



RAPPORT N° AMÉ-19-33-R

Date	07/03/2019
Soumis par	Claire Lemay
Objet	Modification au Règlement de Zonage – 733 rue Industrielle – Kimberle Herold pour RANN Enterprises Inc.
# du dossier	D-14-518

1) **NATURE / OBJECTIF :**

Le but de ce rapport est de présenter une demande de modification au Règlement de Zonage pour l'édifice située au 733 rue Industrielle à Rockland. La demande est pour ajouter une garderie à la liste des usages permis pour cette propriété.

2) **DIRECTIVE/POLITIQUE ANTÉCÉDENTE :**
S/O

3) **RECOMMANDATION:**

THAT the Committee of the Whole recommend that Municipal Council adopt a By-law to amend Zoning by-law 2016-10 in order to change the zoning category of the subject property from "General Industrial (MG) Zone" to "General Industrial – Exception 5 (MG-5) Zone" in order to permit a daycare as principal use, as recommended by the Planning Committee.

QUE le Comité plénier recommande au Conseil municipale d'adopter un règlement pour modifier le règlement de zonage 2016-10 afin de changer la catégorie de zonage du terrain visé de « Zone d'industrie générale (MG) » à « Zone d'industrie générale – exception 5 (MG-5) » afin de permettre une garderie comme usage principal, tel que recommander par le Comité d'aménagement.

4) **HISTORIQUE :**

Une demande complète de modification au Règlement de zonage 2016-10 fut soumise à la Cité de Clarence-Rockland le 21 janvier 2019 pour la propriété située au 729, 731, et 733 rue Industrielle. Le demandeur a l'intention d'ouvrir une garderie dans un édifice existant (le 733 rue Industrielle) dans le parc industriel de Rockland. La garderie proposée accommodera des nourrissons, des bambins, des enfants d'âge préscolaire, ainsi que des enfants de l'âge scolaire avant et après l'école.

