonage afin de modifier certains articles concernant les logements accessoires et les marges de retraits pour les habitations multifamiliales. Le but visé est que la municipalité puisse adopter le Catalogue de conception de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) par droit.

Modification Plan rural
Modifier la hauteur maximale pour les logements accessoires et diminuer les marges avant et arrière requises pour les habitations multifamiliales.

Motif
Faciliter l'application du catalogue de la SCHL en supprimant toute dérogation liée aux plans de construction. Favoriser la densification résidentielle sur son territoire desservi par les réseaux municipaux.

LOCALISATION DU/DES LOT(S)





ANALYSE

Conformité aux outils de planification

Aux plans municipaux, la section traitant de l’habitation considère les propositions suivantes :

- Encourager du développement résidentiel sur les rues publiques déjà existantes et où l’on retrouve une certaine concentration de services à la population
- Organiser spatialement les différents types d’habitations selon leur densité et leur gabarit en différentes zones résidentielles spécifiques définis dans l’arrêté de zonage.
- Favoriser les activités résidentielles afin de consolider le développement homogène existant;

Cette demande est conforme aux principes et propositions, car elle favorise la densification résidentielle, consolide le secteur desservi par les réseaux municipaux et évite l’étalement urbain hors des réseaux, en permettant de construire des pavillons jardins plus hauts et de habitations bi et multifamiliale sur de plus petits lots.

Dispositions réglementaires mises en cause

La demande ne comporte pas de point dérogatoire. C’est précisément pour éviter tout point dérogatoire relié à l’utilisation du catalogue que la modification au zonage a été demandée.

- Pour les pavillons jardin il faut modifier la hauteur (de 5m à 6,5m) et le nombre d’étage (de 1 à 2).
- Pour les habitations multifamiliales il faut modifier les marges avant et arrières (de 7.5m à 4m).

Caractéristiques de l’environnement

La modification touche l’ensemble du territoire desservi par le réseau d’égout de la municipalité. Il s’agit donc des secteurs de Paquetville et à Saint-Isidore, principalement du boulevard de fondateurs.

Critères de classification de l’usage proposé

Environnementaux et physiques : N/A.

Fonctionnels : L’augmentation de la hauteur des pavillons jardin permettra assurément d’offrir un nouveau modèle de conception aux citoyens. La réduction des marges d’implantation des bâtiments pourrait avoir un impact visuel sur l’aménagement des quartiers en étant plus compact. Ainsi, même temporaire, le déblaiement de la neige sera plus restreint sur les terrains et pourrait créer une nouvelle problématique entre voisins.

Esthétiques et patrimoniaux : À long terme, cette modification pourrait avoir un impact sur l’esthétisme du milieu par l’implantation de bâtiments de manière plus compact. Mais cette dynamique s’explique avec la présence des réseaux et la rentabilité de leur exploitation.

Socio-économiques : Le projet pourrait favoriser la construction résidentielle en offrant des plans prêts à construire gratuitement, ce qui encouragerait la croissance économique locale et réduirait le déficit en logements. La municipalité des Hautes-Terres a besoin de construire au-delà de 146 logements en 2026 pour répondre à la demande de logements (26 unités requises pour 2026 et 119 unités en arriérage).

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : Devra être validées lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage. La nature du dossier ne devrait pas susciter d'opposition.

L'intensité de la transformation du milieu : La construction d'habitations multifamiliales avec des marges de retrait plus restreintes intensifiera la densification résidentielle du milieu, transformant ainsi l'apparence des secteurs d'insertion.

Intégration du milieu : La construction d'habitations multifamiliales avec des marges réduites pourrait contraster avec le cadre bâti actuel plus espacé.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Valorisation du concept de densification douce, notamment à travers une réglementation moins sévère envers la dimension minimale des marges.

Déclarations d'intérêt public

Est-ce que ce projet appuie et présente une cohérence avec les déclarations d'intérêt provinciales:

Mode de peuplement : Le projet favorise la densification urbaine, évitant ainsi l'étalement urbain coûteux pour les municipalités (prolongement des réseaux, ouverture de rue, entretien).

