

LA CORPORATION DE LA MUNICIPALITÉ DE LA NATION

**AGENDA
PUBLIC MEETING
PLANNING COMMITTEE
MONDAY, May 28th, 2023
5:30 PM**

1. Opening of the public meeting
2. Presentation of the proposed amendment
 - 2.1 Concession 19, Faubert, ZBL-20-2022 (73-2023)
 - 2.2 2156 route 600 West, Lalonde ZBL-15-2022 (72-2023)
 - 2.3 2935 County Rd 16, Haspengouw, ZBL-2-2023 (74 2023)
 - 2.4 4098 County Rd 16, Martel ZBL-1-2023 (76-2023)
 - 2.5 143 St-Paul S., Sanche ZBL-3-2023 (75-2023)
 - 2.6 5889 County Rd 10, Pilon ZBL-4-2023 (77-2023)
3. Comments
4. Adjournment

**ORDRE DU JOUR
RÉUNION PUBLIQUE
COMITÉ DE PLANIFICATION
LUNDI, LE 28 mai 2023
17H30**

- 1 Ouverture de l'assemblée publique
2. Présentation des modifications
 - 2.1 Concession 19, Faubert, ZBL-20-2022 (73-2023)
 - 2.2 2156 route 600 West, Lalonde ZBL-15-2022 (72-2023)
 - 2.3 2935 County Rd 16, Haspengouw, ZBL-2-2023 (74 2023)
 - 2.4 4098 County Rd 16, Martel ZBL-1-2023 (76-2023)
 - 2.5 143 St-Paul S., Sanche ZBL-3-2023 (75-2023)
 - 2.6 5889 County Rd 10, Pilon ZBL-4-2023 (77-2023)
3. Commentaires
4. Fermeture

**DEMANDE DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE 2-2006
DE LA MUNICIPALITÉ DE LA NATION, FILIÈRES ZBL-20-2022, ZBL-2-2023 & ZBL-4-2023**

Modification pour agricole exception pour retirer les usages résidentiels suivant un morcellement agricole et permettre une ferme

Le 1 mai 2023

INTRODUCTION:

Durant l'année 2022, nous avons procédé avec plusieurs demandes de morcellement en politiques agricoles. L'une des conditions demandées par l'autorité approbatrice est de retirer les usages résidentiels des parcelles agricoles restantes. Le SAT a décidé de présenter ces demandes en blocs.

DÉCLARATION DE PRINCIPES PROVINCIALE :

Sous la section 2.3.4.1, la DPP stipule; La création de lots dans les zones agricoles à fort rendement est découragée et ne peut être autorisée que pour:

- a) les usages agricoles, à condition que les lots soient d'une dimension appropriée au type d'utilisation (s) agricole (s) commune (s) dans la zone et sont suffisamment grand pour maintenir la flexibilité pour les changements futurs du type ou de la taille des opérations;
- b) les utilisations liées à l'agriculture, à condition que tout nouveau lot soit limité à taille minimale nécessaire pour accueillir l'utilisation et les eaux usées appropriées et services d'eau;
- c) une résidence surplus à une exploitation agricole à la suite d'un regroupement agricole, à condition que:
 1. le nouveau lot sera limité à une taille minimale nécessaire pour accueillir l'utilisation et les services d'égouts et d'eau appropriés; et
 2. le bureau d'urbanisme veille à ce que les nouveaux logements résidentiels soient interdits sur toute parcelle de terre agricole restante créée par un morcellement. et
- d) infrastructure, là où l'installation ou le corridor ne peut pas être aménagé par l'utilisation de servitudes ou de droits de passage.

C'est l'opinion du SAT que les demandes de modification au règlement rencontrent la DPP.

PLAN OFFICIEL:

Les propriétés sont inscrites sous l'affectation "Secteur des politiques agricoles" et "Secteur des politiques rurales" à l'annexe "A" au Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell. L'intention du Plan Officiel est de permettre et encourager l'agriculture, permettant ainsi une certaine liberté d'action concernant les morcellements de lot surplus à l'agriculture en politiques rurales. L'autorité approbatrice permet les lots surplus à l'agriculture si l'on retire les usages résidentiels du terrain qui serait utilisé pour des fins agricoles, comme le cas présent. Le terrain de surplus doit être de dimension raisonnable et ne créer aucun impact négatif le voisinage. Dans ce cas-ci, le terrain agricole sera une opération agricole environnante. Cette politique vient des déclarations de principe provincial de 2020 et du plan officiel.

