



RAPPORT N° AMÉ-20-06-R

Date	07/02/2020
Soumis par	Claire Lemay
Objet	Modification au Règlement de Zonage et au Plan officiel de l'aire urbaine – 892-920-940 rue St-Jean – Mario Meloche & Suzanne Meloche
# du dossier	D-09-90 & D-14-530

1) **NATURE / OBJECTIF :**

Le but de ce rapport est de présenter une demande de modification au Plan officiel et une demande de modification au Règlement de zonage 2016-10 soumise par Mario Meloche et Suzanne Meloche, propriétaires de Rockland Marine, pour les terrains situés au 892, 920 et 940 rue St-Jean à Rockland.

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

3) **RECOMMANDATION DU SERVICE:**

WHEREAS the proposed Amendment No. 14 to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland conforms to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell and is consistent with the Provincial Policy statement; and

WHEREAS the proposed modification to the Zoning By-law 2016-10 will be in conformity with the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland and with the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell once the concurrent Official Plan Amendment has been approved and is consistent with the Provincial Policy Statement;

THAT the Planning Committee recommend to Council the approval of a by-law to adopt Amendment No. 14 to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland in order to modify the land use designation of the properties located at 892, 920 and 940 St-Jean Street in Rockland to a "Service Commercial" designation and to add a special exception policy to permit the existing single detached dwellings; and

THAT the Planning Committee recommend to Council the approval of a by-law to amend the Zoning By-law 2016-10 in order to change the zoning category of the properties located at 892, 920 and 940 St-Jean Street in Rockland from "Urban Residential First Density (R1) Zone" and "Local Commercial – Exception 6 (CL-6) Zone" to "General Commercial – Exception 22 (CG-22) Zone" in order to render the

existing uses, buildings, and structures legal and in conformity with the by-law.

ATTENDU QUE l'amendement No. 14 au Plan officiel proposée est conforme au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell et est conforme à la Déclaration de principes provinciale; et

ATTENDU QUE la modification proposée au Règlement de zonage 2016-10 sera en conformité au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland et au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell lorsque l'amendement concourante au Plan officiel sera approuvé et est conforme à la Déclaration de principes provinciale;

QUE le Comité d'aménagement recommande au Conseil municipal l'approbation d'un règlement afin d'adopter l'amendement numéro 14 au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland afin de modifier l'affectation du sol des terrains situés au 892, 920 et 940 rue St-Jean à Rockland à « Commerce de services » et afin d'ajouter une politique d'exception spéciale afin de permettre les habitations détachées existantes; et

QUE le Comité d'aménagement recommande au Conseil municipal l'approbation d'un règlement modifiant le Règlement de zonage 2016-10 afin de changer la catégorie de zonage des terrains visés de « Zone résidentielle urbaine de densité 1 (R1) » et « Zone de commerces locaux – Exception 6 (CL-6) » à « Commerciale générale – exception 22 (CG-22) » afin de rendre les usages et bâtiments légaux et en conformité avec le règlement.

4) **HISTORIQUE :**

Rockland Marine and Equipment (anciennement *Rockland Farm*) est une entreprise familiale locale qui existe depuis 1964 sur la rue St-Jean à Rockland. Les activités principales de l'entreprise consistent de la vente, location, et réparation de véhicules motorisés, spécifiquement des bateaux, motoneiges, et VTT, ainsi que la vente et réparation des outils et d'équipements. L'entreprise a grandi au cours des années et les propriétaires ont dû acheté les terrains avoisinants afin d'avoir plus d'espace pour l'entreposage.

Les maisons situées au 892 rue St-Jean et au 940 rue St-Jean ont été achetés pour l'expansion de *Rockland Marine* et leurs cours arrières sont utilisées pour l'entreposage de bateaux, VTT, et autres équipements. Une remise fut construite sans permis récemment sur l'un de ces deux terrains. Le bâtiment principal de l'entreprise est situé sur deux terrains, avec numéro civique 920 rue St-Jean, entre les deux maisons. Tous ces quatre terrains, décrits comme étant les

parties 1, 2, 3, et 4 sur le plan 50R-349, sont les terrains visés par les présentes demandes.

