
Item # 128-03	Meeting No. 128	Réunion no 128	Minutes Procès-verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

ATTENDANCE / PRÉSENCES**Members / membres :**

Kenneth Savoie
Marc Savoie
Pierre Levesque
Maurice Power
Doug Peterson
Duane Samson
Roger Boissonnault

Absent/Absent: 3

Staff / personnel :

Jason Bernatchez, *Director of Planning Services / Directeur des services d'urbanisme*
Kim Thompson, *Planning Director / Directrice de la planification*
Nicolas Landriau, *Planner II, Urbaniste II*
Gabriel Thibault, *Building Inspector / Development Officer, Inspecteur de bâtiments/ Agent d'aménagement*
Abdelkader Belfekroun, *Building Inspector / Development Officer, Inspecteur en bâtiments / Agent d'aménagement*
Sophie Levesque, *Recording Secretary / Secrétaire de séance*

Guests / Membres du public : 18

Item # 128-04	Meeting No. 128	Réunion no 128	Minutes Procès-verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

CONFLICT OF INTEREST DECLARATIONS / DÉCLARATIONS DE CONFLIT D'INTÉRÊTS

The Chair informed members that should they have a conflict of interest for any of the cases to be considered that it should be made known at this time.

No conflict of interest

Le président informe les membres que, s'ils ont un conflit d'intérêts, pour l'un ou l'autre des cas, doit en ce moment même en faire part.

Aucun conflit d'intérêts

Item # 128-05	Meeting No 128	Réunion no 128	Minutes Procès-verbal
---------------	----------------	----------------	--------------------------

ADOPTION OF MINUTES / ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

The minutes of Meeting No. 127, held November 20, 2024 were circulated to members for revision.

It was moved and seconded (P. Levesque / D. Samson) that the minutes be adopted.

MOTION CARRIED

Le procès-verbal de la réunion no 127, tenue le 20 novembre 2024 a été distribué aux membres.

Il est proposé et appuyé (P. Levesque / D. Samson) que le procès-verbal soit adopté.

MOTION ADOPTÉE

Item # 128-06EN

Kedgwick

5 rue des Sapins NB E8B 2B3

Claudine Bérubé

The Council of the Rural Community of Kedgwick is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on a proposed amendment to the Kedgwick Rural Plan, described as follows

Change the zoning of lot belonging to Claudine Bérubé, located at 5 des Sapins street et des Merisiers street and bearing PIDs 50263979 and 50381714. For the purpose of the rural plan of the Rural community of Kedgwick, the zoning of the property become C2c to allow the use of a "commercial daycare as main use (27 children in the main building and 15 children in the other main building) and a single dwelling as a secondary use (in the same main building sheltering the 27 children daycare)" indicated in Schedule E of by-law 19-2025-1 entitled " amendments to the Kedgwick Rural Community Rural Plan"

Legal context and background of the file:

- This rezoning application come after a first request to the municipal council of Kedgwick that have been denied by the municipal council on October 18th 2022 during the public audience for this case.
- The applicant filed in a request for judicial review before the Court of the King's Bench of New-Brunswick. An agreement between the parties occurred so that Mrs. Bérubé withdraw her request for judicial review, filled in a new rezoning application for the review of Restigouche RSC and Kedgwick Rural Community in order for them to make a decision.

Request

Claudine Bérubé is asking to rezone lots bearing PID 50263979 et 50381714 to allow a main use "commercial daycare" for 42 children and associated employees' (27 children in the main building and 15 children in another main building) and single family dwelling secondary use

description of the property to be rezoned

Lots subject to rezoning are located on Kedgwick rural community territory on a cul de sac residential subdivision developing from local road 260, "rue des Montagnes". Contiguous lots are back-to-back with a common property line and each face a municipal street.

Lot 50263979 on des Sapins street (public maintained street) civic address 5 des Sapins street and includes a single-family dwelling, a day care for 27 children and 6 employees in the same building, another main building built and equipped to accommodate 15 children and 1 employee intended. The lot have an area of 4001m2 with a 66m wide facade and 62m deep.

Lot bearing PID 50381714 facing des Merisiers street (non-asphalted public street) does not have any civic address. The lot is actually vacant with an area of 4769m2, a façade of 65m and a maximum depth of 74m.

Both lots got Low density residential R1 zone attributed in 2017 at the time of new rural plan adoption.

The combination of the two lots and buildings are proposed to an amendment process to the rural plan and a rezoning with terms and conditions to allow a commercial daycare under two different licenses into two distinct buildings and a single-family dwelling.

Figure 1: Parcel to rezone.

Property actual land use

Lot 50263979 is actually occupied by a main building sheltering a single-family dwelling built in 2010, enlarged in 2016 and a 27 children daycare licensed on first instance in 2021. An accessory building is built in 2020, the enlarged and modified (without a permit) in 2021 (see underneath time line)

- A permit for a single-family dwelling build in 2010
 - A permit for an enlargement (attached garage 34'x34' (107m2)) in 2016
 - A permit for a detached accessory building 24'x28' (62m2) in 2020, built same year.
 - Early childhood department received a license application on November 18th 2020 and ask for a proof of municipal by-laws observance on November 2020, 30th. a license for 27 children daycare is issued on February 18th 2021, even if planning commission zoning confirmation or development permits so far and there is no guaranty regarding building code (it was not possible to issue building or development permits so far and there is no guaranty regarding building code observance. These permits shall be obtained if the rezoning process is going through)
 - In 2021, the accessory building is enlarged to a 101m2 « annex building » with daycare space, bathroom, kitchen and shower.
- (See annexes for daycare floor plans)

floor plans for the daycare are in the comprehensive rezoning request

Figure 2 Location plan with indoor and outdoor pictures

Nearby property land use

The vicinity consists in a residential development along a pattern of municipal streets located to the south of the historical commercial/institutional village core. A blending of residential development, wooded lots and industrial

uses is located between the core of the village and the residential development.

The neighborhood, includes 16 lots with a residential use, 13 vacant lots with a low-density residential use potential and 2 lots with collective services use (municipal well head and communication tower). The development is surrounded by wooded lots.

figure 3: Nearby land use map

Currently enacted zoning by-law

The lots subject to rezoning are governed by by-law 19-2017 adopted by the municipal council in July 2017. The nature the rezoning proposal going from a main residential use of the lots to a main commercial use. it will be required to amend objectives, policy statement and propositions of the plan to get the rezoning form Low density residential (R1) zone toward Commercial mixed (C2) zone possible.

Objectives, policy statement and proposition of the rural plan for residential uses.

