

GUIDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE ET DU PLAN OFFICIEL



Service des infrastructures et de l'aménagement

Juin 2018

1.0 Introduction

Le présent document vise à fournir au public, aux propriétaires fonciers, aux constructeurs et à la municipalité des lignes directrices pour faciliter la préparation, la soumission, l'examen et l'approbation de nouveaux projets d'aménagement dans la Cité de Clarence-Rockland.

1.1 Qu'est-ce qu'un règlement de zonage?

Le règlement de zonage régit l'utilisation des terrains, des bâtiments et des structures de la municipalité, et établit des règles et des règlements précis qui contrôlent l'utilisation et l'aménagement des terrains et des bâtiments dans la municipalité.

Le règlement de zonage contient des règlements légaux spécifiques (par exemple, quelles utilisations sont permises, comment les bâtiments en hauteur peuvent être construits, les marges de retrait des cours d'eau et le nombre de places de stationnement requis).

Les cartes du règlement de zonage divisent la Cité de Clarence-Rockland en « zones », dans lesquelles différentes utilisations de terrain sont permises. Chaque zone a des utilisations permises et son propre ensemble d'exigences pour la couverture des lots, les marges de retrait et les bâtiments en hauteur. Il existe, par exemple, des zones qui permettent les habitations unifamiliales, les immeubles d'appartements, les commerces de détail, les utilisations industrielles, les parcs et les activités agricoles.

Le règlement de zonage doit toujours être conforme au Plan officiel applicable à ce secteur. Parfois, une modification au Plan officiel est requise en même temps qu'une modification au règlement de zonage.

1.2 Qu'est-ce qu'un Plan officiel?

Le Plan officiel décrit les buts, les objectifs et les politiques du conseil municipal abordant la façon dont les terrains de la collectivité devraient être utilisés. Il est préparé avec la participation de la communauté et permet de s'assurer que les aménagements futurs répondront aux besoins spécifiques de la communauté.

Trois plans officiels sont en vigueur dans la Cité de Clarence-Rockland :

- le Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence Rockland, qui couvre l'aire urbaine (Rockland);
- le Plan officiel de Bourget; et
- le Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell.

1.3 Comment ces documents peuvent-ils être modifiés?

Le règlement de zonage est mis à jour périodiquement par le personnel municipal. Le Plan officiel est mis à jour dans le cadre d'un examen obligatoire tous les 5 ans (10 ans après l'adoption d'un nouveau Plan officiel par le Conseil).

Tout propriétaire foncier peut présenter une demande de modification du règlement de zonage ou du Plan officiel.

Toute demande de renseignements concernant les modifications au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell doit être adressée au Département d'Urbanisme et de Foresterie des Comtés.

Les demandes de modifications au règlement de zonage, au Plan officiel de l'aire urbaine et au Plan officiel de Bourget sont soumises au Service des infrastructures et de l'aménagement de la Cité de Clarence-Rockland. Ces demandes sont examinées par le personnel municipal, font l'objet d'une consultation publique, puis sont approuvées, approuvées avec modifications ou refusées par la municipalité. Un seul formulaire de demande peut être soumis pour une demande de modification du règlement de zonage et une demande de modification d'un des plans officiels de Clarence-Rockland s'ils touchent la même propriété (les deux demandes seront traitées simultanément).

1.4 Pourquoi modifier le règlement de zonage ou le Plan officiel?

Une raison courante de modifier le règlement de zonage ou le Plan officiel est que la zone existante ou la désignation de l'utilisation du terrain ne permet pas le plein potentiel d'aménagement d'une propriété. Une modification peut être nécessaire pour ajouter une utilisation spécifique ou modifier les politiques pour une utilisation spécifique. Lorsque des modifications mineures aux réglementations de zonage sont proposées, il peut être plus approprié de s'adresser au Comité de dérogation. Le personnel du Service de l'aménagement du territoire de la Cité peut vous aider à déterminer si votre proposition nécessite une dérogation mineure ou une modification au règlement de zonage.