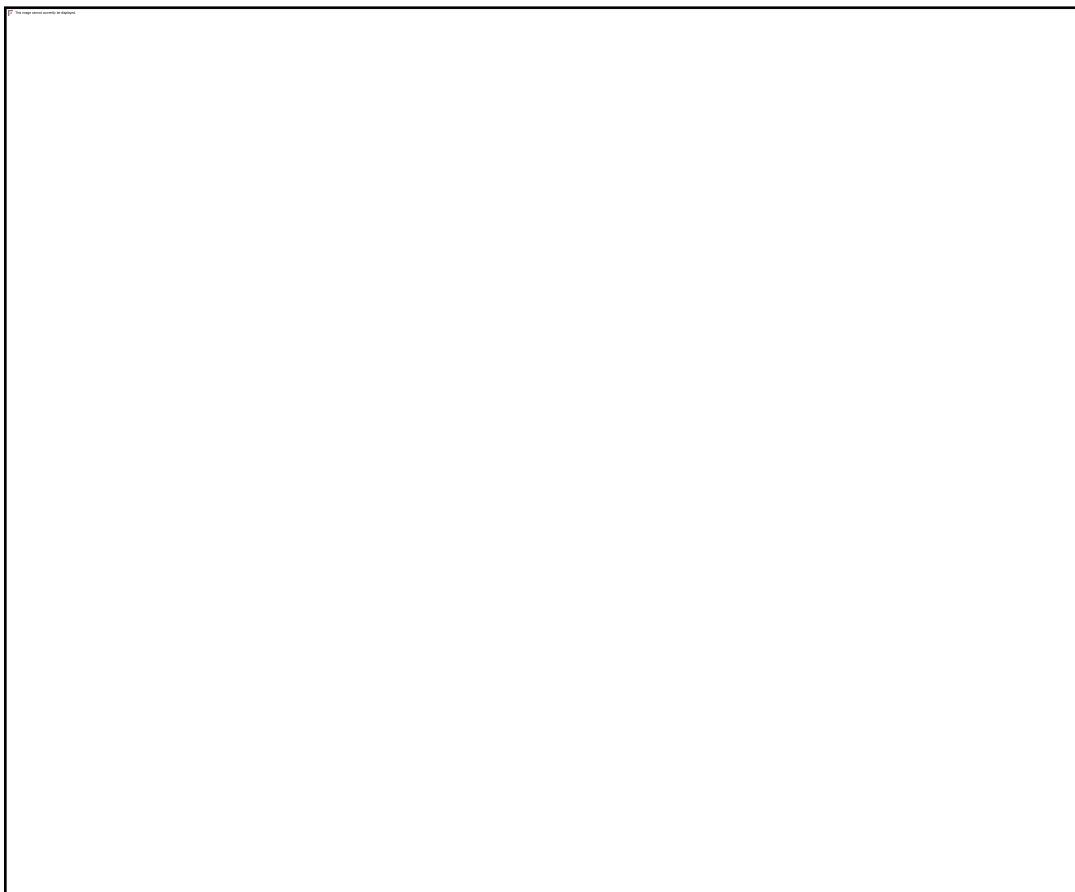


Figure 1 : Emplacement de la propriété sujette à la demande



Figure 2 : Bâtiment sujet à la demande (recommandation du Comité d'aménagement)

5) **DISCUSSION :** DÉCLARATION DE PRINCIPES PROVINCIALE

Le terrain visé est situé dans une zone de peuplement. L'article 1.1.1 de la Déclaration de principes provinciale stipule que :

« Pour assurer l'existence de collectivités saines et sûres, où il fait bon vivre, il faut [...] permettre un éventail et une diversité appropriés d'utilisations à des fins résidentielles [...], institutionnelles (p. ex., lieux de culte, cimetières, foyers de soins de longue durée), de loisirs, d'espaces verts et de plein air et autres pour répondre aux besoins à long terme [...] ».

L'article 1.2.6 de la Déclaration de principes provinciale stipule que :

« Les *grandes installations* et les *utilisations sensibles du sol* doivent être conçues de façon appropriée, dotées de zones tampons ou séparées les unes des autres de manière à éviter ou à atténuer les *conséquences préjudiciables* des odeurs, du bruit et d'autres contaminants, à réduire au minimum les risques pour la santé et la sécurité publiques et à garantir la viabilité à long terme des *grandes installations*. »

Des « *grandes installations* » sont définies comme étant des « Installations qui doivent, dans certains cas, être séparées des *utilisations sensibles du sol*, notamment [...], les installations de traitement des eaux usées [...], les industries [...] » etc.

Les « *utilisations sensibles du sol* » sont définies comme étant des :

« bâtiments, aires d'agrément ou espaces extérieurs où des activités habituelles ou normales se déroulant à des moments raisonnablement prévisibles subiraient une ou plusieurs *conséquences préjudiciables* en raison du rejet de polluants provenant d'une *installation importante* située à proximité. Les *utilisations sensibles du sol* peuvent faire partie de l'environnement naturel ou bâti. Les résidences, les garderies et les établissements scolaires ou de soins de santé en sont des exemples. »

Il y a plusieurs usages industriels ainsi que la station d'épuration des eaux usées de Clarence-Rockland sur les terrains adjacents au terrain visé.

PLAN OFFICIEL DES COMTÉS UNIS DE PRESCOTT-RUSSELL

L'article 2.2.9 – Politiques de développement industriel du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell permet des usages industriels dans l'aire urbaine. De plus, la politique numéro 6 stipule que :

« Les conseils locaux doivent s'efforcer de maintenir le caractère et l'ampleur du développement industriel et s'assurer un contrôle approprié. La révision du développement du site et le développement des règlements de zonage doivent aborder ceci :

- a) Permettre une diversité d'usages industriels;
- b) Identifier les zones industrielles dans des secteurs sélectionnés des municipalités qui sont bien à l'écart des secteurs résidentiels et centre-ville ou qui peuvent être

développé dans une manière qui ne provoquera pas des conflits conformément aux Lignes directrices sur la compatibilité entre installations industrielles et utilisations sensibles du sol du Ministère de l'Environnement et changement climatique;

c) S'assurer la protection des éléments de patrimoine naturel. »

L'établissement d'une garderie dans le parc industriel pourrait empêcher des commerces futurs de s'établir sur le terrain visé ou sur des terrains avoisinants à cause des conflits potentiels avec l'utilisation sensible (la garderie). Par exemple, d'autres commerces qui seraient considérés comme des usages industriels de catégorie I qui sont autrement permis dans le parc industriel à Rockland, ne pourraient pas s'installer sur le terrain visé ou les terrains avoisinants. Ces usages potentiels incluent la production de cannabis, l'entreposage, et la fabrication. Il n'y a pas présentement d'autre endroit dans les environs de Rockland où ces usages sont permis.