Agriculture : NA

Changements climatiques : NA

Zones inondables et zones à risques naturels : NA

Ressources naturelles : NA

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande au conseil municipal des Hautes-Terres de modifier ses 2 arrêtés de zonage afin de modifier la hauteur maximale pour les logements accessoires et diminuer les marges avant et arrières requis pour les habitations multifamiliales. Ainsi la municipalité pourra adopter le Catalogue de conception de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

L'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal.

Préparé par

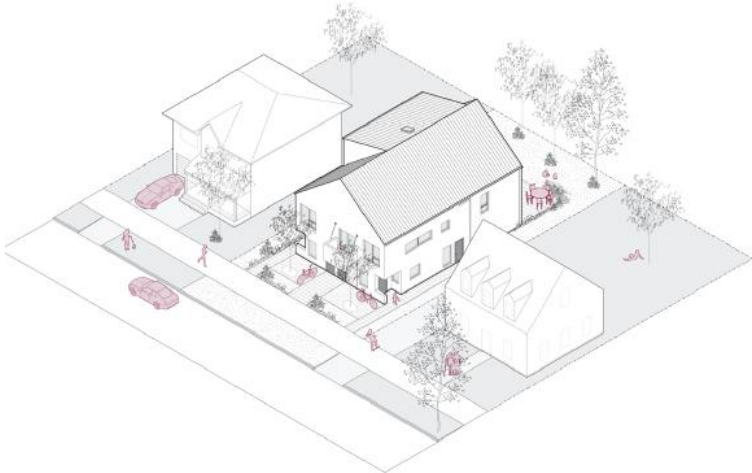
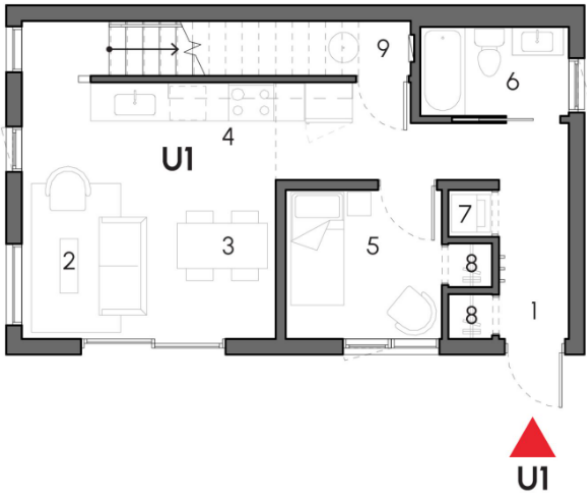
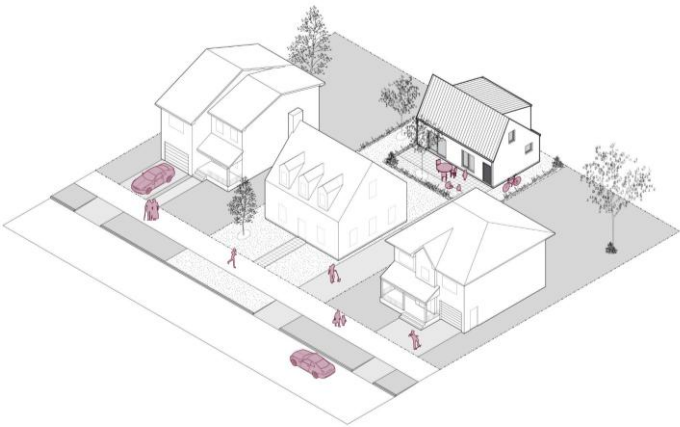
19 août 2026

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d'aménagement

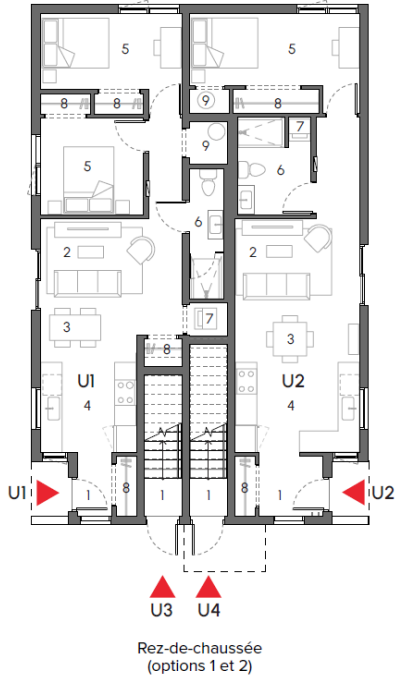
DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

