

LA CORPORATION DE LA MUNICIPALITÉ DE LA NATION

**AGENDA
PUBLIC MEETING
PLANNING COMMITTEE
MONDAY, August 14th, 2023
5:30 PM**

1. Opening of the public meeting
2. Presentation of the proposed amendment
 - 2.1 1104 Du Theatre Road, file ZBL-5-2023 (By-law 91-2023)
 - 2.2 2044 Des Pins Street, file ZBL-6-2023 (By-law 92– 2023)
 - 2.3 113-119 Ottawa Street, file ZBL-7-2023 (By-law 93-2023)
3. Comments
4. Adjournment

**ORDRE DU JOUR
RÉUNION PUBLIQUE
COMITÉ DE PLANIFICATION
LUNDI, LE 14 août 2023
17H30**

- 1 Ouverture de l'assemblée publique
2. Présentation des modifications
 - 2.1 1104 chemin Du Theatre, filière ZBL-5-2023 (règlement 91-2023)
 - 2.2 2044 rue Des Pins, filière ZBL-6-2023 (règlement 92– 2023)
 - 2.3 113-119 rue Ottawa, filière ZBL-7-2023 (règlement 93– 2023)
3. Commentaires
4. Fermeture



Report to Council

Report Number: ZBL-5-2023

Subject: Report for the public meeting for a zoning amendment, 1104 Du Theatre Rd.

Prepared by: Guylain Lafleche

Revised by:

Date of the meeting: August 14th, 2023

INTRODUCTION:

Mr. Jocelyn Cayer has applied to amend Zoning By-law 2-2006, file ZBL-5-2023, with respect to the property located at 1104 chemin Du Théâtre to change the zoning category of the former mobile home park in order to build a single-family home and a sugar refinery on the property.

This amendment is not intended to create a rural subdivision.



PROVINCIAL POLICY STATEMENT 2020

According to the new 2020 Provincial Policy Statement, the long-term prosperity and social well-being of Ontarians depends on maintaining strong communities, a clean and healthy environment, and a strong economy.

The intent of the proposed amendment is to be consistent with rural development policy, as outlined in section 1.1.4.

1.1.4.1 Healthy, integrated, and viable rural areas should be supported by:

- a) building on rural character, and capitalizing on rural facilities and assets ;
- b) encouraging regeneration, including the redevelopment of brownfield sites;
- c) accommodating an appropriate range and mix of housing in rural settlements;
- d) encouraging the conservation and redevelopment of existing rural housing stock on rural land;
- e) making efficient use of rural infrastructure and public service facilities;

- f) promote diversification of the economic base and employment opportunities through goods and services, including value-added products and the sustainable management or use of resources ;
- g) offer opportunities for sustainable and diversified tourism, in particular by taking advantage of historical, cultural and natural assets;
- h) conserve biodiversity and take into account the ecological benefits provided by nature; and
- i) provide opportunities for economic activity in prime agricultural areas, in accordance with policy 2.3.

OFFICIAL PLAN:

The property is under the Rural Policy in Schedule A of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. Residential lots on private services, if the minimum lot area requirement is met, are permitted.

The amendment meets the intent of the official plan.

ZONING BY-LAW:

The parcel of property in question is zoned 'residential mobile home park" (R4).

The purpose of the amendment request is to change the zoning category of the parcel to 'rural (RU)" and allow the construction of a single-family home and a sugar mill and at the same time close the existing mobile home park for good.

PLANNING DEPARTMENT RECOMMENDATION:

SAT recommends adoption of by-law 91-2023. **(Annex 1)**

Guylain Lafèche, MCIP, RPP
Municipal Planner

CORPORATION OF THE NATION MUNICIPALITY

BY-LAW NO. 91-2023

BEING A BY-LAW TO AMEND THE COMPREHENSIVE ZONING BY-LAW 2-2006, AS AMENDED;

WHEREAS By-Law 2-2006, the Comprehensive Zoning By-Law, regulates the use and erection of buildings and structures in The Nation Municipality;

WHEREAS an application has been received to change the zoning of a certain parcel of land in The Nation Municipality;

AND WHEREAS the Council of the Corporation of The Nation Municipality considers it appropriate to amend the Zoning By-Law 2-2006, as described;

NOW THEREFORE, the Council of the Corporation of The Nation Municipality enacts as follows:

Section 1: The property located on part of Lot 15, Concession 5 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 parcel of property affected by this By-Law.