Les propriétaires de *Rockland Marine*, Mario Meloche et Suzanne Meloche ont rencontré le personnel du Département d'infrastructures et aménagement du territoire afin de régler la situation et commencer les démarches pour rendre les terrains en conformité avec le règlement de zonage pour pouvoir obtenir un permis de construction pour le bâtiment accessoire qui fut érigé sans permis et pour un ajout proposé au bâtiment principal.

Un plan d'arpentage des terrains fut préparé par Arpentages Dutrisac afin de déterminer la distance des lignes de propriété aux bâtiments existants sur les terrains. Les propriétaires ont l'intention de soumettre une demande d'approbation de Plan d'implantation si leurs demandes de modification au Règlement de zonage et au Plan officiel sont approuvées.

5) **DISCUSSION :**

Les terrains visés par la demande sont situés dans l'aire urbaine de Rockland, ayant façade sur la rue St-Jean (chemin du Comté numéro 21).

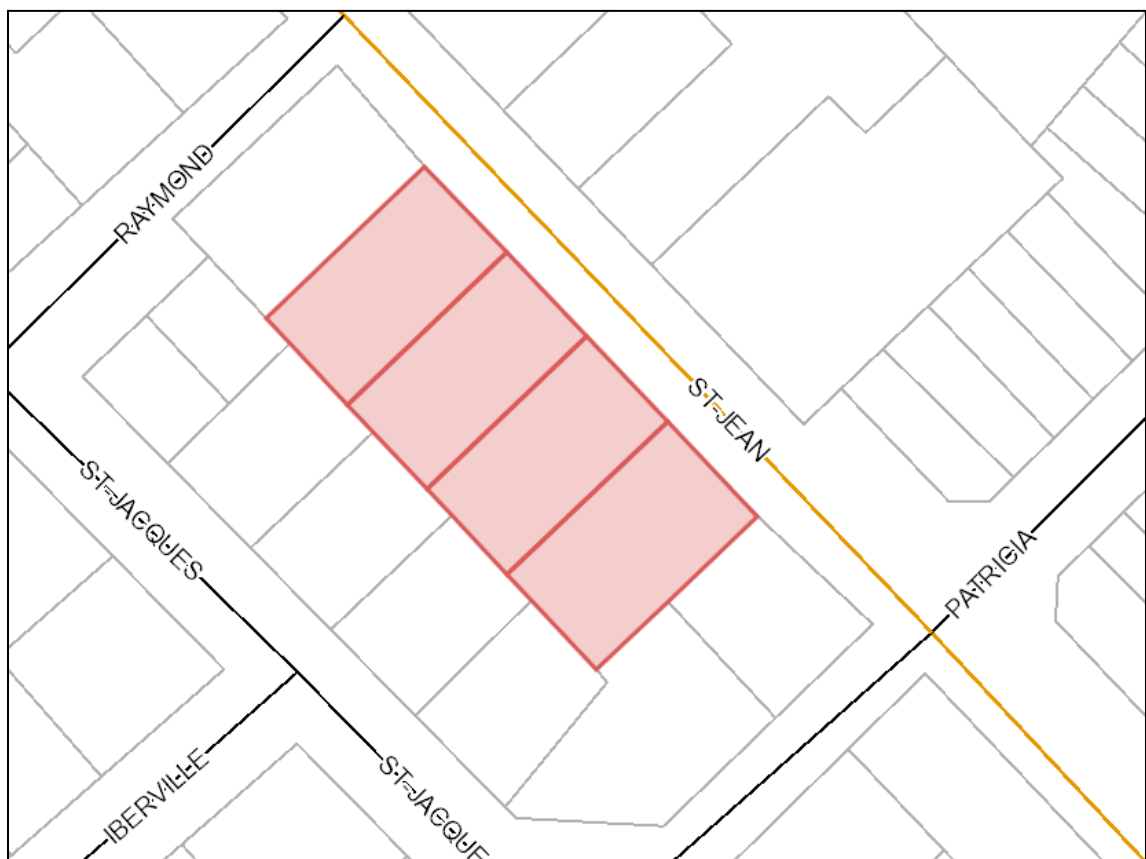


Figure 1 : Carte index (les terrains visés sont en rouge)