Rural plan principles

Residential uses:

Objective 2.2: *prioritize housing development into the village core*

Policy statement

- **2.2A** *concentrating denser housing development in the village core*
- **2.2B** *Promote residential and commercial mixing along with services proximity within village core*
- **2.2C** *Encourage residential development where its integration is compatible and seamless*

Proposals

- **2.2.1:** *allow a mix of use consistent with residential function*
- **2.2.2** *identify areas where commercial-residential mixing would be permitted and adjust mix-use level within the zone or building itself*

Objectives, policy statement and proposition of the rural plan for commercial and industrial uses.

Rural plan Principles

Commercial and industrial uses:

Objectives 3.2: *Prioritize housing development to increase customers ridership for commerce.*

Policy statements

- **3.2A** *concentrating denser housing development in the village core*
 - **3.2B** *Promote residential and commercial mixing along with services proximity within village core.*
- Proposals**
- **3.2.1:** *allow a mix of use consistent with residential function*
 - **3.2.2:** *identify areas where commercial-residential mixing would be permitted and adjust mix-use level within the zone or building itself.*

- Rural plan recognizes an aging population and local youth exodus. In the meantime, the community portrait indicates the necessity to create favorable settlement conditions, specifically by retaining or encouraging new inhabitants to establish and increase and rejuvenate the local population. This is implemented through maintenance and improvement of residential uses as well as reaching a certain continuity of available services.

- Rural plan organizes the community need of residential area maintenance and growth as well as getting new services as the local population requires. Objectives, policy statements and proposals of residential and commercial functions encourage residential and commercial mixes within the village core, mainly.

- Moreover, it allows a certain level of mixes as long as it remain consistent, first and foremost, with residential uses. Priority is then given to residential uses by allowing and adjusting level of mixes within the zone or the building itself.

- These principles are implemented in residential zones by limiting commercial uses to home occupation and limiting permitted uses, floor area dedicated, signage, number of employees, off-street parking.

Permitted uses in current and intended zone:

Section 5: specific disposition applicable for each zone

Sub-Section 1: Low density residential zone (R1)

47. Zone Description

*(1) Low density residential zones involve **dwelling uses and compatible secondary uses**. The low density promotes the development of quiet neighborhood where vehicle traffic is generally local and have a low impact on inhabitants' security.*

48. permitted uses

(1) Any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose,

a) one of the following main uses:

*(i) a **single-family dwelling***

- (ii) a two family-dwelling
- (iii) a boarding house with a maximum of 4 rooms;
- (iv) a park;
- b) one of the following secondary uses:
- (i) a subsistence garden;
- (ii) subject to section 13, a home occupation in a single-family dwelling;

Interpretation: Low density residential zone (R1)

The current zone for the lots is prioritizing residential uses with a dwelling density cap of 2 units per lot. Permitted uses other than residential are immediately and usually compatible with dwelling. Uses that are not immediately compatible with low density residential uses are constrained in their level of activity (home occupation). The rural plan policy statement and proposition encourage residential development but encourage residential/commercial mix only in the village core. Village core is not depicted in the rural plan zoning map but it is defined. (See pertaining definition)

Intended zone : Commercial mixed (C2) zone

Sub-section 6: Commercial mixed (C2) zone

73. Zone description

(1) Commercial mixed zones include residential, retail stores, services and institutional uses, as well as compatible secondary uses. Generally speaking, these zones are characterized by a denser built environment, a plurality of uses and public equipment. These zones are generally located within village core where mixing of uses encourage services proximity. Commercial uses within the zone are covering regional and local needs. They can pose various disadvantages in the neighborhood such as car and/or people ridership, sometimes storage or outdoor displaying and possibly late business hours. However, these disadvantages are less constraining as those permitted in Highway commercial (c1) zones.

74. Permitted uses

- (1) Any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose,
 - a) one of the following main uses:
 - (i) a single-family dwelling,
 - b) one or several of the main following uses:
 - (viii) A commercial daycare
 - c) One of the following secondary uses
 - i) A subsistence garden for a single- or two-family dwelling
 - ii) Subject to section 13, a home occupation in a single-family dwelling;
 - iii) Subject to section 29, a garden suite for a single-family dwelling;
 - (iv) one or more secondary dwelling units, provided that they are located above the ground floor in the same building as the main use and that the access to the dwelling unit is separate from the main access to the main use.

Interpretation : Commercial mixed (C2) zone

Commercial mixed (C2) zone allows an array of commercial, institutional and residential uses compatible with each other's into the denser urban fabric along municipal services grid. The zone recognizes the potential for neighborhood nuisance in relation to a higher level of activity for some commerce. In this zone, proximity between a commercial daycare and residence is allowed while recognizing there is a need for a higher level of cohabitation. Dwellings as secondary uses to commerce are allowed as long as the priority of establishment is given to commerce. This kind of cohabitation is encouraged in the village core, only.

Pertaining rural plan definition:

“Floor area” means the sum of the horizontal areas of all storey of a building or structure, measured from the outside of the exterior walls or the finished exterior partitions, including, in the case of a dwelling, the unfinished areas, the mezzanines and the basement. The floor area of a dwelling does not include garages, carports, balconies, porches, covered walkways, exterior stairs and other accessory structures attached. “storey” means a part of a building bounded by the surface of a floor and of the floor immediately above or, failing which, by the ceiling above

“Daycare, home” means a day care located in a private dwelling and housing between 5 and 20 children.

“Daycare, commercial” means a daycare other than a home daycare

“Dwelling, single-family” means a dwelling that includes a single dwelling.

“Dwelling unit” means a set of rooms or a single room, where one or more persons may hold fire and place, temporarily or permanently, with an entrance allowing direct access to the exterior or through a common hall, sanitary facilities and kitchen or cooking equipment.

“Use, main” means the primary purpose for which land, a building, or a structure is used.

“Use, secondary” means a use other than a permitted main use, occupying a floor area smaller the area that occupied by the main use.

“Village core”: indicate the Kedgwick Rural Community densely occupied location, mainly serviced by water and sewer where public and community services as well as basic commercial services used by a vast majority of the local population are gathered

figure 4 : Kedgwick rural community rural plan zoning map (abstract)

rezoning request filled in by owner

The request sent by applicant on November 28th 2023 resume the initial proposal dated October 29th 2020 that was completed, signed by the applicant and then processed by Restigouche RSC on June 16th 2022.

The form is asking for rezoning form “residential zone to a Mixed commercial C2c Zone” and indicate an estimated cost of 2 development phases for a total of 200 000\$. The detailed description of the project in the form is not fulfilled.

The application form is coming along with documents resuming history of on-site septic system, construction and building location plan, floor plans for both daycares, copy of the license from early childhood department for the daycare in the main building and fire marshal list of conditions. (See annex for the comprehensive request).

Either way, the rezoning proposal consists in changing the permitted use of both lots from low density residential to a main commercial use in two main buildings, of whom one is to be enlarged, with a single-family dwelling as secondary use.