Section 2: Schedule "A" of Zoning By-Law 2-2006 is hereby amended by changing from "Mobile Home Residential (R4)" to "Rural (RU)" and the symbol of the parcel of land indicated on the attached Schedule "A" hereto made fully part of this by-law.

Section 3: All other 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.

**READ FIRST AND SECOND TIME
READ A THIRD TIME AND PASSED**

this 14th day of August 2023
this 14th day of August 2023

**Francis Briere
Mayor**

**Josée Brizard
Clerk**



Rapport pour le Conseil

Numéro du rapport: ZBL-6-2023

Sujet : Rapport pour la réunion publique pour la modification au règlement de zonage pour une parcelle du 2044 rue Des Pins

Préparé par : Guylain Lafleche, Directeur de l'aménagement du territoire

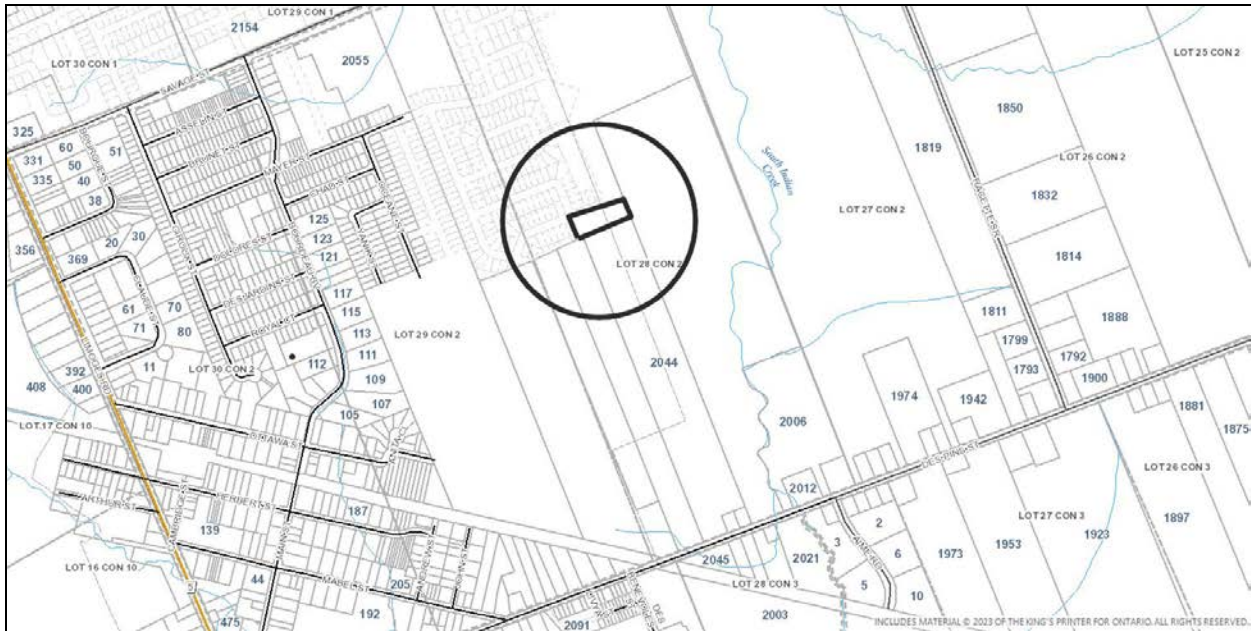
Révisé par :

Date de la réunion : 14 août 2023

INTRODUCTION:

M. Lafrance a soumis une demande de modification au règlement de zonage 2-2006, filière ZBL-6-2023, relativement à la propriété localisée au 2044 rue Des Pins afin d'ajouter un symbole d'utilisation différé sur une parcelle de terrain qui sera vendu au lotissement les Cités Limoges.

Cette modification est l'une des conditions d'approbation au morcellement de terrain B-96-2022.



PLAN OFFICIEL:

La propriété est sous la politique rurale dans l'annexe A du plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. L'imposition d'utilisation différé pour contrôler le développement est permis.

La modification répond à l'intention du plan officiel.