PLAN OFFICIEL DE L'AIRE URBAINE DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND

L'article 5.3 du Plan officiel de l'aire urbaine stipule que : « Certains usages commerciaux dans le parc d'affaires seraient souhaitables, pourvu qu'ils soient mineurs et connexes à l'usage principal du parc d'affaires. » La garderie proposée n'est pas connexe à un usage principal du parc d'affaires et n'est pas mineure.

L'article 5.3.1 du Plan officiel de l'aire urbaine décrit les usages permis dans le secteur Parc d'affaires.

« Les usages permis dans la zone désignée parc d'affaires comprendront toutes les formes d'usages liées à l'industrie légère qui sont compatibles avec les usages dans les zones avoisinantes, qui ne créent pas de nuisance attribuable au bruit, aux odeurs, aux vibrations, à la poussière ou à la fumée, y compris les établissements d'entreposage et de vente en gros, les manufactures, les installations de traitement, de montage et d'emballage, les installations de recherche, les ateliers d'imprimerie, les bureaux commerciaux ou professionnels, les installations récréatives intérieures et tous les usages liés au commerce autoroutier permis dans la zone désignée de commerce de services. »

L'article 4.14 du Plan officiel de l'aire urbaine stipule que :

« Les impacts du bruit et des odeurs devraient être considérés en rapport à tout nouvel usage sensible des terrains adjacents à des routes, des installations de traitement d'eaux usées, des industries ou autres sources fixes ou linéaires, où le bruit et les odeurs peuvent être générés. »

Une étude de bruit et/ou odeurs peut être exigée afin d'identifier les effets potentiels et de suggérer des mesures d'atténuation.

RÈGLEMENT DE ZONAGE 2016-10 DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND

Le terrain visé est situé dans la « Zone d'industrie générale (MG) ». Une garderie est permise, sujet aux restrictions suivantes :

- La garderie est accessoire à une utilisation permise
- La *surface de plancher nette* maximum doit être la moindre d'une surface de plancher nette maximum correspondant à 15 % de la surface de plancher nette de l'*utilisation* principale ou 200 m²; et,
- L'*utilisation* doit être confinée à l'intérieur des mêmes locaux que l'*utilisation permise* associée.

Des usages industriels légers et des usages de véhicule motorisés sont permis dans la zone d'industrie générale. Les usages de véhicules motorisés tel que des ateliers de carrosserie ou ateliers de réparations de véhicules motorisés ne sont pas permis à côté d'une zone résidentielle, afin de réduire le potentiel de conflit entre les usages. Aucune restriction existe présentement dans le zonage pour réduire des conflits entre les usages de véhicules motorisés et les autres utilisations de sol sensibles comme des garderies. Approuver une garderie sur le même terrain que des ateliers de carrosserie et de réparation de véhicules motorisés n'est pas recommandé comme étant une bonne pratique de l'aménagement du territoire.

L'article 4.42 - Distances de séparation du règlement de zonage 2016-10 stipule que :

« a) Nonobstant toute disposition contraire du présent Règlement, les nouvelles utilisations sensibles comme les logements, les garderies, les maisons de retraite, etc. seront interdites dans les emplacements ci-après :

- [...]
- À moins de 20 m de toute utilisation industrielle de catégorie I;
- À moins de 70 m de toute utilisation industrielle de catégorie II;
- À moins de 300 m de toute utilisation industrielle de catégorie III;

[...]

c) Nonobstant l'alinéa a) ci-dessus, les distances de séparation entre les utilisations industrielles ou les utilisations de granulat minéral et les utilisations sensibles de terrain (et vice versa) peuvent être réduites par un changement de zonage ou une dérogation mineure. Toute demande visant à réduire la distance de séparation doit être soutenue par des études appropriées (sur le bruit, les odeurs, les vibrations, etc.), et des mesures d'atténuation doivent démontrer qu'il n'y aura aucun impact négatif sur l'utilisation des terrains sensibles ou les utilisations à

des fins d'exploitation industrielle ou d'exploitation de granulat minéral. »

Ces distances de séparation sont mesurées de la ligne de propriété de l'utilisation du sol sensible à la ligne de propriété de l'utilisation industrielle.

