

Q. Qu'est-ce qu'un arrêté de zonage?

L'arrêté de zonage de la Ville de Fredericton est un document qui réglemente l'usage des terrains. Il établit exactement les usages permis pour chaque propriété et fournit des renseignements précis tels que :

- les plans de zonage pour tous les secteurs de la ville;
- les genres d'usages et de bâtiments permis;
- les normes relatives aux superficies de lot, aux exigences de stationnement, à la hauteur des édifices, aux dimensions latérales et arrière du terrain et aux marges de recul.

Q. Pourquoi les arrêtés de zonage sont-ils nécessaires?

- Pour appuyer les objectifs et les politiques du plan municipal;
- Pour fournir un instrument juridique spécialisé servant à gérer l'usage et l'aménagement des terrains dans la ville;
- Pour protéger la valeur des terrains et leurs propriétaires contre des usages conflictuels.

Q. En quoi l'arrêté de zonage diffère-t-il du plan municipal?

Le plan municipal est le cadre général des politiques à long terme d'usage des terrains dans la ville, et l'arrêté de zonage est l'outil administratif qui permet d'en appliquer les politiques.

Contrairement au plan municipal, l'arrêté de zonage contient des règlements précis. Les nouveaux aménagements ou les constructions qui ne respectent pas l'arrêté de zonage sont interdits et n'obtiendront pas de permis de construire. L'arrêté de zonage divise la ville en zones distinctes d'usage des terrains. Un plan détaillé de ces zones fait partie de l'arrêté de zonage, qui en précise aussi les usages permis (p. ex. commercial, résidentiel) et les normes exigées (emplacement et taille des bâtiments).

Q. Qu'est-ce que le rezonage ou la modification de l'arrêté de zonage?

Quiconque projette d'aménager ou d'utiliser son terrain de façon non conforme à l'arrêté de zonage peut devoir demander un rezonage (modification de la désignation de zonage de sa propriété), c'est-à-dire la modification des règlements qui s'appliquent à la désignation en vigueur. On peut envisager l'une ou l'autre de ces possibilités si le nouvel usage respecte le plan municipal. Les procédures de rezonage et de modification de zonage sont essentiellement les mêmes.

Q. Qu'est-ce qu'une modification au plan municipal?

Le Plan municipal de la capitale est le principal document de planification de Fredericton. Il fait état des buts, objectifs et politiques aidant à assurer la stabilité de notre collectivité pour que l'aménagement et le réaménagement se fassent harmonieusement. Le plan municipal est révisé régulièrement pour en assurer la pertinence. Ces révisions entraînent souvent des modifications à certains secteurs. Une personne peut aussi en demander la modification si un projet d'aménagement est incompatible avec les desseins du Plan municipal de la capitale ou y déroge. Par exemple, si l'on projette un aménagement commercial ou industriel pour une propriété située dans une zone résidentielle, la désignation du plan devra passer de résidentielle à commerciale ou industrielle pour que l'usage projeté soit conforme au plan municipal.

Q. Qui peut demander le rezonage d'une propriété?

Seul le propriétaire inscrit ou un agent mandaté par lui peut demander le rezonage d'une propriété. Le propriétaire doit signer la demande de rezonage.

Q. Quelle est la procédure de rezonage?

Avant de demander le rezonage d'une propriété, il est recommandé d'en discuter avec le personnel des Services d'aménagement, qui peut donner conseils et information sur la procédure de demande officielle.

1.0 Demande

Les démarches liées aux demandes de rezonage et de modification de zonage sont semblables et prennent le même temps à traiter. Une modification au plan municipal prend plus de temps. Pour obtenir un rezonage ou une modification des règlements d'une zone, il faut soumettre une demande aux Services d'aménagement. La demande comprendra :

- un plan détaillé du site (montrant les édifices, les reculs, les aires de stationnement, l'aménagement paysager et autres, existants ou prévus);
- une lettre d'intention (expliquant la nature et les particularités de l'usage prévu);
- le paiement des frais de demande à la Ville de Fredericton.

On peut se procurer les formules de demande au bureau des Services d'aménagement, au rez-de-chaussée de l'hôtel de ville. Le barème des frais de demande est fixé comme suit :

Pour rezonage ou modification de zonage :

Demande	600 \$
Publication (deux avis publics dans le <i>Daily Gleaner</i>)	400 \$
Total	1,000 \$

Pour une modification au plan municipal :

Demande	700 \$
Publication (quatre avis publics dans le <i>Daily Gleaner</i>)	800 \$
Total	1,500 \$

2.0 Étude de la demande

Le personnel d'urbanisme étudiera la demande et fera rapport avec recommandation au Comité consultatif sur l'urbanisme (CCU). Le CCU est un comité mandaté par le conseil, responsable de coordonner les aménagements selon la *Loi sur l'urbanisme du Nouveau-Brunswick*. En matière de rezonage, le CCU a pour rôle de présenter au conseil des recommandations de planification.