RÈGLEMENT DE ZONAGE:

La parcelle de propriété en question est zonée "rurale" (RU).

La demande de modification a pour but d'ajouter un symbole d'utilisation différé sur la parcelle de terrain afin de mettre un contrôle pour le développement futur.

RECOMMANDATION DU SAT :

Le SAT recommande l'adoption du règlement 92-2023. (Annexe 1)

Guylain Lafèche, MCIP, RPP
Urbaniste Municipal

CORPORATION OF THE NATION MUNICIPALITY

BY-LAW NO. 92-2023

BEING A BY-LAW TO AMEND THE COMPREHENSIVE ZONING BY-LAW 2-2006, AS AMENDED;

WHEREAS By-Law 2-2006, the Comprehensive Zoning By-Law, regulates the use and erection of buildings and structures in The Nation Municipality;

WHEREAS an application has been received to change the zoning of a certain parcel of land in The Nation Municipality;

AND WHEREAS the Council of the Corporation of The Nation Municipality considers it appropriate to amend the Zoning By-Law 2-2006, as described;

NOW THEREFORE, the Council of the Corporation of The Nation Municipality enacts as follows:

Section 1: The property located on part of Lot 28, 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 parcel of property affected by this By-Law.

Section 2: Schedule "A" of Zoning By-Law 2-2006 is hereby amended by changing from "Rural Zone (RU)" to "Rural-Holding (RU-H)" and the symbol of the parcel of land indicated on the attached Schedule "A" hereto made fully part of this by-law.

Section 3: All other 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.

**READ FIRST AND SECOND TIME
READ A THIRD TIME AND PASSED**

this 14th day of August 2023
this 14th day of August 2023

**Francis Briere
Mayor**

**Josée Brizard
Clerk**



Rapport pour le Conseil

Numéro du rapport: ZBL-7-2023

Sujet : Rapport pour la réunion publique pour la modification au règlement de zonage pour les 113 & 119 rue Ottawa

Préparé par : Guylain Lafleche, Directeur de l'aménagement du territoire

Révisé par :

Date de la réunion : 14 août 2023

INTRODUCTION:

Les Habitations Leclair et M. Stéphane Leclair ont soumis une demande de modification au règlement de zonage 2-2006, filière ZBL-7-2023, relativement aux propriétés localisées au 113 & 119 rue Ottawa, afin de construire deux blocs appartement de 21 unités chacun, de réduire l'aire minimum par unité de 400 mètres carrés à 132 mètres carrés, d'augmenter la hauteur maximum de 10,6 mètres à 12 mètres et de permettre une aire de recouvrement maximum de 40% au lieu de 15%.



DÉCLARATION DE PRINCIPES PROVINCIALE

Sous la section 1.1.1, la DPP nous cite que pour maintenir des collectivités saines et sûres, il faut :

- a) encourager des formes efficaces d'aménagement et d'utilisation du sol qui soutiennent à long terme la vitalité financière de la province et des municipalités;
- b) permettre un éventail et une diversité appropriés d'utilisations à des fins résidentielles (p. ex., deuxièmes unités d'habitation, logements abordables, logements pour personnes âgées), d'emploi (notamment industriels et commerciaux), 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;.....
- e) encourager des formes et des normes d'aménagement rentables qui réduisent au minimum l'utilisation des terres et les coûts de viabilisation;

Sous la section 1.1.3, la DPP nous encourage à développer une mixité d'usage résidentiel dans les centres urbains. La DPP encourage les municipalités au redéveloppement des zones de peuplement en densifiant les terrains existant à l'intérieur des villages. Cette densification devrait maximiser les infrastructures existantes.

Sous la section 1.4.3, la DPP nous demande de fournir une diversité et un éventail appropriés de types de logement et de densités afin de répondre aux besoins des résidents actuels et futurs de la *zone de marché régionale* de la façon suivante :