Figure 5: abstract of the rezoning request and location plan

Aspect to consider:Settlement provisions

Lot 50263979 currently hosting the house, a commercial daycare into the residential building and the other main building for 15 additional children is too small to accommodate a septic system able to handle the uses.

For now, the septic system consists in the one installed in 2011 for the single-family dwelling and the one voluntarily installed in 2021 by the applicant.

After consultation with Public Safety Department/Health Protection Services in 2022, it has been recommended by that lots 50263979 and 50381714 being amalgamated into one only lot and showing an area of 8770m² to accommodate the entire project as presented in order to consider the overriding situation and that an exemption for on-site sewage disposal system being addressed. (See Schedule)

The area of amalgamated lots and on-site septic capacity determined the development capacity of daycares and residence as follow: (42 children and 7 employees including the owner, into two dedicated buildings)

Figure 6 : aerial picture of the total cumulated area

Number of main buildings allowed:

- Development occurs into two different buildings, one company for 2 different daycare licenses. Into the original zone (Residential low density R1), rural plan allows only one main residential use in one main building.
- Intended required zone (Commercial mixed (C2) zone) allows a main or secondary residential use into a main building and several main uses including a commercial daycare. Another main building is not permitted
- Residential floor area (residence without double attached garage): 208m² (2258 pi2) Commercial daycare dedicated floor area: 105m² (1140p2) in the residential building and 101m² (1093 pi2) in the annex building for a total of 206 m² (2233pi2).
- Intended lot occupation for daycare use is lightly more important as existing residential use (208m² versus 206m²).

Signs

- The nature of proposed development imply that commercial use become more important than residential use on the lot. Rural plan organizes signing according to permitted uses.
- In residential zones, rural plan allows only one self-standing or fascia sign per lot with a 1 sqm maximum area, including for home occupation.
- Commercial zones are more permissive and allows illuminated signs, much larger self-standing or fascia signs (up to 5 sqm) or canopy signs
- A sign in relation with the commercial daycare should conform to residential uses installation regulation to prevent commercial visual impact in a residential neighborhood

Figure 7 : sign frame installed

Figure 9 : comprehensive rezoning request

Traffic, parking and access to the lot

The lots are part of a residential development. The needs and norms for traffic, parking and access to private lots will be modified in quality and quantity by the change of use.

- The current traffic is linked to residence access and the volume of traffic is mainly linked to the number of personal vehicles per dwelling. The presence of a 42 children daycare use modifies the nature and volume of the traffic, especially around rush hours. The daycare license request does not include transport; which means parents

will have to access the site twice a day.

- The whole proposed development includes two adjacent lots (back-to-back), each of them having façade on a municipal street. Lot 50381714 added for on-site septic system needs is used for outdoor recreational time. It is facing a maintained municipal street that is not asphalted (des Merisier street).
- Residential use requires 1 parking space per dwelling. The commercial use requires 1 parking space for each 40m² of area of use. One parking space for each employee to be provided as well. The rush hours drop on/drop off parking needs will have to be considered on a residential lot.
- Kedgwick rural community rural plan does not include provisions for lot access in relation to uses. However, it is important to consider that a residential lot cannot necessarily accommodate a commercial use access type.

Natural constraints

Lots subject to rezoning does not show any natural constraint in relation to an existing provincial or municipal regulation such as wellfield area, designated watersheds, regulated wetlands, regulated watercourses or inland flooding..

Code

The presence of two different uses (commercial and residential) in the same building trigger an upgrade as per national building code requirement.
Fire marshal office conducted a fire prevention panel review in 2018 for the daycare with a list of recommendations (see annex with the rezoning request)

Proposed new zoning

Following amendments are needed:

The fact that all works and development on site were done without the benefit of a development/building permit steer the rezoning proposal.
Modifications to objectives, policy statement and proposals as well as zoning by-law from the rural plan to bring conformity to the situation and issue permits or compliance letters are as follows:

- Modify rural plan by adding objectives, policy statement and proposals allowing municipal council considering project enabling a mix of specific commercial and residential uses outside of village core and ensure a harmonious cohabitation through conditional rezoning.
- Create a commercial mixed C2c zone specific to the site and proposed development.
- Change the zoning of 5, des Sapins street (PID 50263979) and the lot PID 50381714 located directly behind this lot from Low Density residential R1 Zone to Commercial Mixed C2c Zone, subject to conditions.

It is recommended as well, to add a set of conditions through an agreement between the municipality and owners in order to guaranty, at the end, that the development will meet the following requirements to prevent a too high level of activity:

- Limit permitted uses to 42 children and associated employees' commercial daycare main use (27 children in the one building and 15 children in another main building) and single family dwelling secondary use
- Stipulate that notwithstanding interpretative provisions limiting number of main buildings to one on a single lot, Zone C2c allows a maximum of two main buildings on the lot for intended uses.
- Stipulate that notwithstanding interpretative provisions indicating secondary uses shall occupy less floor area than main uses, Zone C2c recognize that main use on this specific lot is 42 children commercial daycare (206m² within two buildings) and single-family residence (208 m² dwelling) is secondary use.
- Currents and intended uses shall provide minimum off-street parking spaces as per rural plan requirements. A drop off area should be considered
- Preserve residential aspect of advertisement and signs by imposing home occupation requirements
- A drop off area should be considered

External consultation:

In accordance with instructions received from the province in 2023, a copy of this report will be circulated to different stakeholders identified by the province and that shall be consulted. Comments gathered will be integrated to the rezoning report.

Comments from the municipality will be Required as well, especially regarding accesses (des Sapins and des Merisiers streets, volume of vehicle traffic and emergency services access (firefighting)).

Once comments are incorporated to the report, a screening of the proposal according to Statements of Public Interest Regulation will be conducted.

figure 8: Comments from GNB

Statement of public interests

As per regulation 2023-53 under Community Planning Act

Figure 10: Regulation 2023-53

Statement of public interest on settlement patterns

3(2) The following policies are established with respect to settlement patterns:

(d) avoid development and land use patterns that may cause environmental or health and safety issues;

the documents is not consistent with SPI because:

- Lot proposed for rezoning are not serviced by municipal water and sewer system. the area of available land and the septic capacity required by a commercial use may create health issues when connected to an on site septic system.
- Commercial uses shall e serviced by municipal sewer system as intended in the rural plan
- Amongst the two lots intended for development, only one have facade on a fully developed street (des Sapins street)
- Adjacent lot about on a street (des Merisier) that is not fully developed and where a single residence have been erected. in this case and regarding des Meriser street and lots are substandard

(i) promote development in downtown areas and urban cores through increased density, infill and brown- field development.

the documents is not consistent with SPI because:

- The intended development consists in a commercial daycare use of 42 children and associated staff as well as an existing single dwelling house
- The Kedgwick rural community rural plan defines an urbanization area as "village core: the Kedgwick Rural Community densely occupied location, mainly serviced by water and sewer where public and community services as well as basic commercial services used by a vast majority of the local population are gathered"
- The Village core is designated in the rural plan to prioritize mixes of commercial and residential because of the municipal services available.
- The current rural plan is consistent with SPIs while the rezoning proposal trigger an amendment that would go against and allow this kind of development across the territory of the rural community.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

110(1)(a)

110(1) Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on

(a) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously

Council is requesting the views of the Restigouche RSC Planning Review and Adjustment Committee on the proposed amendment.