Une utilisation industrielle légère de catégorie I est définie comme suit :

« un lieu d'activités sur lequel une usine ou un bâtiment indépendant produit, fabrique, assemble ou entrepose, à petite échelle, un produit contenu dans un emballage présentant une faible probabilité d'émissions fugitives, (bruits, odeurs, poussière, vibrations, etc.). Ces industries opèrent durant la journée seulement, exécutent peu fréquemment le déplacement de produits ou de camions lourds, et ne disposent pas d'entreposage extérieur. À titre d'exemples dans cette catégorie d'industrie, on retrouve la fabrication et la réparation de produits électroniques, les industries de haute technologie, la réparation et la restauration de meubles, l'embouteillage de boissons, les services d'emballage, les services d'artisanat, l'assemblage à petite échelle et la fourniture de pièces motorisées. Une utilisation industrielle légère ne nécessite pas de permis de prélèvement d'eau (PPE). »

Les usages suivants, qui sont tous permis dans la Zone d'industrie générale (MG) dans laquelle se situe le terrain visé, pourraient être classifiés comme des usages industriels de catégorie I :

- *Production alimentaire*
- *Atelier de fabrication sur commande*
- *Atelier de réparations*
- *Entreposage*
- *Entreposage à l'extérieur*
- *Fabrication*
- *Impression et imprimerie*
- *Installation de nettoyeur à sec*
- *Installation de production de cannabis*
- *Installation de stockage en vrac*
- *Installation d'un entrepreneur*
- *Traitement à l'extérieur*
- *Vente en gros et distribution*

Sur le terrain visé, il y a trois bâtiments existants, dont celui au 733 rue Industrielle qui est présentement utilisé par un commerce de golf virtuel, un atelier de réparation et l'unité vacante d'où la garderie serait située si autorisée. Le 729 rue Industrielle est utilisée pour un atelier de réparation de véhicules motorisés, un atelier de carrosserie pour véhicules motorisés, et un centre de conditionnement physique. L'édifice au 731 rue Industrielle était utilisé par ATG Industries (usage de fabrication). Les unités à louer dans ces trois édifices pourraient accommoder des usages industriels de

catégorie I dans le futur, d'après les politiques du règlement de zonage et du Plan officiel actuellement en vigueur.

Si l'amendement proposé est approuvé pour permettre une garderie sur le terrain visé, les unités au 729, 731, et 733 rue Industrielle ne pourront pas être utilisées pour des nouveaux usages industriels de catégorie I.

À l'ouest du terrain visé, au 701 rue Industrielle, l'édifice est occupé par Pack All Manufacturing. Les usages actuels sur le terrain incluent la fabrication et l'entreposage. Ce commerce est classifié comme usage industriel léger de catégorie I. La distance de séparation minimale requise par le règlement de zonage entre cet usage et une garderie ou autre usage sensible proposés est de 20m. Le terrain situé au 701 rue Industrielle partage une ligne de propriété avec le terrain visé; la distance minimale de séparation n'est pas respectée. Aucun nouvel usage industriel léger de catégorie I ne pourra s'installer au 701 rue Industrielle si l'amendement proposé est approuvé.

Au nord de la rue Industrielle, la Cité de Clarence-Rockland utilise une parcelle de terrain pour l'entreposage de neige. Une autre parcelle au nord de la rue Industrielle mais plus à l'ouest, est le site de la station d'épuration des eaux usées de Clarence-Rockland. La station d'épuration crée des odeurs déplaisantes. La ligne directrice D-2 du Ministère de l'Environnement, de la protection de la nature et des parcs de l'Ontario recommande une distance minimale de séparation de 150 mètres entre un réseau de traitement des eaux usées et des utilisations de sol fragile (tel qu'une garderie). La distance actuelle de 170 mètres (mesuré de la ligne de propriété du terrain visé au bâtiment de la station de traitement des eaux usées) n'est peut-être pas suffisante pour éviter que les enfants de la garderie proposée, lors de leur temps de jeu extérieur, ne sentent pas les odeurs de la station d'épuration des eaux usées. Une étude de bruit et odeur pourrait déterminer si la distance actuelle entre les bâtiments est suffisante et identifier des mesures d'atténuation, si nécessaires. De plus, tout futur agrandissements de la station de traitement des eaux usées pourrait être affecté à cause de la distance minimale de séparation. La distance entre les deux lignes de propriété est seulement 90 mètres.