- a) en établissant et en mettant en œuvre des objectifs minimaux pour la fourniture de logements *abordables aux ménages à revenu faible et modéré*...
- b) en permettant et en facilitant:
 - a. toutes les formes de logement nécessaires pour répondre aux besoins sur le plan social et en matière de santé et de bien-être, y compris aux *besoins particuliers*, des résidents actuels et futurs;
 - b. toutes les formes de *densification résidentielle*, y compris les deuxièmes unités d'habitation, et de *réaménagement* en conformité avec la politique 1.1.3.3;
- c) en orientant l'aménagement de nouveaux logements vers les endroits où des niveaux appropriés d'infrastructure et d'installations de services publics sont ou seront disponibles pour répondre aux besoins actuels et futurs;
- d) en encourageant, pour les nouveaux logements, des densités qui utilisent efficacement les terres, les ressources, *l'infrastructure* et les *installations de services publics*, et qui appuient l'utilisation du transport actif et du transport en commun dans les zones où ils sont offerts ou doivent être implantés;
- e) en établissant des normes d'aménagement pour la *densification résidentielle*, le *réaménagement* et les nouveaux aménagements résidentiels qui permettent de réduire au minimum le coût du logement et de faciliter l'aménagement compact, tout en maintenant des niveaux appropriés de santé et de sécurité publiques.

Sous la section 1.6.6.1, la DPP nous encourage d'orienter la croissance ou l'aménagement prévu(e) et y répondre d'une façon qui favorise l'utilisation efficace et l'optimisation des *services d'égout municipaux* et des *services d'approvisionnement en eau municipaux* existants.

Aussi, la section 1.6.6.2, la DPP nous cite que les *services d'égout municipaux* et les *services d'approvisionnement en eau municipaux* constituent la méthode privilégiée pour viabiliser les *zones de peuplement*. Dans la mesure du possible, il faut encourager dans les *zones de peuplement* la *densification* et le *réaménagement* basés sur les *services d'égout municipaux* et les *services d'approvisionnement en eau municipaux* existants.

La demande de modification au règlement rencontre la DPP.

PLAN OFFICIEL:

La parcelle de propriété est inscrite sous l'affectation "Secteur des politiques urbaines" à l'annexe A au Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell.

Les politiques 2.2.6 & 2.2.7 sur le développement résidentiel, encourage une mixité des usages résidentiels et commerciaux à l'intérieur des zones urbaines et de densifier même les zones centrales de nos zones urbaines.

Le SAT peut confirmer que la modification au règlement de zonage rencontre les intentions du plan officiel.

RÈGLEMENT DE ZONAGE:

Les propriétés en question sont zonées "résidentielle moyenne densité" (R2)

La demande de modification a pour but de modifier la catégorie de zonage de la parcelle à "résidentielle haute densité – Exception (R3-X)".

La modification, "Résidentielle Forte Densité– Exception (R3-X6)", propose de de réduire l'aire minimum

par unité de 400 mètres carrés à 132 mètres carrés, d'augmenter la hauteur maximum de 10,6 mètres à 12 mètres et de permettre une aire de recouvrement maximum de 40% au lieu de 15%.