Regarding the following amendment proposal:

Change the zoning of lot belonging to Claudine Bérubé, located at 5 des Sapins street et des Merisiers street and bearing PIDs 50263979 and 50381714. For the purpose of the rural plan of the Rural community of Kedgwick, the zoning of the property become C2c to allow the use of a "commercial daycare as main use (27 children in the main building and 15 children in the other main building) and a single dwelling as a secondary use (in the same main building sheltering the 27 children daycare)" indicated in Schedule E of by-law 19-2025-1 entitled " amendments to the Kedgwick Rural Community Rural Plan"

The nature of the project require an amendment to the rural plan to allow the rezoning. It is required to create a specific zone to the land proposed for development

- *Modify rural plan by adding objectives, policy statement and proposals allowing municipal council considering project enabling a mix of specific commercial and residential uses outside of village core and ensure an harmonious cohabitation through conditional rezoning.*
- *Create a commercial mixed C2c zone specific to the site and proposed development.*
- *Change the zoning of 5, des Sapins street (PID 50263979) and the lot PID 50381714 located directly behind this lot from Low Density residential R1 Zone to Commercial Mixed C2c Zone, subject to conditions.*
- *Council can impose terms and conditions to allow the project to occur in compliance with requirements.*

Considering that:

- *Amendments adding objectives, policy statement and proposals allowing municipal council considering project enabling a mix of specific commercial and residential uses outside of village core would go against the intents of the rural plan dividing commercial uses in consideration of their level of activity and availability of municipal services.*
- *The proposed amendments are not consistent with all of the provision or Regulation 2023-53 on Statement of Public interests.*

- *It was moved and seconded (D. Petersen / P. Levesque) that the committee recommend to the Kedgwick Rural Community municipal council that proposed amendments to modify objectives, policy statement and proposals of the rural plan, create C2c zone specific to the site and proposed development; change the zoning of PID 50263979 and PID 50381714 from Low Density residential R1 Zone to Commercial Mixed C2c Zone, along with a resolution to impose conditions and to allow at 5 des Sapins street, a 42 children commercial daycare along with associated employees (27 children in the one building and 15 children in a another main building) and single family dwelling secondary use, NOT BE APPROVED.*

figure 11: Draft by-law 19-2025-1

YEA-4
NAY-3

MOTION CARRIED

Item # 128-06FR Kedgwick

5 rue des Sapins NB E8B 2B3 Claudine Bérubé

Le conseil municipal de la Communauté rurale de Kedgwick demande l'opinion du Comité consultatif en matière d'urbanisme de la CSR Restigouche concernant un projet de modification au Plan rural de Kedgwick. Le but de cette modification:

Changer le zonage des lots appartenant à Claudine Bérubé, situé 5 rue des Sapins et rue des Merisiers et portant les NID 50263979 et 50381714. Aux fins du plan rural de la Communauté rurale de Kedgwick, le zonage de la propriété devient C2c afin de permettre l'usage «garderie commerciale à titre d'usage principal (27 enfants dans le bâtiment principal et 15 enfants dans l'autre bâtiment principal) et une habitation unifamiliale à titre d'usage secondaire (dans le même bâtiment principal qui abrite la garderie de 27 enfants). » indiquée à l'annexe E de l'arrêté no. 19-2025-1 intitulée « Modification au plan rural de la Communauté rurale de Kedgwick ».

Mise en contexte juridique/historique du dossier:

- Cette demande de zonage vient à la suite d'une première demande qui a été refusée par la Conseil municipal le 18 Octobre 2022 lors de l'audience publique tenue pour ce cas.
- La requérante a déposé une requête en révision judiciaire devant la Cour du Banc du Roi.
- Une entente entre les parties est advenue pour que Mme Bérubé retire sa requête en révision judiciaire, présente une nouvelle demande de zonage et que la CSR Restigouche et la Communauté Rurale de Kedgwick évaluent la nouvelle demande pour prendre une décision.

Demande

Mme Claudine Bérubé demande le rezonage des terrains 50263979 et 50381714 pour permettre l'établissement d'un usage principal « garderie commerciale » pour 42 enfants et employés associés (27 enfants dans le bâtiment principal et 15 enfants dans l'autre bâtiment principal) et un usage secondaire habitation unifamiliale.

Description de la propriété visée par le rezonage

Les terrains sujets à rezonages sont situés sur le territoire de la communauté rurale de Kedgwick, dans une subdivision résidentielle en cul de sac qui se développe à partir de la route locale 260 «rue des montagnes». Les deux lots contigus sont dos à dos avec une limite de propriété commune et font chacun face à une rue municipale. Le lot 50263979 sur la rue des Sapins (rue publique maintenue) au numéro d'adresse civique 5 rue des Sapins comporte une maison unifamiliale, un espace garderie pour 27 enfants et 6 employés associés dans le même bâtiment, un autre bâtiment principal aménagé pour une garderie de 15 enfants avec un employé prévue. La superficie du lot est de 4001m2 avec 66m de façade et 62m de profondeur.

Le lot 50381714 qui a façade sur la rue des Merisiers (rue publique non asphaltée) n'a pas de numéro d'adresse civique attribué. C'est un lot actuellement vacant avec une superficie de 4769m2 avec une façade de 65m et une profondeur maximale de 74m .

Les deux lots se sont vu attribuer le zonage Résidentiel de faible densité R1 en 2017 lors de l'adoption du nouveau plan rural.

L'ensemble des deux terrains et des constructions sont proposées à un amendement au plan rural et un rezonage avec terme et conditions pour permettre la garderie commerciale sous deux licences dans deux bâtiments distincts ainsi qu'une résidence unifamiliale.

Figure 1: Parcelle à rezoner.