Les demandes de modification rencontrent les intentions du plan officiel.

RÈGLEMENT DE ZONAGE :

Le but des demandes est de retirer les usages résidentiels de la terre agricole.

Aussi, sous la demande ZBL-2-2023, nous permettrons une ferme sur une parcelle de 4 acres au lieu de 4.92 acres.

RECOMMANDATION DU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (SAT) :

Suivant que ces modifications sont des conditions d'approbation pour les dossiers de morcellement;

Dossier morcellement	Dossier zonage	Règlement
B-53-2021	ZBL-20-2022	73-2023
B-70-2022	ZBL-2-2023	74-2023
B-114-2021	ZBL-4-2023	76-2023

Le SAT recommande l'adoption des règlements mentionnés ci-haut.

Guylain Lafèche, MCIP, RPP
Directeur de l'aménagement du territoire

**DEMANDE DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE 2-2006
DE LA MUNICIPALITÉ DE LA NATION, FILIÈRE ZBL-15-2022**

Lalonde

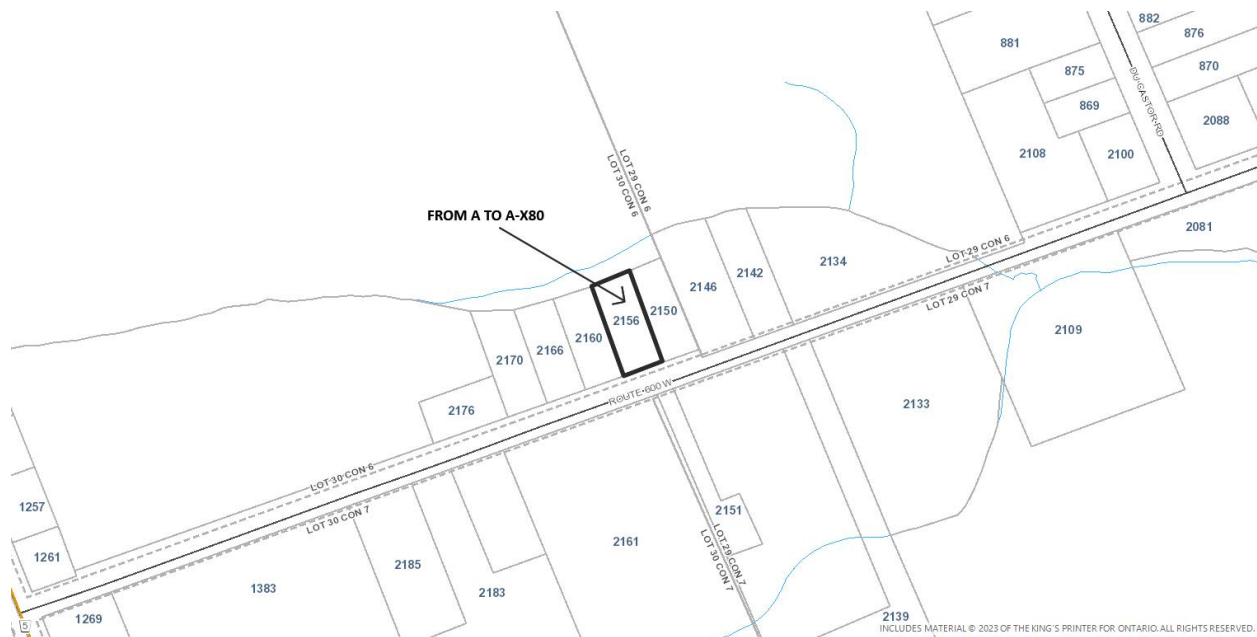
2156 Route 600 Ouest

ROLL # :

1 mai 2023

INTRODUCTION:

Mme Lalonde a présenté une demande de modification du règlement de zonage 2-2006, ZBL-15-2022, concernant la propriété portant le numéro civique 2156 Route 600 Ouest, afin de permettre un appartement accessoire au-dessus d'un garage détaché en plus d'avoir déjà deux unités dans la maison principale.