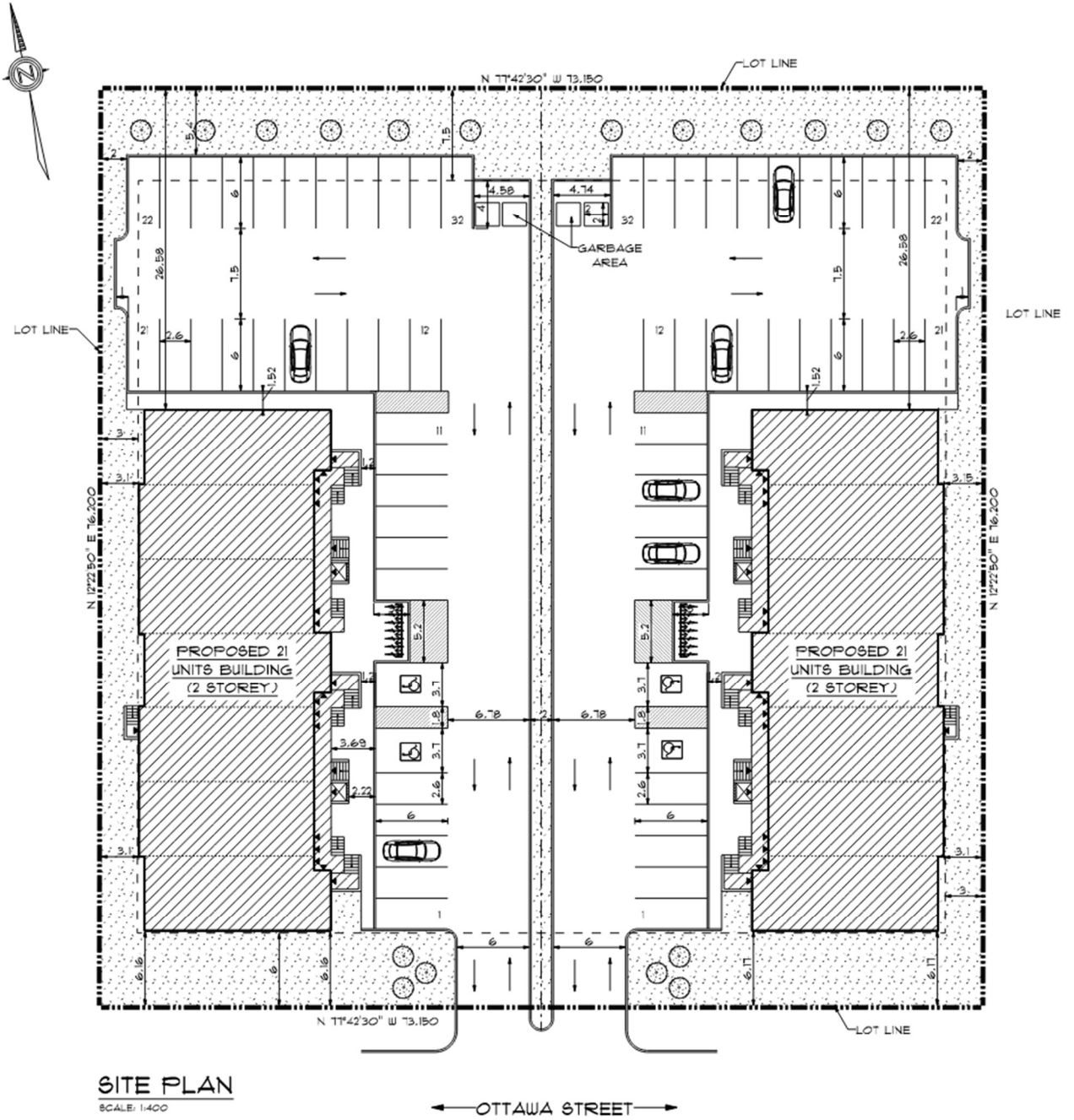
RECOMMANDATION DU SAT :

Le SAT aimerait recevoir les commentaires avant de rendre sa recommandation.

Une ébauche du projet se retrouve en annexe 1.

Une ébauche du règlement se retrouve en annexe 2.

Guylain Laflèche, MCIP, RPP
Urbaniste Municipal



SITE PLAN
SCALE: 1:400

← OTTAWA STREET →

CORPORATION OF THE NATION MUNICIPALITY

BY-LAW NO. 93-2023

BEING A BY-LAW TO AMEND THE COMPREHENSIVE ZONING BY-LAW 2-2006, AS AMENDED;

WHEREAS By-Law 2-2006, the Comprehensive Zoning By-Law, regulates the use and erection of buildings and structures in The Nation Municipality;

WHEREAS an application has been received to change the zoning of a certain parcel of land in The Nation Municipality;

AND WHEREAS the Council of the Corporation of The Nation Municipality considers it appropriate to amend the Zoning By-Law 2-2006, as described;

NOW THEREFORE, the Council of the Corporation of The Nation Municipality enacts as follows:

Section 1: The property located on part of Lot 30, 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 "Medium Density Residential (R2)" to "High Density Residential - Exception (R3-X35)" the symbol of the land indicated on the attached Schedule "A" hereto made fully part of this by-law.

Section 3: Subsection 5.21.4 of Zoning By-Law 2-2006 entitled "Exception Zones", is hereby amended by adding the following new paragraphs:

5.5.4.35 R3-X35, 113-119 Ottawa Street

Notwithstanding Section 5.5 "High Density Residential Zone" of Zoning By-Law 2-2006, hereof to the contrary, on the land zoned R3-X35, the following provisions shall apply;

-Minimum Lot Area per unit:	132 m ² / per dwelling unit
-Maximum lot coverage:	40%
-Maximum height:	12 metres

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.