Utilisation actuelle de la propriété

Le lot 50263979 est actuellement occupé par un bâtiment principal abritant une résidence unifamiliale construite en 2010, agrandie en 2016 et une garderie pour 27 enfants licenciée la première fois par le Ministère de la Petite enfance en février 2021. Un bâtiment accessoire est construit en 2020 et agrandi et modifié (sans permis) en 2021. (Voir l'historique ci-dessous)

- Un permis pour une résidence unifamiliale construite initialement en 2010
- Un permis de construction pour un agrandissement (garage attaché de 34'x34' (107m2)) est émis en 2016 par la commission.
- Un permis de bâtiment accessoire détaché de 24'x28' (62m2) est émis en 2020, le bâtiment est construit.
- Le Ministère de la Petite Enfance a reçu une demande d'exploitation le 18 novembre 2020 et demande une preuve de l'observation des arrêtés municipaux le 30 novembre 2020. Une licence pour la garderie de 27 enfants et émise le 18 février 2021, même si la confirmation de zonage ou les permis de développement/construction de la commission n'ont pas été émis. (Aucun permis de construction ou d'aménagement n'a pu être émis à ce jour et il n'y a aucune garantie sur le respect du code du bâtiment. Ces permis devront être obtenus si le changement de zonage est accepté)
- En 2021, le bâtiment accessoire est agrandi en «bâtiment annexe» de 101m2 avec salle de garderie, cuisine, salle de bain.

les plans de sol des garderies sont dans la demande de rezonage

Figure 2 Plan de localisation et photo intérieures et extérieures de la garderie

Utilisation du sol des propriétés avoisinantes

Le quartier consiste en un développement résidentiel autour d'un ensemble de rues municipales localisées au sud du tissu commercial/institutionnel central historique du village. Un mélange de développement résidentiel, de lots boisés et d'usages industriels se tient entre le centre village et le développement résidentiel.

Le quartier, en tant que tel, compte 16 lots ayant un usage résidentiel, 13 lots vacants pouvant accueillir un développement résidentiel de faible densité, 2 lots ayant des usages de services collectifs (tête de puit municipal et tour de communication). Le développement est entouré de lots boisés.

figure 3 Carte des usages environnants

Arrêté d'urbanisme en vigueur

Les terrains sujets au rezonage sont administrés par l'arrêté 19-2017 adopté par le conseil municipal en juillet 2017. La nature de la demande de rezonage requiert un passage d'un usage principal résidentiel des lots vers un usage principal commercial. Il sera nécessaire d'amender les objectifs, énoncés de principes et proposition du plan afin de préparer le rezonage de la Zone résidentielles de faible densité (R1) vers la zone de destination Zone commerciale mixte (C2)

Objectifs, principes et propositions pertinents du plan rural pour les usages résidentiels

Principes du plan rural

Usages résidentiels:

Objectif 2.2: Encourager le développement domiciliaire, prioritairement dans le noyau villageois Énoncé de principes

- **2.2A** Concentrer le développement domiciliaire plus dense dans le noyau villageois.
- **2.2B** Favoriser la mixité des usages résidentiels et commerciaux ainsi qu'une proximité des services dans le noyau villageois.
- **2.2C** Stimuler le développement résidentiel où son intégration est compatible et harmonieuse.

Propositions

- **2.2.1** Autoriser une mixité d'usages cohérente avec la fonction résidentielle.
- 2.2.2** Cibler des secteurs où une mixité commerciale-résidentielle sera permise et moduler les niveaux de mixité d'usages, soit au sein de la zone ou soit à l'intérieur du même bâtiment

Objectifs, principes et propositions pertinents du plan rural pour les usages commerciaux et industriels

Principes du plan rural:

Usages commerciaux et industriels:

Objectif 3.2: Encourager le développement domiciliaire pour augmenter l'achalandage de clientèle pour les commerces.

Énoncés de principe

- **3.2A** Concentrer le développement domiciliaire plus dense dans le noyau villageois.
- **3.2B** Favoriser la mixité des usages résidentiels et commerciaux ainsi qu'une proximité des services dans le noyau villageois.

Propositions

- **3.2.1** Autoriser une mixité d'usages cohérente avec la fonction résidentielle.
- **3.2.2** Cibler des secteurs où une mixité commerciale-résidentielle sera permise et moduler les niveaux de mixité d'usages, soit au sein de la zone ou soit à l'intérieur du même bâtiment.

- Le plan rural reconnaît une population locale vieillissante et un exode des plus jeunes. Dans le même temps, le portrait de la Communauté indique qu'il est nécessaire de créer les conditions d'accueil de la population et notamment de retenir ou faire venir les habitants qui seront la condition d'une augmentation de population et d'un rajeunissement. Cela passe par le maintien et l'amélioration du cadre résidentiel et l'application d'une continuité des services disponibles.

- Le plan rural organise donc la nécessité de maintien et de croissance de la fonction résidentielle ainsi que le besoin d'accueillir de nouveaux services en lien avec les besoins de la population. Les objectifs, principes et propositions des fonctions résidentielles et commerciales favorisent la mixité des usages commerciaux et résidentiels dans le noyau villageois, principalement.

- De plus, il autorise une certaine mixité en autant qu'elle reste cohérente, d'abord, avec la fonction résidentielle. La priorité est donc donnée aux usages résidentiels en permettant de moduler les niveaux de mixité dans la zone ou à l'intérieur d'un bâtiment.

Ces principes sont appliqués dans les zones résidentielles en cantonnant les commerces aux activités professionnelles à domicile qui limitent les usages permis, l'aire de plancher allouée, l'affichage, le nombre d'employés, le stationnement.

Usages permis dans la zone actuelle et la zone de destination:

Section 5 : Dispositions particulières applicables par zone

Sous-section 1 : Zone résidentielle de faible densité (R1)**47. Description de la zone**

(1) Les zones résidentielles de faible densité comportent des usages d'habitation et des usages secondaires compatibles. La faible densité encourage la formation de quartiers paisibles où la circulation automobile est généralement locale et de faible impact sur la sécurité des résidents.

48. Usages permis

(1) Les terrains, bâtiment ou construction ne peuvent servir qu'aux fins :

a) de l'un des usages principaux suivants :

(i) **une habitation unifamiliale;**

(ii) **une habitation bifamiliale;**

(iii) **une maison de chambres comportant un maximum de 4 chambres;**

(iv) **un parc.**

b) de l'un des usages secondaires suivants :

(i) **un potager de subsistance;**

(ii) **sous réserve de l'article 13, une activité professionnelle à domicile dans une habitation unifamiliale;**

(iii) **sous réserve de l'article 29, un pavillon-jardin pour une habitation unifamiliale.**

Interprétation : Zone résidentielle de faible densité (R1)

La zone actuelle des lots est une zone prioritairement d'usage résidentiel avec un plafond de densité de deux unités d'habitation par lot. Les usages permis autres que résidentiels sont compatible immédiatement et habituellement avec l'habitat. Les usages qui ne sont pas immédiatement compatible avec l'usage résidentiel de basse densité sont limités dans leur niveau d'activité (activité professionnelle à domicile).