Déclaration de principes provinciale

Les terrains visés sont situés à l'intérieure d'une zone de peuplement (l'aire urbaine de Rockland). Selon l'article 1.3.2 de la Déclaration de principes provinciale (DPP), les zones d'emploi doivent être protégées pour des utilisations actuelles et futurs. Les zones d'emploi devraient être situées à proximité des installations et couloirs majeurs de circulation des marchandises. Il n'y a aucun port, aéroport, chemin de fer, ni autoroute interprovinciale dans la Cité de Clarence-Rockland, alors l'emplacement d'une entreprise locale sur un chemin de Comté est préférable dans ce contexte. La rue St-Jean est désignée comme un chemin collecteur mineur selon le Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell et selon le Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell

Les terrains visés sont situés dans l'aire urbaine de Rockland. Le Plan officiel des Comtés Unis permet des utilisations commerciales tel que la vente de détail, la vente et réparation des véhicules, et les ateliers d'artisanat. L'article 2.2.8 du Plan officiel stipule que les municipalités locales doivent permettre une variété d'utilisations commerciales dans l'aire urbaine. Ces utilisations doivent être compatibles avec la communauté qui les entourent. Ces utilisations sont sujettes au processus de contrôle de plan d'implantation. L'article 6.9.2 du Plan officiel exige que les municipalités locales font tout effort afin de prévenir ou minimiser des futurs conflits entre des utilisations incompatibles. Spécifiquement, les lignes directrices du ministère de l'environnement, conservation et parcs sont cités. Ces lignes directrices ne s'appliquent pas à la présente situation ou aux présentes demandes. Des éléments tels des clôtures ou aménagements paysagers sont encourager. Ces éléments seront révisés en plus de détail lors de la révision de la demande d'approbation du plan d'implantation.

De plus, l'article 7.4.4 énumère les critères d'évaluation que les conseils municipaux locaux doivent utiliser pour évaluer les demandes de modifications au Règlement de zonage et Contrôle de plan d'implantation. Ces critères incluent :

- Accès sécuritaire à un chemin de Comté ou rue locale
- Fournir un montant adéquat de stationnement hors-rue
- Accès accessible aux bâtiments et stationnement accessible
- Accès pour véhicules d'urgence
- Disponibilité des services municipaux
- Gestion des eaux pluviales
- Zones tampon et écrans pour de l'entreposage extérieur, incluant des aménagements paysagers

- Illumination, enseignes et annonces, protection de l'environnement et du patrimoine, etc.

Le personnel regardera plus en détail les questions d'accès, de sécurité, et de stationnement lors de la révision de la demande de plan d'implantation afin de s'assurer le plus possible que le site est aménagé d'une manière sécuritaire et accessible. Une grande partie de la cour avant des terrains décrits comme étant les parties 2 et 3 sur le Plan 50R-349 (situé au milieu des 4 terrains) est pavé et utilisé comme aire de stationnement, entrée et place de chargement de façon polyvalente. Ceci pourrait engendrer de la confusion et des dangers potentiels pour les clients ainsi que pour les véhicules passant sur la rue St-Jean.

Les services d'eau et d'égouts sanitaire municipaux sont déjà connectés aux bâtiments principaux sur le terrain. Il existe un drain municipal souterrain qui longe le long de la ligne de propriété arrière des terrains visés. Lors de la révision de la demande de plan d'implantation, il sera nécessaire de localiser le tuyau de ce drain et de faire enregistrer une servitude pour donner accès à la municipalité pour l'entretien de ce drain.