DÉCLARATION DE PRINCIPES PROVINCIALE :

Suivant le passage de la loi 23, la province encourage la création d'une deuxième unité d'habitation accessoire dans les maisons existantes et même une troisième dans un bâtiment accessoire.

Il est certain que le plan officiel doit établir des politiques qui encouragent ces options d'habitation.

PLAN OFFICIEL :

La propriété est identifiée sous la désignation " zone de politique de ressources rurales " à l'annexe " A " du plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell.

Bien que le plan officiel 2015 ne permet pas une troisième unité d'habitation accessoire, celui de 2022 qui a été adopté par le Conseil des Comtés-Unis de Prescott et Russell l'encourage.

Cependant, à ce jour le plan officiel 2022 n'a pas été entériné par la province mais nous sommes d'avis que nous procédons avec cette demande sous le fait que nous avons assez attendu et que cette politique ne changera pas sous le nouveau plan.

RÈGLEMENT DE ZONAGE:

La parcelle en question est zonée " Agricole (A) " à l'annexe " A " du règlement de zonage 2-2006 de la municipalité de La Nation.

L'amendement propose de changer la catégorie de zonage à Exception agricole (A-X80) permettant une troisième unité d'habitation au-dessus d'un bâtiment accessoire.

RECOMMANDATION DU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (SAT) :

Nous n'avons reçu aucun commentaire à ce jour. Suivant l'absence de commentaire des voisins et de

l'impact minime sur les propriétés environnantes, le Service de l'urbanisme a préparé le règlement 72-2023 sans pour autant en faire la recommandation. Cependant le Conseil a le choix d'adopter ce règlement s'il en désire.

Guylain Lafèche, MCIP, RPP
Directeur de l'Urbanisme

ANNEX 1

Section 1: The property located on part of Lot 30, Concession 6 in the former Township of Cambridge, now in The Nation Municipality, County of Russell, shown on Schedule "A", attached to and forming part of this By-Law, shall be the property affected by this By-Law.

Section 2: Schedule "A" of Zoning By-Law 2-2006 is hereby amended by changing from "Agricultural (A)" to "Agricultural – Exception (A-X80)" and the symbol of the property indicated on the attached Schedule "A" hereto made fully part of this by-law.

Section 3: Subsection 5.16.4 of Zoning By-Law 2-2006 entitled AExceptions@, is hereby amended by adding the following new paragraph:

5.16.4.80 Agricultural Zone Exception (A-X80),

Part of Lot 30, Conc. 6 in the former Township of Cambridge. (*2156 Route 600 West*)

Notwithstanding the provisions of Section 5.16, on the land zoned "A-X80", a converted dwelling of two dwelling units and an accessory apartment above a detached garage as a third dwelling unit shall be permitted. At all times the septic field shall be shared by all the dwelling units.

Section 4: All other provisions of By-Law 2-2006 shall continue to apply.

Section 5: Subject to the giving of notice of passing of this By-Law, in accordance with Section 34(18) of the Planning Act, R.S.O. 1990 as amended, this By-Law shall come into force on the date of passing by the Council of the Corporation of The Nation Municipality where no notice of appeal or objection is received, pursuant to Section 34(21) of the Planning Act, R.S.O. 1990 as amended.

