

ARRÊTÉ N° 2025-04

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	2025-04

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. »

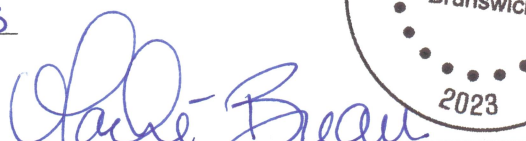
Première lecture par son titre 25 novembre 2025

Deuxième lecture par son titre 25 novembre 2025

Lecture dans son intégralité 10 décembre 2025

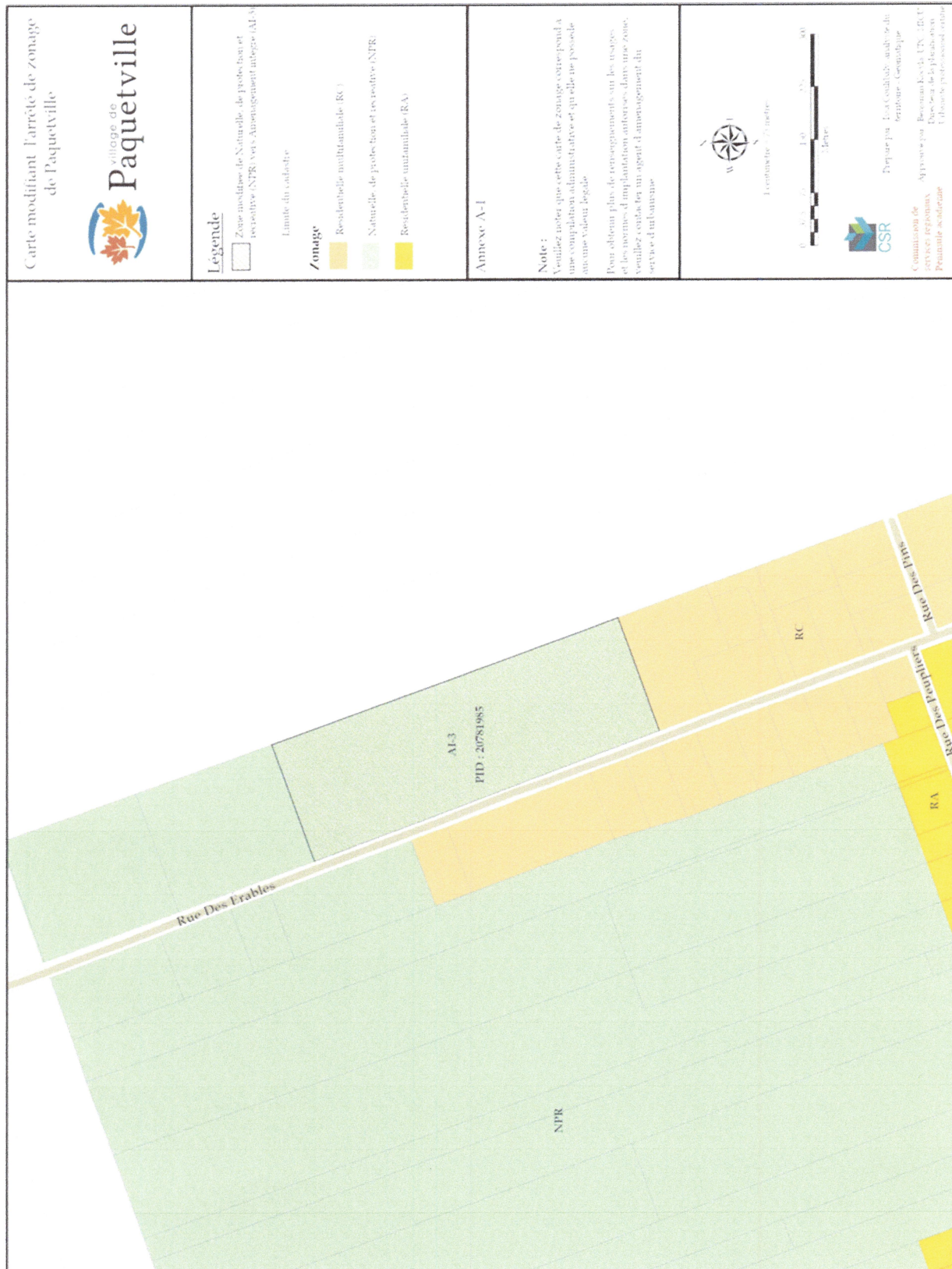
Troisième lecture par son titre et adoption 10 décembre 2025