Les terrains visés n'ont pas de zone tampon ou aménagement paysager pour faire une séparation entre l'entreposage extérieur et les usages résidentiels adjacents. Il y a une haie de cèdre qui longe la majorité de la ligne de propriété arrière ainsi que celui au sud et il existe des clôtures le long des autres lignes de propriété. L'installation et l'entretien de haies et de clôtures opaques sera inclus dans la future entente de plan d'implantation pour le site.

Puisque le site est déjà développé et les présentes demandes visent simplement à rendre les usages et bâtiments légaux et conformes, les options pour l'ajout d'une zone tampon ou de réaménager l'aire de stationnement pour améliorer la sécurité de l'accès à la rue St-Jean sont très limitées. La solution idéale serait que l'entreprise s'établisse sur un plus grand site où il serait possible de s'assurer que tous les enjeux de sécurité, accessibilité et compatibilité peuvent être adressés. Les propriétaires indiquent qu'il n'existe pas de terrains commerciaux disponibles pour un tel développement à Rockland qui combleraient les besoins de cette entreprise. Il est donc nécessaire de faire ce qui est dans la mesure du possible afin d'améliorer le site actuel, étant donné les contraintes.

Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland

Les terrains visés sont présentement situés sous l'affectation du sol « Résidentiel à faible densité ». Ceci permet des utilisations commerciales limitées à « des petits commerces de quartier et petits dépanneurs, qui ont pour but d'accommoder les résidents du

quartier », selon les politiques de l'article 5.6.2.2 du Plan officiel. Ces commerces doivent être situés sur une route collectrice, et doivent « bien s'inscrire dans l'ensemble existant du voisinage ». L'entreprise actuel dessert des clients de la région d'Ottawa, de Clarence-Rockland ainsi qu'ailleurs dans Prescott-Russell. Ce n'est donc pas un commerce local.

La demande a pour but de modifier l'affectation du sol des terrains visés de « Résidentielle à faible densité » à un « Commerce de services » ainsi que d'ajouter une politique d'exception spéciale afin de permettre les maisons détachées existantes. L'affectation du sol « Commerce de services » permet des utilisations commerciales « destinée à combler les besoins des résidents de Rockland et de la région avoisinante ». L'article 5.2.1 énumère les usages permis et stipule :

« Les usages liés au commerce automobile, y compris les stations-services, les postes d'essence, les dépanneurs, les ateliers d'entretien, les vendeurs de pièces automobiles, les centres de vente et de service automobile, et autres usages semblables seront autorisés, sous réserve des dispositions de l'article 5.2.2. »

L'article 5.22 inclut les politiques pour cette affectation du sol. Notamment, les politiques suivantes s'appliquent à cette demande :

« 2. Lorsqu'une zone autorisée de commerce de services, y compris un usage commercial automobile est adjacent à une zone résidentielle existante ou à des terrains désignés résidentiels, des zones tampons, des écrans et des aménagements paysagers adéquats devront être aménagés afin d'atténuer d'éventuelles répercussions attribuables au bruit, à l'éclairage, à la fumée et à d'autres nuisances. Des études supplémentaires peuvent être exigées en vue de déterminer quelles mesures d'atténuation devraient être prises à l'égard d'éventuels contaminants tels que l'huile, le gaz et les produits chimiques. [...]

7. L'impact visuel de l'entreposage extérieur ou le stationnement sur les usages adjacents et de la rue sera minimisé par des moyens appropriés.

8. Les usages commerciaux de services et les usages commerciaux automobiles sont assujettis au processus de réglementation des plans d'implantation. »

Les zones tampon est les mesures d'atténuation nécessaires (et possibles) seront déterminées lors de la révision d'une demande de plan d'implantation pour les terrains visés. Les options pour ajouter des mesures d'atténuation, zones tampons ou aménagements paysagers seront limités vu que les bâtiments et structures, ainsi que

l'aire d'entreposage extérieure sont déjà existant sur les terrains depuis plusieurs années.