Le propriétaire ou le demandeur peut s'adresser aux membres du CCU pour expliquer les raisons de sa demande de rezonage ou de modification de zonage. Les résidents peuvent aussi s'exprimer à la réunion du CCU.

3.0 Notification

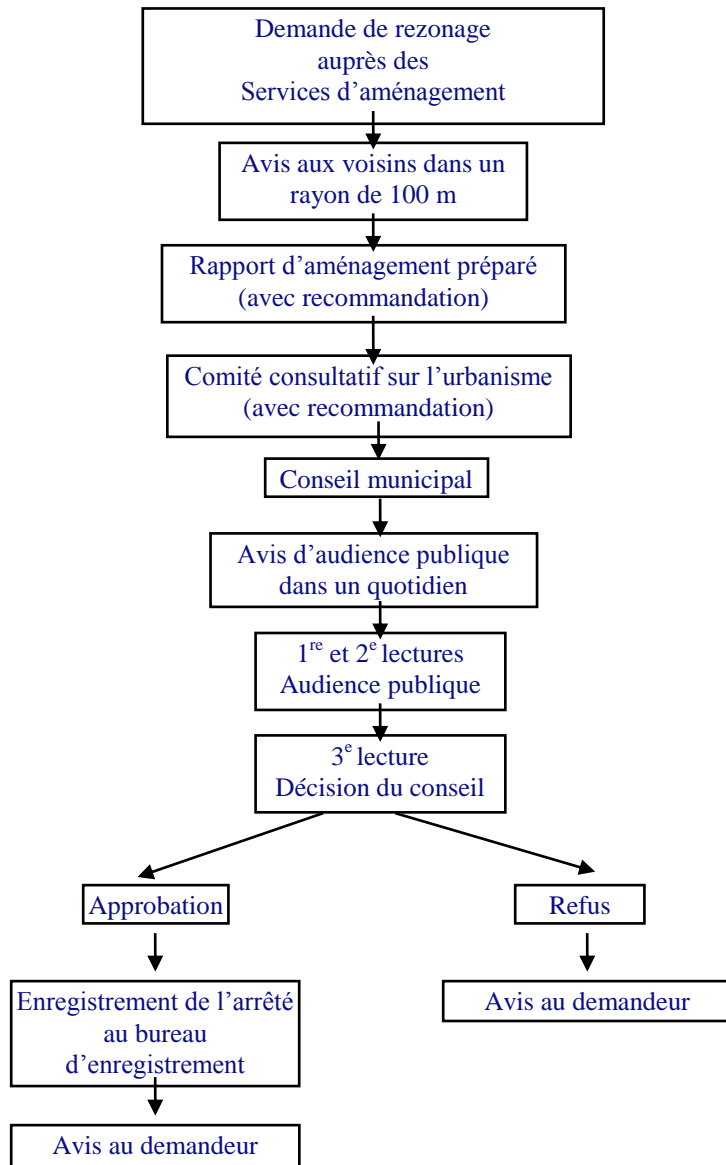
Les propriétaires voisins du terrain visé par le rezonage (rayon de 100 m) seront avisés de tout projet soumis au CCU. Par ailleurs, le conseil municipal tiendra une audience publique sur le projet, qu'il annoncera dans le *Daily Gleaner*.

4.0 Décision

Le CCU étudiera la demande et recommandera au conseil de l'approuver, de l'approuver sous réserve de conditions ou de la rejeter. Le conseil municipal, à son tour, approuvera ou rejettera la demande. L'ensemble de la procédure peut prendre de deux (2) à trois (3) mois pour un rezonage ou une modification de zonage, et jusqu'à quatre (4) à cinq (5) mois pour une modification au plan municipal. Le demandeur sera avisé dans les **sept (7) jours** de toute décision du CCU ou du conseil concernant sa demande.

Si la demande est refusée par le conseil municipal, on peut en appeler de la décision à la **Commission provinciale d'appel en matière d'urbanisme** du Nouveau-Brunswick. L'appel doit être présenté dans les 60 jours de la date du refus.

Procédure de zonage de la Ville de Fredericton



Pour tous renseignements :

Services d'aménagement
Rez-de-chaussée, hôtel de ville
C.P. 130
Fredericton (N.-B.)
E3B 4Y7

Tél. : 506 460-2075
Fax : 506 460-2894
www.fredericton.ca

D'autres dépliants sont disponibles, notamment sur le lotissement, la dérogation et la procédure de demande d'un permis de construire.

**Ce dépliant a été conçu aux seules fins d'information.
Consulter l'arrêté de zonage Z-2 pour interprétation
officielle.**

Form No.: COM-FRM-051F Service: Zoning Bylaw Amendment Approval
Issue No.: 1.1 Issued Date: 09/03/25
Printed On: February 8, 2011 © May 25, 2001

Vous avez des questions sur...
LE ZONAGE

Des réponses
à vos
questions

Fredericton

Ville de Fredericton
Services
d'aménagement

