



## Corporation de la municipalité de La Nation Ordre du jour

### Information de la réunion

**Numéro de réunion :** 2024-04

**Type :** Zonage

**Date :** 13 mai 2024

**Heure :** 17h30

**Endroit :** Hôtel de ville, 958 Route 500 West, Casselman, Ontario

**Président :** Francis Brière, Maire

**Préparé par :** Julie Langlois-Caisse, Assistante administrative

**Vidéo :** la réunion de zonage sera diffusée en direct sur [YouTube](#)

### Ordre du jour

**1. Ouverture de l'assemblée publique**

**2. Présentation des modifications de zonage**

**2.1** Dossiers #ZBL-4-2024, modification au règlement de zonage #2-2006, 146 rue Ottawa, Limoges

**3. Commentaires**

**4. Ajournement**



**Rapport pour le Conseil**

**Numéro du rapport: ZBL-4-2024**

**Sujet :            Rapport pour la modification au règlement de zonage pour le 146 rue  
Ottawa**

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

**Date de la réunion : 13 mai 2024**

## INTRODUCTION:

Le propriétaire a soumis une demande de modification au règlement de zonage 2-2006, filière ZBL-4-2024, relativement au 146 rue Ottawa, afin de construire deux blocs appartement de 6 unités chacun, de réduire l'aire minimum par unité de 400 mètres carrés à 150 mètres carrés et de permettre une aire de recouvrement maximum de 25% 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.

La politique 2.3 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:**

La propriété en question sont zonée "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-X)", propose de de réduire l'aire minimum par unité de 400 mètres carrés à 150 mètres carrés et de permettre une aire de recouvrement maximum de 25% au lieu de 15%.

## **RECOMMANDATION DU SAT :**

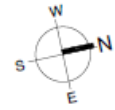
Le SAT aimerait recevoir les commentaires avant de rendre sa recommandation.

Une ébauche du projet se retrouve en annexes 1 et 2.

Une ébauche du règlement se retrouve en annexe 3.

Guylain Lafèche, MCIP, RPP  
Urbaniste Municipal

# ANNEXE 1



# ANNEXE 2



CORPORATION OF THE NATION MUNICIPALITY

BY-LAW NO. XX-2024

**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, being Lot 22 S/S, PLAN H.O. WOOD 1886 and bearing civic number 146 Ottawa Street, 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-X36)" the symbol of the land indicated on the attached Schedule "A" hereto made fully part of this by-law.

**Section 3:** Subsection 5.5.4 of Zoning By-Law 2-2006 entitled "Exception Zones", is hereby amended by adding the following new paragraphs:

5.5.4.36            R3-X36,            146 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-X36, the following provisions shall apply;

-Minimum Lot Area per unit:            150 m<sup>2</sup> / per dwelling unit  
-Maximum lot coverage:                    25%

**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.