Règlement de Zonage 2016-10

Les terrains visés sont zonées « Zone résidentielle urbaine de densité 1 (R1) » et « Zone de commerces locaux – exception 6 (CL-6) ». La zone R1 permet des maisons unifamiliales. Les utilisations existantes d'entreposage extérieur commerciale ne sont pas permise. La zone CL-6 permet un atelier de réparations de petits moteurs et vente d'équipement ainsi qu'un commerce de détail et autres usages qui sont généralement permis dans la zone CL. Ces utilisations permises ne comprennent pas toutes les activités qui ont lieu sur les terrains visés.

La modification proposée aurait pour effet de modifier la catégorie de zonage des propriétés en question, de « Zone Résidentielle Urbaine de Densité 1 (R1) » et « Zone de commerces locaux – Exception 6 (CL-6) » à « Zone commerciale générale – Exception 22 (CG-22) » ainsi que d'ajouter les dispositions de la zone CG-22 afin de rendre légaux et conformes les bâtiments et structures existantes et de permettre les utilisations existantes de concessionnaire automobile, centre de location de véhicules motorisés, atelier de réparations, atelier de réparations de véhicules motorisés et entreposage à l'extérieure ainsi que des maisons détachées. Spécifiquement, les utilisations de la zone Commerciale Générale (CG) seraient permises, ainsi que les utilisations additionnelles suivantes : entreposage à l'extérieure, atelier de réparation, et deux habitations isolées total sur l'ensemble des terrains.

La clause suivante serait ajoutée aux dispositions de la zone d'exception spéciale : « Aux fins d'interprétation et d'application des exigences de zonage, les terrains zonés CG-22 sont considérés comme un seul lot. »

En plus, selon la modification proposée, les marges de recul de la zone CG serait modifiées afin de permettre :

- Une cour arrière minimale de 1,0m (comparée à 0m minimum dans la zone CG avec une augmentation à 4,5m minimum si la ligne de lot arrière est contiguë à un lot dans une zone résidentielle),
- Une cour latérale minimale de 1,0m (comparée à 0m minimum dans la zone CG avec une augmentation à 3,0m pour une ligne de lot latérale intérieure contiguë à un lot dans une zone résidentielle),
- Une marge de recul de 1,0m de la ligne de lot arrière et de la ligne de lot intérieure latérale pour bâtiments et structures accessoires, et

- Aucune zone tampon paysagée et aucun recouvrement paysager minimum.

Ces distances et dispositions spéciales proposées reflètent les distances actuelles (entre 1.17m et 1.49m) des bâtiments aux lignes de lots latérales et arrière, tels que mesuré par Arpentages Dutrisac en Septembre 2019. La cour en avant de la zone CG (minimum de 2.0m avec services municipaux complets) s'appliquerait. Un élargissement de la rue St-Jean sera une des conditions des Comtés unis à ajouter à l'approbation du plan d'implantation. Selon le plan d'Arpentages Dutrisac, les bâtiments sont à une distance d'environ 7m à 9m de la ligne de lot qui longe la rue St-Jean.

Conclusions

Les modifications proposées sont en conformité avec la DPP et le Plan officiel des Comtés unis. Les modifications proposées au règlement de zonage se conforme en majorité au Plan officiel de l'aire urbaine une fois que l'amendement concourante à ce Plan sera approuvé et en vigueur.

Les modifications proposées aux marges de recul latérales et arrières des terrains visés ainsi que l'élimination des exigences de zone tampon paysagée et aménagement paysager auront l'effet de réduire la zone tampon requise entre l'usage commercial et les résidences avoisinantes. Ceci n'est pas en conformité avec les politiques du Plan officiel de l'aire urbaine et le Plan officiel des Comtés unis qui exigent des zones tampons, des écrans et des aménagements paysagers ainsi que de minimiser la visibilité de la rue de l'entreposage à l'extérieure. Des possibilités de s'assurer un tampon entre les usages commerciaux et les terrains résidentiels avoisinantes seront déterminés lors de la révision de la demande de plan d'implantation. Il existe présentement une haie de cèdre et des clôtures le long des lignes de lot arrières et latérales. Lors de la rédaction d'une entente de plan d'implantation, des clauses pourront être ajoutés afin de s'assurer qu'un écran (soit une haie ou une clôture) soit toujours installé le long des lignes de lot qui entourent les aires d'entreposage à l'extérieure adjacent à des lots résidentiels. Ces mesures devraient rendre le site en conformité avec les exigences des politiques du Plan officiel de l'aire urbaine dans la mesure du possible, étant donné que le site est déjà développé.

