



CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND RÉVISION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE DÉTAILLÉ

Avant-propos

La Cité de Clarence-Rockland a entrepris une révision et une mise à jour de son Règlement de zonage. Ce processus de révision est destiné à mettre en œuvre le Plan officiel de la zone urbaine de la Cité de Clarence-Rockland récemment approuvé, le Plan officiel de Bourget et le Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell, ainsi que mettre à jour les provisions de zonage pour répondre à la tendance actuelle au niveau de l'aménagement du territoire. La Cité de Clarence-Rockland a retenu les services de J.L. Richards & Associates Limited pour compléter le projet de révision et la mise à jour du Règlement de zonage.

Dans le cadre de la révision du Règlement de zonage, les zones, les usages permis, les dispositions, et la structure du Règlement de zonage seront révisés en conséquence et une mise à jour sera effectuée.

La révision et la mise à jour comprennent les points suivants :

1. La portée et l'application du projet
2. La mise en page, la structure, et l'affichage
3. Les définitions
4. Les usages et les dispositions générales pour les questions à la grandeur de la municipalité ou des questions spécifiques
5. Le stationnement, les places en file d'attente, le chargement et les normes d'aménagement paysager
6. Les usages permis et les dispositions de la zone pour toutes les zones
7. Les dispositions spéciales existantes et une révision de dérogation mineure
8. Les points techniques, les questions d'ordre pratiques, de transition et juridiques
9. La conformité au Plan officiel de la zone urbaine de la Cité de Clarence-Rockland, au Plan officiel de Bourget et au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell (CUPR).

1. Introduction

Le Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland a été adopté par le Conseil municipal sous le règlement 2013-147 le 16 décembre 2013, et approuvé par les Comtés unis de Prescott et Russell le 30 septembre 2014. Le plan est présentement en vigueur. Le Plan officiel de Bourget a été adopté par le Conseil municipal sous le règlement 2014-04 et approuvé par les Comtés unis le 8 octobre 2014. Le Plan Officiel des Comtés unis de Prescott et Russell fait présentement l'objet d'une étude de cinq ans - un avis de décision est prévue pour le 2 mars 2016.

L'article 26 (9) de la Loi sur l'aménagement du territoire stipule l'obligation de mettre à jour un règlement de zonage après une révision du plan officiel:

"Au plus tard trois ans après l'entrée en vigueur d'une révision à laquelle il est procédé aux termes du paragraphe 91) ou (8), le conseil de la municipalité modifie tous les règlements municipaux de zonage qui sont en vigueur dans la municipalité pour faire en sorte qu'ils soient conformes au plan officiel ».

En vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire, les municipalités ont trois ans pour rendre leur Règlement de zonage conforme au nouveau Plan officiel.

2. Raisons pour ce projet

Tel que décrit ci-dessus, la Cité a une obligation légale d'entreprendre ce projet. Cependant, il y a un certain nombre de raisons pratiques pour entreprendre ce projet. Cumulativement, l'étendue des points soulevés confirme qu'il est plus pratique de produire un nouveau règlement de zonage plutôt que d'écrire une modification exhaustive au règlement de zonage n° 2006-3 qui a été adoptée le 9 janvier 2006.

2.1 Certaines zones ne sont pas conformes au Plan Officiel

Le Plan officiel a été développé suite à l'obligation de se conformer à la Déclaration de principes provinciale (DPP), pour corriger les irrégularités qui existaient dans le Plan officiel précédent, ainsi qu'adresser les matières locales.

En conséquence, cela a créé quelques incohérences entre les nouvelles désignations de l'affectation du sol et le zonage actuel. Deux exemples de cette situation sont décrits ci-dessous :

<p>LOT 29 CON 1 OLD SURVEY</p> <p>LOT 28 CON 1 OLD SURVEY</p> <p>R1-h</p>	
<p>Règlement de zonage No. 2006-3 – Résidentielle urbaine de densité 1 – Générale – Aménagement différé (R1-h)</p>	<p>Affectation du sol Résidentielle moyenne densité</p>
<p>Croquis 1: Présentement Zone résidentielle urbaine de densité 1 – Générale et désignation Résidentielle moyenne densité au Plan officiel de l’aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.</p>	

Le Croquis 1 ci-dessus, démontre que le zonage est résidentielle urbaine de densité 1 pour les terrains situés à l’extrémité de la Promenade Héritage - étant une zone résidentielle à faible densité dans le règlement de zonage n° 2006-3 - alors que le Plan officiel de la zone urbaine de la Cité de Clarence-Rockland identifie la désignation de l’affectation du sol comme résidentielle moyenne densité.