Le plan rural dans ses principes et proposition encourage le développement résidentiel mais n'encourage la mixité résidentiel/commerciale que dans le noyau villageois. Le noyau villageois n'est pas indiqué sur la carte de zonage du plan mais il est défini. (Voir définition pertinente)

Zone de destination : Zone commerciale mixte (C2)**Sous-section 6 : Zone commerciale mixte (C2)****73. Description de la zone**

(1) Les zones commerciales mixtes comportent des usages résidentiels, de commerce de détail et de services et des usages institutionnels, ainsi que des usages secondaires compatibles. D'ordre général, ces zones se caractérisent par un cadre bâti plus dense, une pluralité d'usages et la présence d'équipements desservant le public. Ces zones se situent généralement dans le noyau villageois où la mixité des usages à l'intérieur de la zone encourage la proximité des services. Les usages commerciaux répondent aux besoins à l'échelle locale et régionale. Ils peuvent présenter des inconvénients de natures diverses pour le voisinage, notamment l'achalandage de personnes et de véhicules, parfois l'entreposage ou l'étalage extérieur et possiblement des heures de fermeture tardive des établissements. Toutefois, ces inconvénients sont moins contraignants que ceux permis dans les zones commerciales routières (C1).

74. Usages permis

(1) Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins :

a) de l'un des usages principaux suivants :

(i) **une habitation unifamiliale;**

b) de l'un ou plusieurs des usages principaux suivants :

(viii) **une garderie commerciale;**

c) de l'un des usages secondaires suivants :

(ii) **sous réserve de l'article 13, une activité professionnelle à domicile dans une habitation unifamiliale;**

(iii) **sous réserve de l'article 29, un pavillon-jardin pour une habitation unifamiliale;**

(iv) **un ou plusieurs logements comme usages secondaires, pourvu que le logement soit situé uniquement à l'étage ou aux étages supérieurs et que l'accès au logement soit situé à l'intérieur du bâtiment, au rez-de-chaussée et soit indépendant de l'accès à l'usage principal.**

La zone commerciale C2 permet un éventail de services commerciaux, institutionnels et résidentiels compatible dans le tissu urbain plus dense autour des réseaux de services municipaux. La zone reconnaît la possibilité d'inconvénient potentiels pour le voisinage en lien avec les niveaux d'activités commerciaux plus important. Dans cette zone, la mixité des usages est encouragée et la densité est permise en reconnaissant qu'il y a un niveau de cohérence plus important qui est requis. Les logements comme usages accessoires aux usages commerciaux sont permis en autant que la priorité d'emprise soit accordée aux commerces.

Ce type de cohérence des usages est encouragée dans le noyau villageois, uniquement

Définition pertinente du plan rural :

« **Aire de plancher** » désigne la somme des aires horizontales de l'ensemble des étages d'un bâtiment ou d'une construction, mesurés à partir de l'extérieur des murs extérieurs ou des cloisons extérieures finies, incluant, dans le cas d'une habitation, les aires non aménagées, les mezzanines et le sous-sol. L'aire de plancher d'une résidence n'inclut pas les garages, abris d'autos, balcons, porches, passages extérieurs recouverts, escaliers extérieurs et autres constructions accessoires annexées.

« **Étage** » désigne une partie d'un bâtiment délimitée par la surface d'un plancher et celle du plancher situé immédiatement au-dessus ou, à défaut, par le plafond au-dessus.

« **Garderie à domicile** » désigne une garderie située dans une habitation privée et hébergeant entre 5 et 20 enfants.

- « **Garderie commerciale** » désigne une garderie autre qu'une garderie à domicile.
- « **Habitation unifamiliale** » désigne une habitation qui comprend un seul logement.
- « **Logement** » désigne un ensemble de pièces ou une pièce unique, où une ou plusieurs personnes peuvent tenir feu et lieu, de façon temporaire ou permanente, comportant une entrée par l'extérieur ou par un hall commun, des installations sanitaires et une cuisine ou un équipement de cuisson.
- « **Noyau villageois** » désigne le milieu densément occupé de la Communauté rurale de Kedgwick, principalement desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout où sont regroupés des services publics et communautaires et des services commerciaux de base qui sont utilisés par une grande partie de la population locale.
- « **Usage principal** » désigne l'objet premier pour lequel une parcelle, un bâtiment ou un logement est utilisé.
- « **Usage secondaire** » désigne un usage autre qu'un usage principal permis, occupant une aire de plancher moins grande que celle occupée par l'usage principal.

figure 4 : Extrait de la carte de zonage du plan rural de Kedgwick

Demande de rezonage formulée par le propriétaire

La demande envoyée par la requérante le 28 novembre 2023 reprend la demande initiale du 29 octobre 2020 qui a été complétée, signée par la requérante puis prise en compte par la CSR Restigouche le 16 juin 2022. Le formulaire demande un changement de zonage de la « zone résidentielle vers la zone commerciale Mixte C2c » et indique dans la rubrique « cout approximatif » 2 phases de développement pour un total de 200 000\$. La description détaillée du projet dans le formulaire n'est pas renseignée.

Le formulaire de demande est accompagné de documents reprenant l'historique de la mise en place du système septique, les plans de localisation des bâtiments et construction ainsi que les plans de sol des usages de garderies dans les deux bâtiments, les licences du Ministère de la Petite enfance pour la garderie dans le bâtiment principal et les conditions de prévôt des incendies. (Voir l'intégralité de la demande en annexe A).

En tout état de cause, la demande de rezonage consiste à changer l'usage permis des terrains de résidentiel basse densité à un usage commercial principal dans deux bâtiments principaux, dont un doit être agrandi avec un logement unifamilial comme usage secondaire.

Figure 5: extrait de la demande de rezonage et plan de localisation

Aspects à considérer

Normes d'implantation

Dimensions des lot et système septique autonome:

Le terrain 50263979 accueillant actuellement la maison, la garderie commerciale dans le bâtiment résidentiel et l'autre bâtiment principal pour la garderie de 15 enfants supplémentaire est trop petit pour accommoder un système septique nécessaire à cette charge d'usage.

Pour l'instant, le système septique sur place consiste en celui mis en place pour la maison unifamiliale en 2011 et celui qui a été ajouté à l'initiative de la requérante en 2021.

Après consultation avec le Ministère de la Sécurité publique/Service de protection de la santé en février 2022, il a été recommandé que les lots 50263979 et 50381714 soient amalgamés pour ne plus former qu'un terrain et présenter une superficie de 8770m² pour l'ensemble du projet tel que présenté afin de prendre en compte la situation dérogatoire à la Loi sur la santé publique et que la demande d'installation de système septique puisse être considérée. (Voir annexe)

La taille des terrains amalgamés et les capacités septiques présentes sur le terrain ont déterminé la capacité d'accueil des usages de garderie et résidentiel comme suit : (42 enfants et 7 employés incluant la propriétaire, dans les 2 bâtiments dédiés).