Il faut toutefois considérer le fait que cette entreprise existe, sous une forme ou un autre, à ce même emplacement depuis plus que 50 ans, alors les opportunités pour de nouveaux conflits entre l'entreprise et les voisins sont épuisés depuis longtemps; tout nouveau propriétaire d'un des terrains résidentiels adjacent aux terrains visés sera conscient de l'existence de l'entreprise. Aucun nouveau développement ou nouvel usage sont proposés, seulement un ajout mineur à un bâtiment existant.

6) **CONSULTATION :**

Un avis fut envoyé aux propriétaires des terrains dans un rayon de 120m des terrains visés et un avis fut installé sur le terrain le 12 février 2020. Un avis fut également envoyé aux agences le 12 février 2020. La réunion publique du Comité d'aménagement le 4 mars servira pour recueillir les commentaires du public.

7) **RECOMMANDATION OU COMMENTAIRES DES AGENCES ET DES AUTRES SERVICES :**

COMMENTAIRES DES COMTÉS UNIS DE PRESCOTT ET RUSSELL :

Nous comprenons que l'intention de cette demande vise à reconnaître un usage existant qui est protégé que par des droits acquis donc pas reconnus au Plan officiel de l'aire urbaine de Clarence-Rockland ainsi qu'au règlement de zonage. Nous souhaitons vous indiquer que le Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell stipule des politiques concernant la compatibilité entre certains types d'usages, voici les chapitres : 2.2.8 Commercial Policies; 6.9.2 Incompatible Land Uses; et 7.4.4 Development Criteria. L'usage actuel en est un commercial avec entreposage extérieur. Ces terrains commerciaux sont entourés de maisons résidentielles. Il est donc important de considérer l'aspect de compatibilité d'usages dans cette proposition.

Nous comprenons que la Cité exigera une entente de plan d'implantation pour ce site. Nous avons donc la condition suivante :

1. Qu'un acte de cession pour l'emprise du chemin longeant la partie des terrains le long du chemin de Comté numéro 21 (rue St-Jean) soit transféré sans frais et sans encombre à la Corporation des Comtés unis de Prescott et Russell pour la somme de 2.00 \$ pour que l'emprise du côté ouest de ce même chemin soit élargie de façon à atteindre 13.0 mètres de largeur (moitié de l'emprise minimale) du centre du chemin.

Également, nous offrons le commentaire suivant : Nous avons noté que le 'Rockland Municipal Drain' passe le long de ces terrains. Nous vous recommandons donc de prendre la portion de terrain nécessaire pour une servitude de drainage pour servir ce drain municipal si ce n'est pas déjà fait.

COMMENTAIRES DES SERVICES D'INFRASTRUCTURE :

Le drain municipal qui longe le long de la ligne de propriété arrière doit être localisé et une servitude sera demandé lors du processus de plan d'implantation. Des commentaires plus détaillés seront fournis lors de la révision du plan d'implantation.

Aucune commentaire ou aucune objection n'a été reçu des services de construction, des services de protection, des services communautaires, ou des services de finance, ainsi que des agences circulés.

8) **IMPACT FINANCIER (monétaire/matériaux/etc.):**
N/A

9) **IMPLICATIONS LÉGALES :**
N/A

10) **GESTION DU RISQUE (RISK MANAGEMENT) :**
N/A

11) **IMPLICATIONS STRATÉGIQUES :**
N/A

12) **DOCUMENTS D'APPUI:**
Draft By-law 2020-XX - Modifying the Zoning By-law
Draft By-law 2020-XX Amendment No 14 to the Official Plan
Draft Amendment No 14 to the Official Plan of the Urban Area
Survey Plan Rockland Marine