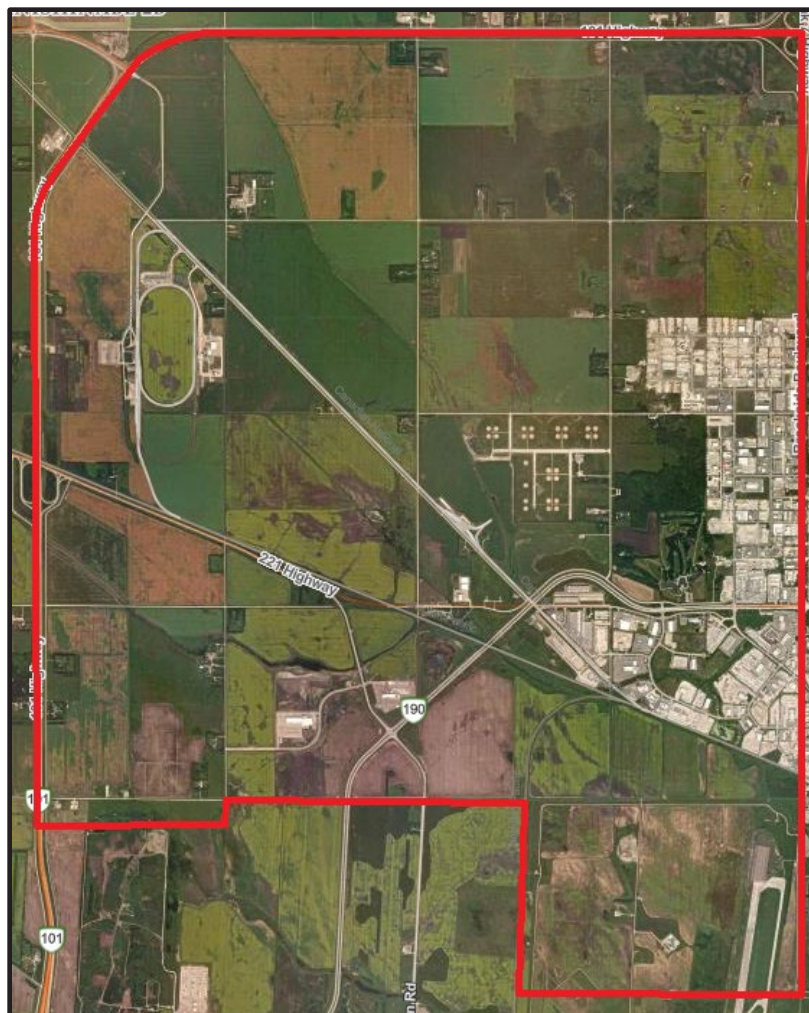




Circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale (CentrePort)

Manuel de l'aménageur

Les biens-fonds de CentrePort Canada au sein de la municipalité rurale de Rosser font partie d'une circonscription spéciale d'aménagement du territoire appelée « circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale ». Ladite circonscription est réglementée par la Loi sur l'aménagement du territoire, qui permet d'orienter les usages et la mise en valeur des biens-fonds au Manitoba. Ces biens-fonds font l'objet d'un plan de mise en valeur et d'un règlement de zonage. Ils doivent se conformer aux politiques et aux exigences relatives à l'usage et à la mise en valeur des biens-fonds.

Vous pouvez contacter l'unité responsable de la circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale par téléphone au 204 945-2150 ou par courriel à inlandportspa@gov.mb.ca pour toute question sur une parcelle de bien-fonds particulière. Les conseils sont gratuits et pourraient vous faire économiser du temps et de l'argent.

1. Plan de mise en valeur

Le plan de mise en valeur présente la vision et les objectifs à long terme de la circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale. La zone intermodale industrielle compte plusieurs zones désignées, notamment :

- les usages de l'industrie axés sur les services;
- la fabrication et la logistique;
- les chemins de fer;
- les espaces libres.

Des objectifs et des politiques touchent également les questions plus générales liées à la mise en valeur, notamment :

- la durabilité;
- la protection de l'environnement;
- le transport;
- les services municipaux;
- l'aménagement urbain;
- l'aménagement paysager.