Denis Landry
Maire


Vanessa Haché Breau
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 le conseiller Étienne Cormier

Appuyé par la conseillère Nathalie Mallais Comeau

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 m² 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. Par ailleurs, les terrains, bâtiments, constructions et usages doivent respecter les conditions inscrites dans l'entente conclue entre René Doucet, Line Pallot ainsi que Bruno Pallot et la Municipalité des Hautes-Terres en date 9 décembre 2025. Ladite entente sera enregistrée et déposée au bureau d'enregistrement du comté de Gloucester.
4. Sous réserve des articles 1 à 3 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*.

ENTENTE D'OPÉRATION D'UNE ÉRABLIÈRE COMMERCIALE EN SECTEUR RÉSIDENTIEL

ENTRE : La Municipalité des Hautes-Terres, une corporation dûment constituée en vertu de la *Loi de la gouvernance locale* du Nouveau-Brunswick, représentée par sa directrice générale et greffière Vanessa Haché Breau, désignée dans le présent contrat par « LA MUNICIPALITÉ ».

ET : Les propriétaires de l'Érablière du Village, représentés par :

Monsieur René Doucet, résidant au 1310, rue des Fondateurs, Paquetville NB E8R 1A4;

Madame Line Pallot, résidant au 134, rue Bellechasse, Paquetville NB E8R 1M8;

Monsieur Bruno Pallot, résidant 134, rue Bellechasse, Paquetville NB E8R 1M8.

(ci-après nommés « PROPRIÉTAIRES »)

ATTENDU QUE les propriétaires ont fait l'acquisition de l'Érablière du Village (auparavant nommée Sucrerie Chiasson) au 244, rue des Érables, Paquetville, Nouveau-Brunswick, situé sur le NID 20781985;

ATTENDU QUE la Municipalité est disposée à accorder l'autorisation aux propriétaires d'opérer une érablière commerciale dans un secteur résidentiel;

ATTENDU QUE la Municipalité a fait une modification de l'arrêté de zonage de Paquetville pour créer la zone AI-3 (aménagement intégré) permettant l'usage de l'érablière commerciale sur la propriété, sous la condition de l'établissement d'une entente entre les propriétaires et la Municipalité;

ATTENDU QUE la Municipalité a le pouvoir de conclure une entente avec un promoteur en vertu de l'article 131 de la *Loi sur l'urbanisme*;

ATTENDU QUE la Municipalité et les propriétaires désirent formaliser l'opération de l'érablière commerciale selon les termes et conditions définis dans cette entente;

PAR CONSÉQUENT, en considération des engagements mutuels et des accords contenus aux présentes, les parties conviennent comme suit :

1. 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). Puisqu'il n'existe aucun accès hors route pour les VTT se rendant à la propriété, les activités organisées pour les VTT, tels que randonnées, rallyes ou relais ne sont pas permis.

2. Période d'opération

La Municipalité accorde le droit non transférable d'opérer une érablière commerciale, selon la définition ci-dessus, du 1er novembre au 30 avril, inclusivement, à raison de quatre (4) jours d'opération par semaine, sauf pour les brunchs du 1^{er} février au 30 avril, qui sont autorisés sept (7) jours par semaine. L'organisation ou la location de salle pour des réceptions privées et les activités entourant la préparation, la cueillette et la vente des produits de l'érable sont permises toute l'année.

3. Heures d'opération

Les propriétaires s'engagent à terminer les opérations commerciales à minuit et à reprendre seulement à 7 h le lendemain.

4. Respect du voisinage

Les propriétaires s'engagent à respecter le voisinage, en limitant le bruit, le trafic et toute opération pouvant causer des désagréments empêchant la quiétude du quartier. Ils s'engagent à mettre en œuvre tous les moyens tendant à préserver la tranquillité publique, incluant attirer l'attention de leur clientèle sur le bruit qu'elle peut générer autant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'établissement. Ils lui rappelleront que l'absence de civisme peut conduire à une intervention des services policiers, à la fermeture de l'établissement et/ou à des poursuites judiciaires à l'encontre des auteurs de troubles.