1.5 Qui approuve les modifications au règlement de zonage ou au Plan officiel?

Le pouvoir d'approbation (décideur final) du règlement de zonage est le Conseil municipal de la Cité de Clarence-Rockland. Les Comtés unis de Prescott et Russell constituent l'autorité d'approbation du Plan officiel.

2.0 Processus d'approbation des modifications au règlement de zonage et au Plan officiel

2.1 Principales étapes

2.1.1 Consultation préalable avec le personnel du Service de l'aménagement du territoire de la Cité et d'autres organismes

Une réunion de consultation préalable avec un urbaniste ou avec l'équipe de révision de développement est nécessaire. Lors de cette réunion, les problèmes potentiels liés à la proposition peuvent être identifiés, et le personnel peut également aider à définir exactement quels changements au zonage et au Plan officiel peuvent être nécessaires. Le personnel sera également en mesure de confirmer quels plans ou études supplémentaires sont nécessaires pour appuyer la demande.

2.1.2 Préparation et présentation de la demande

Le promoteur du projet (propriétaire foncier ou son représentant) préparera le formulaire de demande et les documents à l'appui, puis les soumettra au Service des infrastructures et de l'aménagement de la Cité.

2.1.3 Demande jugée complète

Le personnel du Service de l'aménagement du territoire de la Cité vérifiera que tous les renseignements requis sont inclus dans la trousse de demande (dessins, rapports, frais de demande, etc.).

2.1.4 Avis public et diffusion de documents techniques

Une circulaire technique est envoyée aux services internes et aux organismes externes pour solliciter leurs commentaires sur la modification proposée. Un panneau d'avis sera placé sur la propriété par une compagnie et sera retiré par celle-ci après la réunion publique. Un avis public est envoyé par la poste à toutes les propriétés situées à moins de 120 mètres du terrain visé, au moins 20 jours avant la réunion publique.

2.1.5 Réunion publique du Comité de l'aménagement

Le Comité de l'aménagement tient une réunion par mois, un soir de semaine à 19h. Ces réunions sont ouvertes au public et permettent habituellement d'aborder d'un à cinq dossiers.

Le Comité de l'aménagement entend un exposé du personnel du Service de l'aménagement du territoire, les commentaires du public et du promoteur, puis fait une recommandation au Conseil.

2.1.6 Conseil municipal – Adoption (ou refus)

Le Conseil municipal discutera de la demande et rendra une décision. Pour les modifications au Plan officiel, la décision du Conseil est envoyée aux Comtés unis aux fins d'approbation.

2.1.7 Approbation des Comtés unis de Prescott et Russell

L'approbation du comté est nécessaire pour modifier le Plan officiel.

2.1.8 Avis de décision et période d'appel

Le personnel municipal enverra un avis de décision une fois que la décision définitive aura été prise. Il y a une période d'appel de 20 jours, à compter de la date d'envoi de l'avis.

2.1.9 Décision définitive OU appel devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local

Un permis de construction ou d'exploitation commerciale peut être délivré si aucun appel n'est interjeté.

2.2 Délais de traitement

1. Avis de demande complète
 - a. Délai : 5 à 15 jours
2. Avis public et diffusion de documents techniques
 - a. Délai : environ 3 semaines
3. Réunion publique du Comité de l'aménagement
 - a. Délai : 6 à 12 semaines après la demande complète
4. Approbation par le Conseil
 - a. Délai : 4 semaines après la réunion publique
5. Approbation des Comtés unis (modification de Plan officiel seulement)
 - a. Délai : 15 à 35 jours après l'approbation du Conseil
6. Avis de décision
 - a. Délai : dans les 15 jours après la décision
7. Décision définitive (la période d'appel est terminée)
 - a. Délai : 20 jours après l'envoi de l'avis de décision

La durée totale du processus, depuis la date de soumission d'une demande complète jusqu'à l'adoption définitive, est généralement de 3 à 5 mois. Une modification au Plan officiel prend quelques semaines de plus qu'une modification au règlement de zonage, car l'approbation finale des Comités est requise une fois que le Conseil a pris sa décision. Le processus est plus long si une demande n'est pas complète au moment où elle est soumise pour la première fois, ou si des changements sont apportés à la proposition au cours du processus.