Également, au nord de la rue Industrielle, plus à l'ouest, au 710 et au 720 rue Industrielle, l'usage est de l'entreposage, qui pourrait être classifié comme un usage industriel léger de catégorie I. Au 730 rue Industrielle, l'édifice est occupé par Pilon Fasteners; les usages actuels sur le terrain incluent la fabrication et l'entreposage. Vers l'est, le 760 rue Industrielle est appartenu et utilisé par ATG Industries. Ces deux commerces sont classifiés comme usages industriels légers de catégorie I. La distance de séparation minimale requise par le règlement de zonage entre ces usages et une garderie ou autre usage sensible proposé est de 20m. La distance entre la ligne de propriété du terrain visé et la ligne de propriété du 760 rue Industrielle et à la ligne de propriété du 730 rue Industrielle est 26 mètres.

La distance minimale de séparation est respectée.

Le terrain à l'est du terrain visé est utilisé par l'académie de hockey CIH. Cet usage n'a pas de conflit potentiel avec la garderie proposée.

Si la Cité de Clarence-Rockland décide dans le futur de détacher d'autres terrains dans le parc industriel et si l'amendement proposé est approuvé, ces terrains ne pourront peut-être pas être utilisés pour des usages industriels légers de catégorie I à cause du conflit potentiel avec la garderie.

Aucune étude n'a été soumise pour démontrer que les usages industriels situés sur le terrain visé ou sur les terrains adjacents n'auront pas d'impact négatif sur la garderie proposée et vice versa.

Il y a suffisamment de stationnements sur le terrain visé pour accommoder les usages existants et la garderie proposée. Le nombre d'espaces de stationnement requis est calculé pour tout le terrain au complet, et non pas pour chaque unité ou pour chaque bâtiment.

Un plan préliminaire pour l'aire de jeu extérieur et pour l'aménagement intérieur de la garderie a été soumis et est inclus avec ce rapport. Des révisions au plan proposé seront nécessaires afin de satisfaire des commentaires et inquiétudes du Département d'infrastructures et aménagement du territoire par rapport à la sécurité des enfants et le stationnement. Une révision aux dessins et la signature d'un amendement à l'Entente de plan d'implantation, ainsi qu'un permis de construction pour le changement d'usage, seront nécessaire afin de finaliser l'approbation municipale de cet usage proposé. L'approbation du Ministère de l'Éducation est également nécessaire.

CONCLUSION

En conclusion, le Département d'infrastructures et aménagement du territoire ne recommande pas l'approbation de la modification au Règlement de zonage proposée. Permettre une garderie dans le bâtiment du 733 rue Industrielle pourrait avoir l'effet d'interdire des usages industriels légers sur le terrain visé et les terrains adjacents du parc industriel. De plus, les impacts potentiels des usages industriels légers existants et futurs sur le terrain visé et le terrain adjacent ainsi que les impacts potentiels de la station d'épuration des eaux usées sur la garderie proposée n'ont pas été identifiés. La demande n'est pas conforme au Plan officiel des Comtés unis en raison qu'elle aurait l'effet d'interdire des futurs usages industriels dans la seule partie de Rockland où les usages industriels sont permis d'après le Plan officiel de l'aire urbaine et le Règlement de zonage, contrairement aux politiques de l'article 2.2.9. L'amendement proposé n'est pas conforme au Plan officiel de l'aire urbaine en raison que l'usage commercial proposé n'est pas mineur ni connexe à un usage principal dans le parc d'affaires.

6) CONSULTATION :

Un avis public a été envoyé aux propriétaires des terrains à 120 mètres de la propriété visée et un avis a été érigé sur le terrain le 25 janvier, 2019. La réunion du Comité d'aménagement du 6 mars 2019 a servi pour recevoir les commentaires du public.

Lors de la réunion du Comité d'aménagement, les membres du Comité ont discuté des mérites de l'utilisation proposée et des enjeux potentiels. Il fut remarqué qu'une future utilisation industrielle aura besoin de faire une demande de modification au règlement de zonage pour pouvoir opérer sur le terrain visé et les terrains adjacents, à cause de la distance de séparation entre une utilisation industrielle et la garderie, même si les utilisations industrielles sont des utilisations permises dans la Zone d'industrie générale.

