



Rapport pour le Conseil – Réunion publique de zonage

Numéro du rapport: ZBL-16-2024-2

Sujet : Modification au règlement de zonage, 583 chemin Limoges

Préparé par : Guylain Lafleche, Directeur SAT, MCIP, RPP

Date de la réunion : 24 mars 2025

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

Le SAT recommande l'adoption du règlement 1-2025, permettant la modification au règlement de zonage filière ZBL-16-2024.

Une ébauche du projet se trouve dans les annexes 1, 2 et 3.

Une ébauche des dispositions réglementaires est jointe en annexe 4.

PRÉAMBULE:

Le 27 janvier 2025, une réunion publique a eu lieu, présentant la demande de modification au règlement de zonage, dossier ZBL-16-2024. Cette demande était pour modifier la catégorie de zonage du terrain portant le numéro civique 583 chemin Limoges pour permettre l'aménagement de deux appartements accessoires à l'intérieur de la résidence existante et des logements indépendants sur le terrain et de réduire la marge de recul de la cour arrière à 4,5 mètres.

Le SAT a présenté un rapport et le public et les agences ont eu la chance de soumettre des commentaires. Ce rapport révisera les commentaires soumis et répondra en général aux questions. Nous trouvons cette révision sous le paragraphe "COMMENTAIRES".

Ci-dessous est le rapport présenté à la réunion publique

INTRODUCTION:

Le propriétaire a soumis une demande de modification du règlement de zonage 2-2006, dossier ZBL-16-2024, concernant la propriété située au 583, chemin Limoges, afin de permettre l'aménagement de deux appartements accessoires à l'intérieur de la résidence existante et des logements indépendants sur le terrain et de réduire la marge de recul de la cour arrière à 4,5 mètres.

Dans le cadre de cette modification, les logements indépendants sont définis comme étant de petits bâtiments ayant l'attribut de loger des locataires, mais sans cuisine complète et séparée. Ces bâtiments sont utilisés de la même manière que les chambres de la résidence, mais offrent une plus grande indépendance. Les résidents partageront la cuisine commune de la résidence comme les autres.



DÉCLARATION DE PRINCIPES PROVINCIALE :

2.3.1 Politiques générales relatives aux zones de peuplement

1. La croissance et l'aménagement se concentrent dans les zones de peuplement. Dans les zones de peuplement, la croissance devrait être concentrée, le cas échéant, dans les zones de croissance stratégique, y compris les zones de grande station de transport en commun.

2. Les formes d'utilisation du sol dans les zones de peuplement devraient être fondées sur des densités et une diversité d'utilisations du sol qui :

- a) utilisent de façon efficace les terres et les ressources;
- b) optimisent l'infrastructure et les installations de services publics existantes et prévues;
- c) soutiennent le transport actif; sont axées sur le transport en commun, le cas échéant; sont favorables à la circulation efficace des marchandises.

3. Les offices d'aménagement doivent soutenir la densification générale et le réaménagement pour favoriser la constitution des collectivités complètes, y compris en prévoyant un éventail et une diversité d'options de logement et en accordant la priorité à l'aménagement et à l'investissement dans l'infrastructure et les installations de services publics nécessaires.

PLAN OFFICIEL :

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 2.3 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 est zonée « Institutionnel » (I).

La demande de modification vise à changer la catégorie de zonage de la propriété à « Institutionnel - Exception (I-X4) ».

La modification permettrait deux appartements accessoires et des logements indépendants et réduirait la marge de recul de la cour arrière à 4,5 mètres. Dans le cadre de cette modification, les logements indépendants sont définis comme de petits bâtiments ayant la capacité de loger des locataires, mais ne disposant pas d'une cuisine complète et séparée. Ces bâtiments sont utilisés de la même manière que les chambres de la résidence, mais offrent une plus grande indépendance.

COMMENTAIRES DU 27 janvier 2025

Certaines inquiétudes ont été soulevées lors de la réunion.

Esthétique

Nous sommes d'avis qu'il est possible de marier l'esthétique des bâtiments proposés avec le voisinage.

Dépendant de la localisation des bâtiments, ceci peut apaiser les inquiétudes concernant la jouissance des propriétés voisines.