Figure 6 : photo aérienne de l'aire cumulée totale

Nombre de bâtiments principaux permis :

- Le développement se fait dans 2 bâtiments différents. Une seule entreprise pour 2 licences de garderie différentes. Dans la zone d'origine (Résidentielle de faible densité R1), le plan rural autorise un seul usage principal résidentiel dans un seul bâtiment principal.
- La zone de destination requise (Zone Commerciale Mixte C2) permet un usage résidentiel principal ou secondaire dans un bâtiment principal et plusieurs usages principaux dont une garderie commerciale. Il n'est pas permis d'avoir un deuxième bâtiment principal
- L'aire de plancher dédiée à l'usage résidentiel (résidence sans le garage double) : 208m² (2258 pi²). L'aire de plancher dédiée à l'usage garderie commerciale: 105m² (1140 pi²) dans le bâtiment résidentiel et 101m² (1093 pi²) pour le bâtiment annexe pour un total de 206m² (2233 pi²).
- L'occupation du sol prévue par l'usage garderie commerciale est légèrement plus importante que l'usage résidentiel existant. (208m² contre 206m²)

Affichage

- La nature du projet implique que l'usage commercial devient plus important que l'usage résidentiel sur le terrain. Le Plan rural organise une distinction dans les affichages permis en fonction des usages.
- Dans les zones résidentielles, le plan permet une seule enseigne autoportante ou de façade par lot avec une superficie de 1 mètres carré maximum, y compris pour les activités professionnelles à domicile.
- Les zones commerciales sont plus permissives et permettent des enseignes lumineuses, des enseignes autoportantes ou de façade beaucoup plus grandes (jusqu'à 5 mètres carrés) ou des enseignes sur marquise.
- Un projet d'enseigne pour la garderie commerciale devrait se conformer aux normes d'implantation des usages résidentiels pour prévenir l'impact visuel commercial dans le contexte résidentiel du quartier.

Figure 7 : Structure d'enseigne installée/ sign frame installed

Figure 9 : demande de rezonage complète

Circulation routière, stationnement et accès au terrain

- Les terrains sont inscrits dans un développement résidentiel. Les besoins et normes liés à la circulation routière, au stationnement et les accès aux terrains sont modifiés en qualités et quantité par le changement d'usage.
- La circulation routière actuelle est liée à l'accès aux résidences et le volume de circulation tiens à un nombre de véhicule par résidence. La présence d'une garderie de 42 enfants va modifier la nature et le volume du trafic, surtout aux heures de pointes. Les demandes de permis de garderie ne prévoient pas de transport; cela signifie que les parents devront déposer et rechercher les enfants sur les lieux.
 - Le développement implique deux lots contigus (dos à dos) qui ont chacun façade sur une rue municipale. Le lot 50381714 ajouté pour les besoins du système septique sert actuellement d'aire de jeux extérieur. Il fait face à une rue municipale maintenue mais qui n'est pas asphaltée (Rue des Merisiers).
 - L'usage résidentiel requiert 1 stationnement par logement. L'usage commercial demande 1 stationnement par 40m2 d'aire d'usage. Il faut prévoir un stationnement par employés requis également. Le stationnement très temporaire des heures de pointes pour les parents doit être pris en compte sur un lot de nature résidentiel.
 - Le plan rural de la Communauté rurale de Kedgwick ne comprend pas de dispositions liées aux normes d'accès selon les usages. Il est cependant nécessaire de considérer qu'un lot de configuration résidentielle ne peut pas nécessairement permettre un accès sur pour un usage commercial.

Contraintes naturelles

Les terrains sujet au rezonage ne présentent aucune contrainte naturelle liée à une réglementation provinciale ou municipale existante comme les champs de captages, les bassins versants désignés, les zones humides réglementées, les cours d'eau réglementés ou des contraintes identifiées liées aux inondations intérieures.

Code

La présence de deux usages différents (commercial et résidentiel) dans le même bâtiment implique une mise aux normes selon les dispositions du code national du bâtiment.
Le bureau du prévôt des incendies a conduit un examen des plans de sécurité incendie en 2018 pour la garderie avec une série de recommandions (voir en annexe avec la demande de rezonage)

Nouveau zonage proposé

Les amendements suivants sont nécessaires :

- Le fait que l'ensemble des travaux et aménagements aient été fait sans le bénéfice de permis de développement/construction détermine la nature de la proposition de rezonage.
- Les modifications aux objectifs, principes, propositions et à l'arrêté de zonage du plan rural nécessaire pour rendre le projet conforme et pouvoir émettre des permis ou des lettres de conformité sont de nature suivante:
- Modifier le plan rural par l'ajout d'objectif, énoncés et propositions permettant au conseil municipal l'examen de projet facilitant la mixité de certains usages commerciaux et résidentiels en dehors du centre villageois et assurer une cohabitation harmonieuse des usages par un rezonage conditionnel
 - Créer une zone Commerciale mixte C2c spécifique au site et au développement propose.
 - Modifier le zonage du 5, rue des Sapins (PID 50263979) et le lot MID 50381714 située directement derrière ce lot de la Zone résidentielle de faible densité R1 à la Zone Commerciale Mixte C2c, sous réserve de conditions.

Il est recommandé, également d'ajouter un dispositif de conditions à travers une entente entre la municipalité et les propriétaires afin de garantir, à termes, que le développement rencontrera les normes suivantes pour limiter l'impact du développement:

- Limiter les usages permis à un usage principal de garderie commerciale pour 42 enfants et employés associés (27 enfants dans le bâtiment principal et 15 enfants dans l'autre bâtiment principal) ainsi qu'un usage secondaire de logement unifamilial
- Disposer que malgré les dispositions interprétatives limitant le nombre de bâtiment principaux à un sur le même lot, la zone C2c permet deux bâtiments principaux maximum pour les usages prévus.
- Disposer que malgré les dispositions interprétatives indiquant que les usages secondaires occupent une aire de plancher moindre que celle occupé par l'usage principal, la Zone C2c reconnaît que l'usage principal est la garderie commerciale de 42 enfants (206 m2 dans les deux bâtiments principaux) et la résidence unifamiliale (logement de 208m2) l'usage secondaire sur ce terrain spécifique

- Les usages présents et prévus doivent prévoir le nombre minimal d'aires de stationnement hors-rue selon le plan rural.
- Conserver le caractère résidentiel de l'affichage en imposant les normes liées aux activités professionnelles à domicile.
- Un espace dépose-minute pour la garderie devrait être envisagé

Consultation externe:

Conformément aux directives reçues de la province en 2023, une version de ce rapport a été envoyée à différents intervenants identifiés par la province et qui doivent être consultés. Les commentaires suivants doivent être intégrés au rapport de zonage.