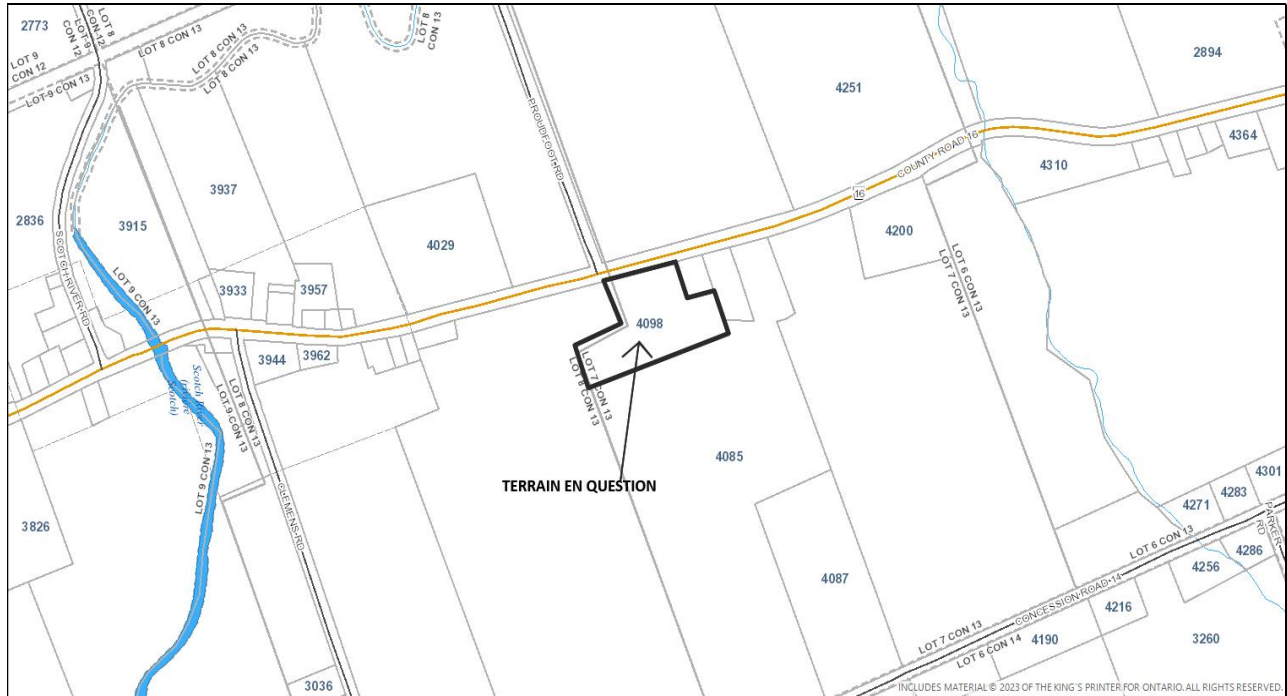
**DEMANDE DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE 2-2006
DE LA MUNICIPALITÉ DE LA NATION, FILIÈRE ZBL-1-2023**

**Martel
4098 chemin cde comté 16**

1 mai 2023

INTRODUCTION:

M. Jeremie Martel a présenté une demande de modification au règlement de zonage 2-2006, dossier ZBL-1-2023, concernant la propriété située sur une partie du lot13, concession 13, anciennement Plantagenet Sud, afin de réduire la marge de recul avant pour une maison-annexe, lui permettant de préserver son ancienne maison et la louer.



DÉCLARATION DE PRINCIPES PROVINCIALE :

Dans la section 1.4.3, la DPP stipule : "Les autorités de planification doivent prévoir une gamme et une combinaison appropriées d'options et de densités de logement pour répondre aux besoins projetés en matière de logement commercial et de logement abordable des résidents actuels et futurs de la zone de marché régionale :

...

b) en autorisant et en facilitant

1. toutes les options de logement nécessaires pour répondre aux besoins sociaux, sanitaires, économiques et de bien-être des résidents actuels et futurs, y compris les besoins spéciaux et les besoins découlant des changements démographiques et des possibilités d'emploi ; et

2. tous les types de densification résidentielle, y compris les unités résidentielles supplémentaires, et le réaménagement conformément à la politique 1.1.3.3 ;

Le SAT est d'avis que la demande de modification du règlement municipal est conforme à la DPP.

PLAN OFFICIEL :

La propriété sont répertoriées comme " zone de politique agricole " dans l'annexe A du plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. Il est possible de permettre des maisons-annexes.

La modification répond à l'intention du plan officiel.

RÈGLEMENT DE ZONAGE :

La propriété en question est zonée " Agricole (A) " à l'annexe " A " du règlement de zonage 2-2006 de la municipalité de La Nation.

L'amendement vise à rezoner cette propriété en zone agricole – exception (A-X82). (Annexe 1)

RECOMMANDATION DU SERVICE DE L'URBANISME :

Cette modification répond à l'énoncé de politique provinciale sur le logement rural. Si les normes relatives aux services privés sont respectées, la municipalité devrait encourager ce type de développement.

Le SAT recommande l'adoption du règlement 76-2023.