Prochaine étape : Établissez la désignation de la propriété en consultant la carte du Règlement portant sur le plan de mise en valeur de la zone intermodale. Vous pourrez ensuite vous référer aux politiques propres à cette zone désignée.

Afin d'être approuvée, la mise en valeur doit concorder avec la désignation de l'usage du bien-fonds et, de manière générale, être conforme aux politiques du plan de mise en valeur. Modifier la désignation d'une parcelle de bien-fonds exige la modification du plan de mise en valeur. Appelez l'unité responsable de la circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale au 204 945-2150 pour discuter de votre proposition.

2. Zonage

Le règlement de zonage régit les usages des biens-fonds ainsi que les usages et l'emplacement des bâtiments et des structures au sein de la zone intermodale. La circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale se divise en plusieurs zones, notamment :

- le centre industriel (I1);
- l'industrie générale (I2);
- l'industrie lourde (I3);
- les espaces libres;
- la zone rurale de la zone intermodale.

Les biens-fonds zonés au sein de la zone rurale de CentrePort ont pour but de préserver et de protéger les biens-fonds en vue de futurs usages industriels et commerciaux. Ces biens-fonds doivent toutefois être rezonés en une zone appropriée une fois qu'une mise en valeur est proposée. Le règlement de zonage prévoit également des exigences pour :

- les stationnements;
- les marges de recul;
- l'aménagement paysager;
- la signalisation;
- les routes;
- les mesures de mise en valeur durable;
- les normes de rendement.

Prochaine étape : Établissez le zonage de la propriété en consultant la carte du Règlement de zonage de la zone intermodale. Vous pourrez ensuite vous référer aux usages autorisés et aux exigences particulières pour cette zone. Vous pourrez également consulter le tableau sur les usages en vue de déterminer celui qui convient le mieux à votre proposition et ainsi définir le zonage requis avant de procéder à la mise en valeur.

Dois-je procéder à un rezonage?

Si la propriété est actuellement zonée au sein de la zone rurale de CentrePort ou si votre proposition de mise en valeur est interdite dans la zone existante, un rezonage s'impose.

Prochaine étape : Envoyez une demande de rezonage de votre propriété à l'unité responsable de la circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale.

Votre proposition sera étudiée afin de garantir qu'elle respecte le plan de mise en valeur et le règlement de zonage. Ensuite, l'Autorité responsable de la circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale organisera une audience publique. Elle fera des recommandations au ministre afin qu'il approuve votre proposition, qu'il l'approuve sous réserve de certaines conditions ou qu'il la rejette.

Ordres de dérogation

Il est parfois difficile ou impossible de respecter l'ensemble des règles de zonage en raison de conditions particulières propres à une parcelle de bien-fonds. En pareil cas, un propriétaire peut demander un ordre de dérogation à l'unité responsable de la circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale. Une dérogation est une autorisation spéciale qui accorde une exemption des exigences de zonage, comme les exigences minimales relatives aux cours, aux stationnements et aux façades des bâtiments.

Prochaine étape : Envoyez une demande de dérogation à l'unité responsable de la circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale. Le bureau examinera la demande et l'approuvera ou la rejettera, sous réserve de certaines conditions ou non.

Dans l'éventualité où l'unité responsable de la circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale rejetterait une demande de dérogation, son auteur pourrait faire appel de la décision auprès de l'Autorité responsable de la circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale. Une audience publique aurait lieu, et l'Autorité responsable de la circonscription spéciale d'aménagement rendrait sa décision définitive quant à la dérogation.

Remarque : Les propriétaires avoisinants sont avisés de l'approbation d'une dérogation et sont informés qu'ils peuvent faire appel de la décision de dérogation auprès de l'Autorité responsable de la circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale. Dans l'éventualité où quelqu'un ferait appel d'une décision relative à un ordre de dérogation, l'Autorité organiserait une audience publique et déciderait si la demande de dérogation doit aller de l'avant, sous réserve de certaines conditions ou non, ou être rejetée. La décision de l'Autorité responsable de la circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale sur un appel de dérogation est définitive.