Les membres du Comité ainsi que le demandeur ont présenté des points reliés aux emplois que la garderie apportera à Rockland et la nécessité pour des places dans des garderies à Rockland. L'emplacement proposée pour la garderie fut comparé à d'autres emplacements possibles, dans les secteurs commerciaux de Rockland où il y a des problèmes de sécurité pour les enfants et une manque d'espace vert pour l'aire de jeu extérieure. Le point fut soulevé qu'il y a déjà d'autres commerces situé au 729 et 733 rue Industrielle qui accueillent des jeunes enfants pour des activités (un gym de crossfit et le golf virtuel).

Il fut suggéré que la modification au règlement de zonage proposée soit modifiée pour changer le zonage du bâtiment au 733 rue Industrielle uniquement, et non pas pour toute la propriété au complet.

Suite à la direction du Comité d'aménagement, le Département d'infrastructures et aménagement du territoire a préparé un Règlement pour ajouter une garderie comme usage principale au 733 rue Industrielle ainsi que d'exempter la garderie des distances de séparation aux utilisations industrielles adjacentes. Ceci aurait l'effet de permettre la garderie à l'emplacement proposé, ainsi que d'interdire les usages industriels sur le terrain sujet à la demande et sur les terrains adjacents.

7) RECOMMANDATION DU COMITÉ D'AMÉNAGEMENT :

THAT the Municipal Council authorize the amendment to the zoning by-law submitted by Mrs. Kimberle Herold for RANN Enterprises Inc. uniquely for the unit at 733 Industrielle Street in Rockland.

QUE le Conseil municipale autorise la demande de modification au règlement de zonage soumis par Mme Kimberle Herold pour RANN Enterprises Inc uniquement pour l'unité au 733 rue Industrielle à Rockland.

8) IMPACT FINANCIER (monétaire/matériaux/etc.):

Il n'y a pas d'impact financier direct associé avec le refus de l'amendement

au Règlement de zonage. Si l'amendement proposé est approuvé et un appel est déposé, un urbaniste externe et un conseiller juridique externe seraient retenus.

9) IMPLICATIONS LÉGALES :

Conformément avec le projet de loi 139, si l'amendement au règlement de zonage proposé est adopté, un appel au Tribunal d'appel de l'aménagement local peut seulement être déposé basé sur un manque de conformité avec la Déclaration de principes provinciale et/ou le Plan officiel. Par ce que le personnel recommande que la demande soit refusée, si un appel est déposé contre le règlement de zonage, la Greffière et la Directrice générale chercheraient à retenir un urbaniste externe pour fournir un affidavit appuyant le refus pour la révision initiale de l'item au Tribunal. Un conseiller juridique externe serait aussi retenu afin de représenter la Cité auprès du Tribunal.

Si le règlement de zonage est refusé, des raisons doivent être données. Pour qu'un appel contre un refus d'une demande de modification au Règlement de zonage puisse réussir, l'appelante doit premièrement démontrer que le règlement de zonage existant n'est pas conforme à la Déclaration de principes provinciale ou au Plan officiel. La préparation des documents nécessaires pour le Tribunal d'appel de l'aménagement local et les soumissions au Tribunal pourraient être faites par le personnel.

10) GESTION DU RISQUE (RISK MANAGEMENT) :

S/O

11) IMPLICATIONS STRATÉGIQUES :

Si l'amendement proposé est approuvé pour permettre une garderie au 733 rue Industrielle, des nouveaux usages industriels légers seront interdites dans les autres unités au 729, 731, et 733 rue Industrielle sur le même terrain que la garderie, ainsi qu'au 701 rue Industrielle, et sur le terrain vacant situé à l'est du terrain visé, appartenant à la municipalité, qui est actuellement utilisé comme terrain de soccer. Un commerce désirant de s'installer avec un usage industriel léger sur l'un de ces terrains dans le parc industriel aurait besoin de faire une demande de modification au règlement de zonage afin d'éliminer la distance de séparation entre l'usage proposé et la garderie. Une étude de bruit, odeur, vibration, etc. pourrait être nécessaire afin d'appuyer la demande de modification au règlement de zonage.

12) DOCUMENTS D'APPUI:

Règlement 2019-XX

Lettre de Kimberle Herold

Lettre du Ministère de l'éducation

Lettre de recommandation de la Centre d'entrepreneurship de Prescott et Russell