Les commentaires de la Municipalité seront demandés également, notamment sur les accès (rue Des Sapins et des Merisiers, le volume de trafic et les services d'urgences (incendies))
Lorsque les commentaires auront été intégrés au rapport, une analyse de la demande selon le Règlement de Déclarations d'intérêts public sera conduite.

figure 8: Commentaires du GNB

Déclaration d'intérêts publics:

Selon le règlement 2023-53 pris en vertu de la Loi sur l'Urbanisme:

Figure 10: Règlement 2023-53

Déclaration d'intérêt public sur les modes de peuplement

3(2) Sont établies les politiques relatives aux modes de peuplement suivantes :

d) éviter les modes d'aménagement et d'utilisation des terres qui peuvent causer des problèmes environnementaux ou de santé et de sécurité;

Le document ne répond pas aux DIPs car :

- Les lots proposés au zonage ne sont pas desservi par les réseaux municipaux d'eau et d'égout. L'étendue de terrain disponible et la charge septique demandée par l'usage commercial peut générer des problèmes de santé lorsque branché sur un système autonome.
- Les usages commerciaux devraient être desservis par des systèmes municipaux d'égout tel que prévu dans le Plan Rural.
- Sur les deux terrains prévus à l'aménagement, un seul a façade sur une rue développée aux pleins standards (la rue des Sapins).
- Le lot adjacent abute sur une rue (des Merisiers) qui n'est pas pleinement développée et où une seule construction résidentielle est en place. Dans ce cas et pour la rue des Merisiers, il faut plus parler de lot et de rues à viabiliser

i) favoriser l'aménagement des centres-villes et des noyaux urbains par l'augmentation de la densité urbaine, l'aménagement de terrains intercalaires et la réhabilitation de friches industrielles.

Le document ne répond pas aux DIPs car :

- l'aménagement prévu consiste en un usage de garderie commerciale pour 42 enfants et le personnel associé ainsi qu'une résidence unifamiliale existante.
- Le plan rural de la communauté rurale de Kedgwick défini un périmètre d'urbanisation sous le terme de « noyau villageois » comme « le milieu densément occupé de la Communauté rurale de Kedgwick, principalement desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout où sont regroupés des services publics et communautaires et des services commerciaux de base qui sont utilisés par une grande partie de la population locale. »
- Ce noyau villageois est désigné comme devant recevoir prioritairement les mixités commerciales et résidentielles plus denses parce que les réseaux sont présents.
- Le plan rural actuel répond au DIP alors que la proposition de rezonage implique un amendement qui irait à l'encontre et permettrait ce genre de développement sur tout le territoire de la Communauté rurale.

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

110(1)(a)

110(1) Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit :

- a) sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;

Le conseil demande l'Avis écrit au Comité Consultatif en Matière d'urbansime sur le projet d'arrêté

Concernant le projet d'amendement décrit ci-dessous :

Changer le zonage des lots appartenant à Claudine Bérubé, situé 5 rue des Sapins et rue des Merisiers et portant les NID 50263979 et 50381714. Aux fins du plan rural de la Communauté rurale de Kedgwick, le zonage de la propriété devient C2c afin de permettre l'usage « garderie commerciale à titre d'usage principal (27 enfants dans le bâtiment principal et 15 enfants dans l'autre bâtiment principal) et une habitation unifamiliale à titre d'usage secondaire (dans le même bâtiment principal qui abrite la garderie de 27 enfants). » indiquée à l'annexe E de l'arrêté no. 19-2025-1 intitulée « Modification au plan rural de la Communauté rurale de Kedgwick ».

La nature du projet requiert un amendement au plan rural pour permettre le changement de zonage. Il est nécessaire de créer une zone spécifique aux terrains pour le développement proposé :

1. Modifier le plan rural par l'ajout d'objectif, énoncés et propositions permettant au conseil municipal l'examen de projet facilitant la mixité de certains usages commerciaux et résidentiels en dehors du centre villageois et assurer une cohabitation harmonieuse des usages par un rezonage conditionnel
2. Créer une zone Commerciale mixte C2c spécifique au site et au développement proposé.
3. Modifier le zonage du 5, rue des Sapins (NID 50263979) et le lot (NID 50381714) située directement derrière ce lot de la Zone résidentielle de faible densité R1 à la Zone Commerciale Mixte C2c, sous réserve de conditions.
4. Le Conseil peut imposer des modalités et conditions afin de permettre le projet conformément aux exigences.

Considérant que :

- Les amendements pour l'ajout d'objectif, énoncés et propositions permettant au conseil municipal l'examen de projet facilitant la mixité de certains usages commerciaux et résidentiels en dehors du centre villageois irait à l'encontre des intentions du Plan Rural répartissant les usages commerciaux selon leur niveau d'activité et les services municipaux présents;
- Les amendements proposés ne répondent pas à l'ensemble des dispositions du Règlement 2023-53 sur les Déclarations d'Intérêts publics.

Il est proposé et appuyé (D. Petersen / P. Levesque) que le Comité recommande au conseil municipal de la Communauté rurale de Kedgwick que les modifications proposées pour modifier les objectifs, les énoncés de principe et les propositions du plan rural, créer la Zone C2c avec conditions spécifiques, changer le zonage des terrains NID 50263979 et NID 50381714 de la zone Résidentielle de faible densité, Zone R1 à la Zone commerciale mixte, Zone C2c, avec une résolution attachée pour imposer les conditions et pour permettre au 5, rue des Sapins, une garderie commerciale de 42 enfants et les employés associés (27 enfants dans le bâtiment principal et 15 enfants dans l'autre bâtiment principal) et un usage secondaire logement-habitation unifamiliale, NE SOIENT PAS APPROUVÉES.

figure 11: Projet d'arrêté 19-2025-1

OUI-4

NON-3

PROPOSITION ADOPTÉE

Item # 128-07	Meeting No. 128	Reunion no 128	Minutes Proces Verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

OTHER MATTERS / AUTRE AFFAIRES

No Other Matters / Aucune Autre Affaire

Meeting January 2025 / Réunion janvier 2025:

The Director of the Planning Services proposed that the next PRAC meeting be postponed by one week to January 22, 2025, to allow public notices to be sent on January 8 instead of January 1, as normally required. It was moved and seconded (M. Power / D. Samson) that the meeting be rescheduled for January 22, 2025.

MOTION CARRIED

Le directeur du service d'urbanisme a proposé que la prochaine réunion du CCMU soit reportée d'une semaine, soit au 22 janvier 2025, afin de permettre que les avis publics soient envoyés le 8 janvier, au lieu du 1er janvier, comme normalement exigée. Il a été proposé et appuyé (M. Power / D. Samson) que la réunion soit remise au 22 janvier 2025.

MOTION ADOPTÉE

Item # 128-08	Meeting No. 128	Réunion no 128	Minutes Procès-verbal
---------------	-----------------	----------------	--------------------------

ADJOURNMENT/ AJOURNEMENT

(D. Samson) moved that the meeting adjourn at 7:52 p.m.

(D.Samson) a proposé que la réunion soit levée à 19h52.


Chairman
Président


Director of Planning Services /
Directeur de services d'urbanisme