Approbation de votre lotissement

Un lotissement se rapporte à la division d'un bien-fonds. Il y a lotissement lorsqu'une parcelle de bien-fonds est divisée en deux parties ou plus, que les limites d'une propriété sont réaménagées ou qu'un bail, une hypothèque ou un autre instrument est enregistré et subdivise la parcelle.

Le propriétaire du bien-fonds, ou une personne qu'il a autorisée par écrit, peut envoyer une demande de lotissement à l'unité responsable de la circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale. Le bien-fonds proposé pour le lotissement doit respecter le plan de mise en valeur et le règlement de zonage.

Prochaine étape : Envoyez une demande de lotissement à l'unité responsable de la circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale.

Remarque : Assumer des coûts autres que les frais de demande ou de lots pendant le processus de mise en valeur est tout à fait normal.

Ces coûts peuvent comprendre des frais relatifs :

- à l'arpentage;
- aux services juridiques;
- à l'ingénierie;
- à l'enregistrement d'un titre foncier;
- aux contributions en capital sur les lots;
- à d'autres coûts liés au respect des conditions.

De tels coûts supplémentaires peuvent représenter une somme importante et devraient être clairs pour les aménageurs.

4. Négociation de votre entente de mise en valeur

Les ententes de mise en valeur de la circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale relèvent de la municipalité rurale de Rosser.

L'entente de mise en valeur sert à définir des exigences municipales en matière de construction ou d'entretien de certains ouvrages, notamment :

- les égouts et l'eau;
- la collecte des déchets;
- le drainage du sol;
- les routes publiques;
- les liaisons aux services existants.

Une entente de mise en valeur peut également aborder les exigences liées aux usages des biens-fonds et des bâtiments existants ou proposés. En outre, l'Autorité responsable de la circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale pourrait imposer des exigences qui apparaîtraient dans les ententes de mise en valeur.

Contributions en capital sur les lots

Le règlement 8-22 de la municipalité rurale de Rosser lui donne le droit d'ajouter des contributions en capital sur les lots, en plus d'autres exigences municipales, dans les demandes d'aménagement de la circonscription spéciale d'aménagement de la zone intermodale. De plus, le règlement 13-23 établit des frais qui doivent être versés à la municipalité pour les services qu'elle fournit. Les exigences du règlement seront appliquées à la mise en valeur durant l'approbation d'une modification du zonage ou d'un lotissement. Les prix forfaitaires comprennent :

- les frais administratifs;
- les frais de réserve pour usage public;
- les frais juridiques;
- les frais de consultation;
- les frais d'ingénierie;
- les frais de publicité.

Les prix par hectare comprennent :

- les infrastructures de lutte contre les incendies et des services d'eau et d'égouts;
- les études de mise en valeur;
- les parcs et les voies piétonnières;
- les infrastructures de transport en commun;
- les infrastructures des routes municipales.

Les aménageurs doivent être au courant de ce règlement et des frais possibles.

Prochaine étape : Contactez la municipalité rurale de Rosser par courriel à info@rmofrosser.com ou par téléphone au 204 467-5711 afin de discuter de votre entente de mise en valeur.

5. Présentation d'une demande pour vos permis de construction et de mise en valeur

Il s'agit habituellement de la dernière étape du processus de mise en valeur. Les permis de mise en valeur sont obligatoires pour :

- l'édification, la construction ou l'installation de tout bâtiment ou de toute structure;
- l'ajout, l'agrandissement, la modification structurelle ou la conversion de tout bâtiment ou de toute structure;
- le déplacement, l'enlèvement ou la démolition de tout bâtiment ou de toute structure;
- l'usage de biens-fonds, de structures ou de bâtiments vacants;
- la modification des usages des biens-fonds, des bâtiments ou des structures.

Prochaine étape : Prenez connaissance des renseignements sur les permis de mise en valeur :

District d'aménagement d'Entre-les-Lacs sud
15, Davis Way, bureau 5, CentrePort (Manitoba)
R4B 0A3
Téléphone : 204 467-5587; courriel : info@sipd.ca