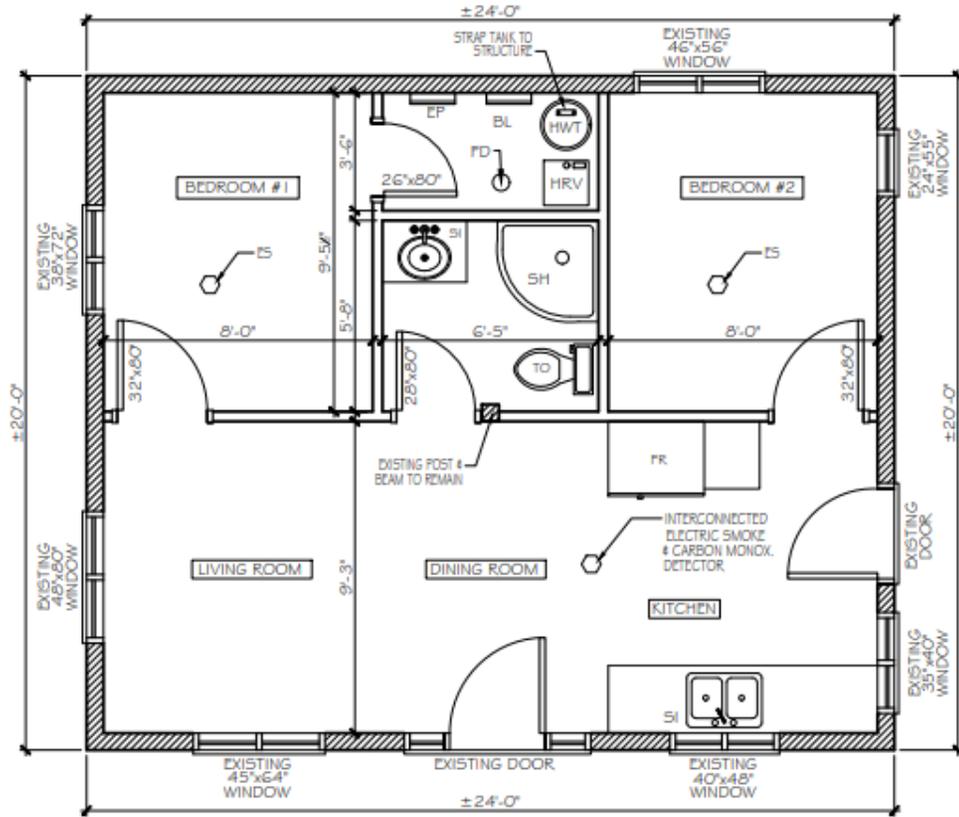
Les propriétaires ont approché leurs voisins et ils sont entendus à installer une clôture de bois de 8 pieds de hauteur le long des lignes de propriété du 30 rue Anouk et du 595 chemin Limoges.

Suivant ce compromis entre les parties, le SAT est d'avis que les commentaires ont été répondus.

Marge de recul

Le SAT est d'avis qu'il est préférable d'avoir une marge de recul minimum de 3,5 mètres au lieu de 4,5 mètres. Nous préférons d'avoir plus d'espace de manœuvre au centre du projet.

Annexe 3



FLOOR PLAN

SCALE: $3/16" = 1'-0"$

CORPORATION OF THE NATION MUNICIPALITY

BY-LAW NO. 1-2025

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 3 in the former 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 "Institutional Zone (I)" to "Institutional Zone Exception (I-X4)" the symbol of the parcel of land indicated on the attached Schedule "A" hereto made fully part of this by-law.

Section 3: Subsection 5.11.4 of Zoning By-Law 2-2006 entitled "Exception Zones", is hereby amended by adding the following new paragraph:

5.11.4.4 I-X4, 583 Limoges Road, Limoges

Notwithstanding Section 5.11, "Institutional Zone" of Zoning By-Law 2-2006, hereof to the contrary, on the land zoned I-X4, two accessory apartments and independent accommodation quarters shall also be permitted, the minimum interior side and rear yard shall be 3 metres and a 2.4 metres opaque wooden fence shall be installed along the property line of civic numbers 30 Anouk Street and 595 Limoges Road

For the purpose of this By-Law, an "independent accommodation quarter" shall mean one or more buildings used exclusively as a sleeping and living accommodation without a full kitchen as they shall have full access to the general kitchen of the residence. The buildings shall be comparable to the rooms already existing within the nursing residence and shall be seen more independent.

Section 4: All 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.