Guylain Laflèche, MCIP, RPP
Directeur de l'Urbanisme

ANNEXE 1

- Section 1:** The properties located on part of Lot 26, Concession 2 in the former Township of Cambridge now in The Nation Municipality, County of Russell, shown on Schedule "A", attached to and forming part of this By-Law shall be the property affected by this By-Law.
- Section 2:** Schedule "A" of Zoning By-Law 2-2006 is hereby amended by changing from "Rural Zone Exception (RU-X1)" and "Mineral Aggregate Resource Zone (MX)" to "Rural Zone (RU)", the symbol of the parcel of land indicated on the attached Schedule "A" hereto made fully part of this by-law.
- Section 3:** All provisions of By-Law 2-2006 shall continue to apply.
- Section 4:** Subject to the giving of notice of passing of this By-Law, in accordance with Section 34(18) of the Planning Act, R.S.O. 1990 as amended, this By-Law shall come into force on the date of passing by the Council of the Corporation of The Nation Municipality where no notice of appeal or objection is received, pursuant to Section 34(21) of the Planning Act, R.S.O. 1990 as amended.

**DEMANDE DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE 2-2006
DE LA MUNICIPALITÉ DE LA NATION, FILIÈRE ZBL-31-2019 /**

***REQUEST FOR AMENDMENT TO THE ZONING BY-LAW 2-2006 OF THE
MUNICIPALITY OF THE NATION, FILE ZBL-31-2019***

**JLXMD INC.
571 ch. Limoges Rd.**

NUMÉRO DU DOSSIER PROPRIÉTÉ / *PROPERTY FILE #* : 001-003-07836

Mardi le 8 décembre 2020 / *Tuesday December 8th, 2020*

INTRODUCTION:

JLXMD Inc. a soumis une demande de modification au règlement de zonage 2-2006, filière ZBL-31-2019, relativement à la propriété localisée au 571 chemin Limoges, afin de construire un bloc appartement de 33 unités avec un garage sous-terrain, de réduire l'aire minimum par unité de 400 mètres carrés à 87 mètres carrés, de réduire la marge de recul arrière de 7,5 mètres à 5,2 mètres, d'augmenter la hauteur maximum de 10,6 mètres à 12 mètres et de permettre un aire de recouvrement maximum de 41% au lieu de 15%.

JLXMD Inc. submitted an application for an amendment to zoning by-law 2-2006, file ZBL-31-2019, in relation to the property located at 571 Limoges Road, in order to build a 33-unit apartment block with an underground garage, reduce the minimum area per unit from 400 square metres to 87 square metres, reduce the minimum rear yard from 7.5 metres to 5.2 metres, to increase the maximum height from 10.6 metres to 12 metres and allow a maximum coverage area of 41% instead of 15%.



DÉCLARATION DE PRINCIPES PROVINCIALE / PROVINCIAL POLICY STATEMENT:

Sous la section 1.1.3, la DPP stipule; "La vitalité des zones de peuplement est essentielle à la prospérité économique à long terme de nos collectivités.... Il est dans l'intérêt de toutes les collectivités d'utiliser les terres et les ressources de façon judicieuse, de promouvoir des formes efficaces d'aménagement, de protéger les ressources, de développer les espaces verts, d'assurer l'utilisation efficace de l'infrastructure et des installations de services publics et de réduire au minimum les dépenses publiques superflues." / *Under section 1.1.3, the PPS states; "The vitality of settlement areas is critical to the long-term economic prosperity of our communities It is in the interest of all communities to use land and resources wisely, to promote planning, protect resources, develop green spaces, ensure efficient use of infrastructure and public utility facilities, and minimize unnecessary public spending."*

La DPP nous encourage à développer une mixité d'usage résidentiel, industriel, commercial et de loisir. / *The PPS encourages us to develop a mix of residential, industrial, commercial and recreational use.*

La DPP encourage les municipalités au redéveloppement des zones de peuplement en densifiant les terrains existant à l'intérieur des villages afin de maximiser les services municipaux et de renforcer les collectivités. / *The PPS encourages municipalities to redevelop settlement areas by increasing the density of existing land within villages to maximize municipal services and strengthen communities.*

C'est l'opinion du SAT que la demande de modification au règlement rencontre la DPP. / *It is the opinion of the SAT that the request to amend the by-law meets with the PPS.*

PLAN OFFICIEL / OFFICIAL PLAN:

La propriété est inscrite sous l'affectation "Secteur des politiques urbaines" à l'annexe A au Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell. La politique 2.2 sur le développement résidentiel, encourage une mixité des usages résidentiels à l'intérieur des zones urbaines et de densifier le développement et redévelopper à l'intérieur de ces zones, permettant ainsi une diversité de type de logements. / *The property is listed under the "Urban Policy Area" under Schedule A of the United Counties of Prescott and Russell Official Plan. Policy 2.2 on residential development, encourages a mix of residential uses within urban areas and to densify the development and redevelop within these areas, thus allowing a variety of housing types.*

La création de bloc appartement à l'intérieur de cette politique est permise et encouragée si la superficie est raisonnable et les services municipaux sont disponibles. / *The creation of apartment bloc within this policy are permitted and encouraged, if the area is reasonable and municipal services are available.*

Plus particulièrement, la politique 2.2.6 demande à la municipalité de permettre un éventail de logement, permettant des logements abordables, tout en préservant la majeure partie de ces logements vers une densité plus faible (unifamiliale et jumelé), mais sans pour autant empêcher des bâtiments plus dense. / *Specifically, policy 2.2.6 calls on the municipality to allow a range of housing, allowing affordable housing, while preserving most of the housing to a lower density (single family and semi-detached) but without prohibiting more densified buildings.*

La demande de modification rencontre les intentions du plan officiel. *The amendment meets the intention of the Official plan.*

RÈGLEMENT DE ZONAGE / ZONING BY-LAW:

La propriété en question est zonée " Centre du Village (VC)" à l'annexe "A" du règlement de zonage 2-2006 de la municipalité de La Nation. Le but de la demande est de construire un bloc appartement de 33 unités avec un garage sous-terrain.

The property in question is zoned "Village Core (VC)" in Schedule "A" of Zoning By-law 2-2006 of the Municipality of The Nation. The object is to build a 33 unit apartment block with an underground garage.

La modification, "Centre du Village – Exception (VC-X6)", propose de réduire l'aire minimum par unité de 400 mètres carrés à 87 mètres carrés, de réduire la marge de recul arrière de 7,5 mètres à 5,2 mètres, d'augmenter la hauteur maximum de 10,6 mètres à 12 mètres et de permettre un aire de recouvrement maximum de 41% au lieu de 15%. (Ébauche en annexe 1)

The amendment, 'Village Core – Exception (VC-X6)', proposes to reduce the minimum area per unit from 400 square metres to 87 square metres, reduce the minimum rear yard from 7.5 metres to 5.2 metres, to increase the maximum height from 10.6 metres to 12 metres and allow a maximum coverage area of 41% instead of 15%. (Draft Annex 1)

RECOMMANDATION DU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (SAT) / RECOMMENDATION OF THE PLANNING DEPARTMENT :

Le SAT aimerait recevoir les commentaires des agences et du public avant de rendre sa recommandation. Par le passé, le Conseil a adopté plusieurs règlements avec un ratio de 140 mc. de terrain par unité et une fois (109-2008) un ratio de 100 mc. par unité. Le SAT peut concéder que le ratio 100 mc par unité est un ratio comparable avec les municipalités voisines.

Le propriétaire propose un bâtiment ayant 11 unités à deux chambres et 22 unités à une chambre à coucher avec un total de 52 stationnements. (2 X deux chambres + 1 par une chambre + 15% visiteur = 51)

Le ratio à respecter voudrait que le propriétaire propose un projet de 28 unités.

Nous avons en annexe 2 des croquis démontrant le plan d'ensemble une vue du bâtiment.

Nous n'avons pas reçu de commentaire à ce jour. Le SAT aimerait recevoir les commentaires avant de rendre sa recommandation et adopter le règlement 1-2020.

The Planning department wishes to receive all comments from agencies and the public before rendering its recommendation. In the past, Council adopted a lot of amendment with a ratio of 140 sqm of land per unit and once he adopted a ratio of 100 sqm per unit. The Planning Department can concede that a ratio of 100 sqm per unit is similar with neighbouring municipalities.

The owner proposes a building with 11 units with two bedrooms and 22 units with one bedroom with a total of 52 parking spaces. (2 X two bedrooms + 1 X one bedroom + 15% visitors = 51 spaces).

The respected ratio should be 29 units.

In Annex 2, we have sketches of the building and the site plan.

We have not received any comments to date. The SAT would like to receive comments before making its recommendation and the adoption By-law 1-2021.

Guylain Laflèche, MCIP, RPP

Directeur de l'aménagement du territoire / Planning Department Director