<p>HL</p> <p>LOT 27 CON 1 OLD SURVEY</p> <p>101-109</p> <p>CT</p> <p>EDWARDS ST</p> <p>117</p> <p>134</p> <p>134</p> <p>138</p> <p>R1</p> <p>CF 125</p> <p>145</p> <p>155</p> <p>136</p> <p>R1S-h</p>	
<p>Règlement de zonage 2006-3 – Résidentielle urbaine de densité 1 – Spéciale – Aménagement différé (R1S- h)</p>	<p>Affectation du sol Résidentielle moyenne densité</p>
<p>Croquis 2: Présentement Zone résidentielle urbaine de densité 1 – Spéciale – Aménagement différé et désignation Résidentielle moyenne densité au Plan officiel de l’aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland</p>	

Cette révision et la mise à jour complète est l'occasion pour la Cité de mettre à jour la structure de son zonage afin d'assurer que le zonage du terrain corresponde généralement aux politiques des plans officiels.

2.2 Nouvelles politiques et approches créées par les Plans officiels

Le Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland, le Plan officiel de Bourget et le Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell ont introduit de nouvelles politiques pour la Cité. Certains éléments comprennent :

- Un certain nombre de politiques générales de développement fournissent une orientation sur une série de questions telles que les ressources culturelles du patrimoine, la durabilité, l'aménagement urbain, les transports, l'intensification (y compris les logements secondaires), et les questions de mise en œuvre telles que les outils de planification disponibles pour l'usage, la division des terres, les types d'applications et les exigences, et les exigences de produire des avis.
- Un certain nombre de politiques spéciales pour la zone centre-ville.
- Des politiques globales claires, sur la gestion de la croissance et le changement, qui comprennent les prévisions de la population et des emplois disponibles ainsi que les objectifs de densification.

2.3 Grand nombre de provisions spéciales

Également typique d'anciens règlements de zonage, on retrouve un grand nombre de dispositions particulières applicables aux propriétés individuelles ou à un petit groupe de propriétés. Le Règlement de zonage n° 2006-3 a été adopté par le conseil municipal le 9 janvier 2006. Au fil du temps, différents conseils municipaux ont approuvé un certain nombre de modifications pour reconnaître différentes propositions de développement. Au mois d'août 2014, nous comptons plus de 100 dispositions d'usages spéciaux et temporaires.

Cela pourrait être révélateur d'un règlement de zonage dont les dispositions ne sont plus compatibles aux exigences de développements plus récents. Lorsqu'un grand nombre de modifications sont effectuées à un règlement de zonage, une tendance pourrait émerger de fournir des normes de zonage adaptées à chaque application. Le résultat final comprend des dispositions particulières plus longues.

Le nouveau règlement de zonage comprendra soit une nouvelle terminologie ou une terminologie élargie. Au moins une révision sera nécessaire afin que la terminologie des dispositions spéciales soit conforme à celle utilisée dans le nouveau Règlement de zonage.

Un certain nombre de dispositions particulières contiennent également des normes répétitives (par exemple des logements au sous-sol, des marges de reculs spéciales) qui pourraient être identifiés comme des dispositions générales à l'intérieur du règlement original.

L'examen et la mise à jour du règlement de zonage proposent de rationaliser les dispositions spéciales dans le but de réduire le contenu du nouveau Règlement de zonage.

Nous tenterons de développer un règlement qui est plus facile à administrer et à comprendre pour les utilisateurs à l'interne (le personnel et le conseil) et à l'externe (le grand public, l'industrie du développement).

3. Étendue de consultation de ce projet

Le plan de travail comprend un avis de lancement de projet en publiant dans les journaux et sur le site Web de la Cité. Des séances portes-ouvertes sont prévues pour les 8 et 9 février afin d'assurer la transparence. Des avis bilingues ont été placés dans le journal local, sur le site Web de la Cité ainsi que par courriel à ceux qui en ont fait la demande. Le projet du Règlement de zonage y compris les cédules ont été placés sur le site Web de la Cité et ont été fournies au conseil municipal le 25 janvier 2016. Il est important pour un projet d'une telle envergure d'offrir plusieurs consultations afin de faciliter la participation du public.

Après la phase de l'étude du projet et des séances portes ouvertes axées sur la recherche, une réunion publique statutaire en vertu de la Loi sur l'aménagement aura lieu le 3 mars 2016. Cette réunion sera structurée semblable aux réunions pour des demandes en matière d'urbanisme.

Le règlement sera alors présenté au Conseil municipal pour adoption.

4. Certains effets d'adopter un nouveau règlement de zonage

Le nouveau Règlement de zonage mettra en œuvre la vision de développement des Plans officiels. On prévoit que le nouveau Règlement de zonage modifiera quelques usages permis et dispositions actuelles de certaines parcelles de terrain. La terminologie et les définitions utilisées dans le règlement peuvent aussi changer.