5. Ordre public

Les propriétaires prendront toutes les dispositions de nature à préserver le bon ordre dans leur établissement et à ses abords. Notamment, ils emploieront le personnel nécessaire à cette fin et lui donneront l'instruction de travailler en étroite collaboration avec les services policiers chaque fois que cela s'avérera nécessaire. Les propriétaires s'engagent à interdire l'entrée de leur établissement à toute personne en état d'ivresse manifeste et à mettre en œuvre des actions de sensibilisation de leur clientèle aux risques liés à la conduite avec facultés affaiblies.

6. Durée

Cette entente entrera en vigueur à la date de signature et restera en vigueur de manière perpétuelle, sauf si résiliée conformément aux dispositions ci-après.

7. Trafic et stationnement

Les propriétaires inciteront leur clientèle à stationner leur véhicule de façon réglementaire et leur indiqueront qu'il est interdit de circuler dans la rue avec un VTT. Cette sensibilisation peut prendre la forme d'une communication par voie d'affiches ou tout autre support admissible.

8. Vente de la propriété

En cas de vente de la propriété du 244, rue des Érables à un individu ou une organisation qui n'est pas contrôlée par les propriétaires, cette entente reste valide jusqu'à la signature d'une nouvelle entente avec les nouveaux propriétaires.

9. Changement d'usage de la propriété

En cas de changement d'usage de la propriété, les propriétaires s'engagent à consulter préalablement la Municipalité et à obtenir son consentement écrit avant d'apporter tout changement significatif à l'utilisation de la propriété.

10. Non-respect de la présente entente

Tout manquement à la présente entente sera retenu comme une infraction à l'arrêté de zonage de Paquetville et sera traité tel que prévu par l'arrêté. La Municipalité se réserve le droit de retirer l'autorisation d'exploitation d'une érablière commerciale aux propriétaires en cas de non-respect des propriétaires aux obligations de cette entente.

11. Résiliation

Chaque partie pourra résilier cette entente avec un préavis écrit de 30 jours à l'autre partie ou immédiatement sans préavis par la Municipalité en cas de violation substantielle de l'entente. Le préavis écrit peut être une lettre ou un courriel. Les coordonnées pour la communication écrite sont ci-dessous :

Municipalité :

(à la direction générale en fonction)
Municipalité des Hautes-Terres
1040, rue du Parc, unité 6,
Paquetville NB E8R 1J7
info@mdht.ca

Propriétaires :

Érablière du Village
244, rue des Érables
Paquetville NB E8R 1C6

12. Effet de la résiliation de l'entente

En cas de résiliation de l'entente, les propriétaires cesseront immédiatement les activités d'érablière commerciale sur la propriété.

13. Loi applicable

Cette entente est régie et interprétée conformément aux lois et règlements de la Province du Nouveau-Brunswick.

14. Entente intégrale

Cette entente constitue l'intégralité de l'accord entre les parties en ce qui concerne les opérations sur la propriété du 244, rue des Érables et remplace toutes les ententes précédentes orales ou écrites concernant ce sujet.

15. Entrée en vigueur

La présente entente prend effet à compter de la date de sa signature par les propriétaires.

*SIGNATURES À LA PAGE SUIVANTE

Fait à Laquetville en ce 9^e jour de décembre 20 25.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Vanessa Haché Breau

Vanessa Haché Breau
Directrice générale et greffière
Municipalité des Hautes-Terres

Alyssa Pinet

Témoin

AU NOM DES PROPRIÉTAIRES

René Doucet

René Doucet
Propriétaire

Alyssa Pinet

Témoin

Line Pallot

Line Pallot
Propriétaire

Alyssa Pinet

Témoin

Bruno Pallot

Bruno Pallot
Propriétaire

Alyssa Pinet

Témoin

I certify that this instrument
is registered or filed in the

Gloucester

County Registry Office,
New Brunswick

J'atteste que cet instrument est
enregistré ou déposé au bureau
de l'enregistrement du comté de

Gloucester

Nouveau-Brunswick

2025-12-23 10:19:37 46809142

date/date

time/heure

number/numero

K. Platt

Registrar-Conservateur