Conseil : Si votre objectif est de commencer la construction avant l'hiver, assurez-vous que la demande est soumise en juin.

2.3 Que faire si d'autres approbations sont également nécessaires?

Si une proposition d'aménagement implique la création de nouveaux lots, les demandes requises pour une autorisation ou un plan de lotissement peuvent être traitées en même temps que la demande de modification du règlement de zonage. Il arrive toutefois qu'une modification du règlement de zonage soit une condition de l'approbation de morcellement, et qu'elle doive être complétée une fois que le Comité de dérogation a pris sa décision. Si l'aménagement proposé nécessite l'approbation d'un plan d'implantation, ces processus peuvent être entrepris simultanément. Une entente de plan d'implantation ne peut être signée tant que l'aménagement proposé n'est pas conforme au zonage et au Plan officiel. Toute approbation requise du service de construction ou du service des incendies pour la construction, la rénovation ou le changement d'utilisation ne peut être accordée qu'une fois que la modification du règlement de zonage ou du Plan officiel a été finalisée. Un permis d'enseigne ou un permis d'affaires ne peut être délivré qu'une fois que la modification du règlement de zonage ou du Plan officiel a été finalisée. Toute approbation requise de l'agence de conservation peut se faire en même temps que le processus d'aménagement.

2.4 La décision peut-elle faire l'objet d'un appel devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local ?

Le Tribunal d'appel de l'aménagement local (T.A.A.L.) est un organisme provincial qui examine les décisions en matière d'aménagement (il remplace la Commission des affaires municipales de l'Ontario). Un appel au T.A.A.L. peut être fait par l'auteur de la demande ou le propriétaire, par un membre du public ou par la municipalité après que le Conseil ait pris sa décision et avant que la période d'appel de 20 jours ne soit écoulée. Toute personne peut interjeter appel d'une décision en remettant personnellement ou en envoyant un avis d'appel à la greffière de la Cité. L'appel doit énoncer les motifs de l'opposition à la décision et doit inclure les frais d'appel prescrits

par le T.A.A.L. Le Service des infrastructures et de l'aménagement préparera ensuite un dossier d'appel et le transmettra au T.A.A.L. Une personne qui interjette appel devant le T.A.A.L. doit avoir pris la parole à la réunion publique du Comité de l'aménagement (ou envoyer une lettre si elle n'a pu assister à la réunion), indiquant son appui ou son objection à la modification proposée. Le T.A.A.L. étant une nouvelle institution, une estimation du délai et des coûts associés pour l'auteur de la demande n'est actuellement pas disponible. L'aménagement sera mis en attente jusqu'à ce que la décision définitive soit rendue.

3.0 Exigences de soumission

Les documents suivants doivent être soumis dans le cadre d'une demande complète :

- le formulaire de demande original dûment rempli, signé par le propriétaire ou le représentant devant un commissaire, accompagné d'une lettre d'accompagnement ou d'une justification urbanistique;
- les frais exigés (espèces, Interac, chèque ou mandat-poste, payables à l'ordre de la Cité de Clarence-Rockland);
- trois (3) copies des pièces justificatives décrites dans le formulaire de demande (s'il y a lieu);
- le plan d'arpentage ou le plan de renvoi de la propriété visée; et
- une (1) copie de l'acte de propriété ou du registre parcellaire pour la propriété visée, indiquant le nom du propriétaire actuel et une description légale complète de la propriété visée.