4.1 De quelle façon un nouveau Règlement de zonage peut affecter une propriété?

En ce qui concerne les usages principaux permis ainsi que les normes de construction pour une propriété, un nouveau règlement de zonage peut être modifié de différentes façons, dont :

1. Les zones actuelles sont renommées ou reclassifiées. Ceci est un changement administratif et n'a aucune incidence sur ce qui est présentement permis ou sur les dispositions en vigueur;
2. Des usages supplémentaires et des nouvelles conceptions de structures que l'on ne permet pas actuellement dans le règlement de zonage seront permis par l'adoption du nouveau règlement de zonage; ou,

3. Certains usages et conceptions de structures qui sont actuellement autorisés par le règlement de zonage n° 2006-3, tel que modifié, ne seront plus autorisés. À ce moment-là, si le nouveau règlement de zonage stipule qu'un usage légal existant n'est plus autorisé, ces terrains pourront être considérés comme étant un droit non conforme.

Cependant, quelque soit les effets du nouveau Règlement de zonage, tous les terrains dont l'usage légal est existant seront autorisés à poursuivre et toute structure ou bâtiment légal existant sera également autorisé à être utilisé, rénové et entretenu.

Les nouvelles dispositions ou les dispositions révisées peuvent avoir les mêmes effets. Cependant, l'étendue des usages non conformes est beaucoup plus faible.

4.2 Qu'est-ce qu'on entend par "Droits non conformes"

Dans les situations où les terrains, les bâtiments et les usages étaient légalement existants le jour de l'adoption du nouveau Règlement de zonage par le Conseil, mais ne sont pas conformes aux nouvelles normes de la zone, l'usage ou la structure continuera d'être autorisé et sera donné un statut de droit non conforme :

- L'existence de droits non conformes est une affectation de sol qui a été légalement établie comme un usage permis par le Règlement de zonage en vigueur. Si le nouveau Règlement de zonage retire cette disposition (et ne le reconnaît pas par une disposition spéciale), l'usage deviendrait un droit non conforme.
- Un bâtiment considéré comme droit non conforme ou une structure considérée comme droit non conforme représente un bâtiment ou une structure qui a été légalement érigé en conformité avec les normes du Règlement de zonage en vigueur. Si le nouveau Règlement de zonage impose une réglementation plus sévère que le bâtiment ou la structure existante ne pourrait rencontrer (par exemple l'augmentation des exigences de la cour), le bâtiment ou la structure serait considéré comme droit non conforme.

L'article 34 (9) de la Loi sur l'aménagement du territoire interdit une municipalité d'empêcher "l'édification ou l'utilisation d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction à une fin interdite par le règlement municipal si ce terrain, ce bâtiment ou cette construction étaient légitimement utilisés à une telle fin le jour de l'adoption du règlement municipal, aussi longtemps qu'ils continuent d'être utilisés à cette fin." Le statut de droit non conforme signifie que l'usage, le bâtiment, ou la structure légalement établie continuera d'être autorisé. Si un développement supplémentaire ou un changement d'usage est proposé, des nouvelles exigences seraient alors appliquées et l'usage de la propriété ne pourrait être changé sauf pour ce qui est autorisé dans le nouveau Règlement de zonage à condition qu'elle respecte toutes les normes. Par contre, une telle demande pourrait être examinée

par le Comité de dérogation, conformément à l'article 45 (2) (a) (i) de la Loi sur l'aménagement du territoire.

Les propriétaires concernés par cette norme peuvent continuer à vivre dans leur maison ou exploiter leur entreprise sans se soucier que la Cité déclare l'usage, l'édifice, ou la structure comme n'étant plus autorisé ou plus considéré comme droit non conforme. Les nouvelles exigences de zonage ne pourront être appliquées qu'au nouveau développement ou lors de changement d'usage de la propriété.

L'intention à long terme de droit non conforme est que l'usage non conforme, le bâtiment ou la structure cessera éventuellement d'exister: l'usage non conforme convertit à un autre usage permis dans le nouveau Règlement de zonage, ou le site est réaménagé et le bâtiment non conforme ou la structure est démolie.

4.3 *Minimiser les conflits règlementaires*

Un des objectifs du projet est de minimiser la quantité de situations légales non conformes créées. Idéalement, notre révision reconnaîtrait et maintiendrait les normes et les autorisations existantes en autant que possible. Le principe de base est que lorsque des normes contradictoires existent, la norme la plus permissive sera utilisée. Si cela provoque un conflit avec les plans officiels, une décision du conseil devra être obtenue en ce qui concerne le traitement du conflit.

5. Conclusion

Un nouveau Règlement de zonage énonce des règles pour le développement basées sur une durée de vie d'au moins 20 ans. La version finale comprendra un Règlement de zonage plus moderne et plus simple à administrer et à lire pour le personnel à l'interne, le conseil, et pour les utilisateurs à l'externe, soit le grand public et l'industrie du développement.