ANNEXES

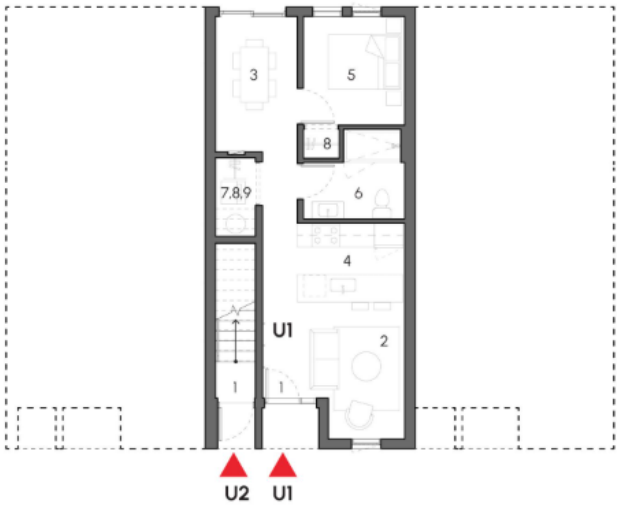
A – EXEMPLES DE PLANS DU CATALOGUE DE LA SCHL



Option 2 – balcon à l'arrière



Rez-de-chaussée
(options 1 et 2)





ÉBAUCHES DES ARRÊTÉS MODIFIANTS

ARRÊTÉ N°

ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE
ZONAGE DE PAQUETVILLE

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

1. L'Arrêté n° 58 intitulé « Arrêté de zonage de Paquetville » est modifié en abrogeant les alinéas 12.31.1f) et 12.31.1l) et en les remplaçant comme suit:

- « 12.31.1 f) La hauteur du pavillon-jardin est limitée à 6,5 m;
l) Le pavillon-jardin peut comporter 2 étages mais aucun sous-sol et respecte le Code national du bâtiment.»

PREMIÈRE LECTURE (par son titre): _____

DEUXIÈME LECTURE (par son titre): _____

LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ: _____

TROISIÈME LECTURE (par son titre): _____
et adoption

Maire

Greffier



ARRÊTÉ N°

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

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

1. L'Arrêté n° 11-20 intitulé « Arrêté de zonage de Saint-Isidore » est modifié en abrogeant l'alinéa 11.5.4.1b) et en le remplaçant par :

« 11.5.4.1b) à moins de 7,5 mètres de la ligne de rue ou de l'accès privé s'il est situé dans une zone RC, RR, M1, M2, INS ou NPR. Exception faite des multifamiliaux qui pourront être à 4 mètres de la ligne de rue; et »

2. L'Arrêté n° 11-20 est également modifié en abrogeant l'article 11.5.6.1 et en le remplaçant par :

« 11.5.6.1 Aucun bâtiment principal ou secondaire, ni aucune construction principale ou secondaire ne peut être situé à moins de 7,5 mètres de la limite arrière, et ce quel que soit la zone. Exception faite des multifamiliaux qui pourront être à 4 mètres de la limite arrière. »

3. L'Arrêté n° 11-20 est finalement modifié en en abrogeant les alinéas 11.31.1f) et 11.31.1l) et en les remplaçant comme suit:

« 11.31.1 f) La hauteur du pavillon-jardin est limitée à 8,5 m;

l) Le pavillon-jardin peut comporter 2 étages mais aucun sous-sol et respecte le Code national du bâtiment».

PREMIÈRE LECTURE (par son titre): _____

DEUXIÈME LECTURE (par son titre): _____

LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ: _____

TROISIÈME LECTURE (par son titre): _____
et adoption

Maire

Secrétaire