3.1 Frais de demande

MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL

4 000 \$

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

2 600 \$

MODIFICATION À LA SUITE D'UNE CONDITION DE MORCELLEMENT

1 000 \$

UTILISATION TEMPORAIRE

1 650 \$

DISPOSITION D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

700 \$

SITUÉ DANS LE BASSIN VERSANT DE LA NATION SUD

350 \$

Un rabais de 10 % est appliqué pour plusieurs types de demandes associés à un même projet.

3.2 Rapports et études

Si la proposition implique la construction sur un terrain vacant qui n'a pas accès aux services municipaux d'eau et d'égouts, une étude hydrogéologique et une analyse du terrain pourraient être exigées pour démontrer que la qualité et la quantité d'eau disponible sur la propriété sont suffisantes, et pour s'assurer que le sol convient aux installations septiques proposées. Ces rapports seront examinés par la Conservation de la Nation Sud, et des frais d'examen seront exigés.

Si la proposition implique une nouvelle utilisation commerciale à l'extérieur du secteur commercial centre-ville ou de l'un des villages, une étude du marché commercial peut être exigée afin de démontrer que l'aménagement proposé n'aura pas d'impact négatif sur la viabilité du secteur commercial centre-ville.

Si la proposition implique un nouvel aménagement sur une propriété ayant un élément du patrimoine naturel désigné dans le Plan officiel des Comtés unis (comme un boisé, un cours d'eau ou l'habitat d'une espèce en voie de disparition, etc.), une étude d'impact environnemental peut être requise afin d'évaluer les impacts négatifs potentiels sur les éléments naturels et les fonctions écologiques de la région en question. Ce rapport sera examiné par la Conservation de la Nation Sud, et des frais d'examen seront exigés.

Une étude d'impact sur la circulation pourrait être requise pour les propositions qui génèrent un volume de circulation élevé ou qui touchent des routes collectrices.

Si la proposition implique une nouvelle installation d'élevage ou l'agrandissement d'une installation d'élevage, un calcul de la distance minimum de séparation II et un plan de gestion des éléments nutritifs approuvé sont requis. Si la proposition est à proximité d'une installation d'élevage existante, un calcul de la distance minimum de séparation I peut être requis.

D'autres études ou rapports peuvent être requis, selon l'emplacement et le type d'aménagement, tels qu'une étude du bruit, des vibrations, des odeurs ou de la qualité de l'air, une étude de l'impact des agrégats minéraux, une étude de la stabilité des pentes, une analyse des plaines inondables, un rapport sur le drainage ou la gestion des eaux pluviales, un rapport sur la capacité d'entretien, un rapport de faisabilité et une étude géotechnique. La liste complète des rapports et études requis pour un projet donné sera déterminée lors de la réunion de consultation préalable.

Si votre proposition est assujettie à l'approbation du plan d'implantation, les mêmes plans et études que ceux qui sont requis pour la demande de plan d'implantation peuvent être requis pour la modification du zonage ou du Plan officiel, même si la demande de plan d'implantation ne sera soumise qu'après la finalisation du zonage ou de la modification du Plan officiel.

Pour toute question ou pour obtenir de plus amples renseignements :

Service des infrastructures et de l'aménagement, Cité de Clarence-Rockland
1560 rue Laurier
Rockland (Ontario) K4K 1P7
Téléphone : 613 446-6022
Télécopieur : 613 446-1497
www.clarence-rockland.com

Département d'Urbanisme et de Foresterie, Comtés unis de Prescott et Russell
59 rue Court, C.P. 304
L'Original (Ontario) K0B 1K0
Téléphone : 613 675-4661
Télécopieur : 1-800-667-6307 poste 7101
Courriel : urbanisme@prescott-russell.on.ca
www.prescott-russell.on.ca

Conservation de la Nation Sud
38 rue Victoria, C.P. 29
Finch (Ontario) K0C 1K0
Téléphone : 613 984-2948, sans frais : 1-877-984-2948
Télécopieur : 613 984-2872
Courriel : info@nation.on.ca
www.nation.on.ca