



Rapport : PE2024-002

Date : 31 janvier 2024

Soumis par : Fabien Lalande

Objet : modification au Règlement de zonage – 791
Lawrence

Nature / Objectif :

La nature de ce rapport est de présenter une demande de modification au règlement de zonage no. 2016-10, afin de changer la catégorie de zonage de « Zone résidentielle urbaine de première densité (R1) » à « Zone résidentielle urbaine de première densité spéciale – exception 3 (R1S-3) ». La demande a pour but de permettre une réduction de la superficie de lot minimale ainsi qu'une réduction des marges de recul minimales par rapport aux lignes de lot pour une maison unifamiliale.

Directive/Politique antécédente :

S/O

Recommandation du service :

Que le comité d'aménagement recommande au conseil municipal d'approuver le règlement modifiant le Règlement de zonage no. 2016-10, à l'effet de changer la catégorie de zonage pour le terrain au 791 rue Lawrence, de « Zone résidentielle urbaine de première densité (R1) » à « Zone résidentielle urbaine de première densité spéciale – Exception 3 (R1S-3) », tel que recommandé par le Département du développement communautaire.

That the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning Bylaw 2016-10 in order to change the zoning category for the property located at 791 Lawrence Street from "Urban Residential First Density (R1) Zone" to "Urban Residential First Density Special – Exception 3 (R1S-3) Zone", as recommended by the Department of Community Development.

Historique :

Le demandeur souhaite créer un nouveau lot résidentiel à partir de la cour arrière du 791 Lawrence. Le but de la modification de zonage vise à mettre en place des marges de recul réduites afin de permettre la construction d'une maison sur le futur lot qui serait créé par une demande subséquente de désignation de terrains non assujettis à la réglementation de parties de lot (*part lot control*) si la modification de zonage est approuvée.

Discussion :

La description légale du terrain visé par la demande est la partie du lot 87 sur le plan d'Andrew Bell de 1908, Ville de Rockland, anciennement dans le canton géographique de Clarence, maintenant dans la Cité de Clarence-Rockland. L'adresse civique est le 791 rue Lawrence, Rockland.

La propriété est de forme irrégulière qui ressemble à un rectangle et elle présente les dimensions approximatives suivantes : une façade d'une largeur de 20 mètres (65 pieds), une profondeur de 34 mètres (111 pieds) d'un côté, et de 36 mètres (119 pieds) de l'autre. La superficie est environ 735 mètres carrés (7911 pieds carrés ou 0.18 acre).



Figure 1. Carte Index

Déclaration de principes provinciale

La Déclaration de principes provinciale (DPP) fournit une orientation politique sur des questions d'intérêt provincial liées à l'aménagement et à la mise en valeur du territoire. Le terrain en question est situé dans une zone de peuplement, où la croissance et l'aménagement se concentrent, dont la vitalité et la remise en valeur est favorisée.

Les articles 1.1.3.3 et 1.1.3.4 de la DPP stipulent qu'il faut encourager et favoriser la densification et le réaménagement et l'aménagement compact dans les zones de peuplements. La modification au Règlement de Zonage est conforme à la Déclaration de principes provinciale puisque la demande permettra la densification et l'aménagement compact.

Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell

Le terrain est situé dans un secteur des politiques urbaines selon le Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell. Le Plan Officiel encourage l'aménagement intercalaire et l'intensification résidentielle, particulièrement dans les centres-villes. La modification demandée encouragera l'intensification dans le secteur des politiques urbaines.

Plan Officiel de l'aire urbaine de Clarence-Rockland

Le terrain est désigné « Résidentielle à faible densité » au Plan Officiel de l'aire urbaine de Clarence-Rockland. Les usages résidentiels existant et proposé sont permis.

L'article 4.10.1 du Plan Officiel stipule que : « Les objectifs en matière de logement sont ainsi énoncés : ... 3. Permettre l'accroissement de la densification résidentielle en zone urbaine. »

La densification résidentielle est encore encouragée dans l'article 5.6.6 du Plan Officiel qui stipule que : « La densification résidentielle est un moyen efficace d'assurer l'usage efficace des terrains et des infrastructures dans la Cité. Les politiques visant à augmenter la densification sont compatibles avec le souhait de concentrer les développements futurs dans des secteurs entièrement desservis par les services publics, de même qu'avec les dispositions provinciales sur la politique en matière de logement.»

Règlement de Zonage 2016-10

La parcelle est située dans la « Zone résidentielle urbaine de densité 1 (R1) ». La modification changera le zonage à « Zone résidentielle urbaine de densité 1 spéciale – Exception 3 (R1S-3) ».

La superficie minimale pour un terrain dans la zone (R1) est 450m², tandis que la superficie minimale dans zone (R1S) est 300m². Si la demande est approuvée les parcelles retenue et détachée respecteront les dispositions du Règlement de Zonage.

De plus, l'exception R1S numéro 3 sera créée afin d'accommoder la maison existante avec une réduction de la cour avant minimale de 5,8 m au lieu de 6 m ainsi qu'une réduction de la cour arrière de 7,5 m à 2,1 m.

Il est bon de noter que le lot de la maison actuelle aura façade sur la rue Alma plutôt que la rue Lawrence lorsque le lot sera scindé en deux parties.

Commentaires

Le Département du développement communautaire supporte la demande de modification au Règlement de Zonage, puisque ceci présente une opportunité de fournir l'aménagement intercalaire et la densification résidentielle dans l'aire urbaine. La demande supporte les objectifs de la Déclaration des principes provinciales, le Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell et le Plan Officiel de l'aire urbaine de Clarence-Rockland.

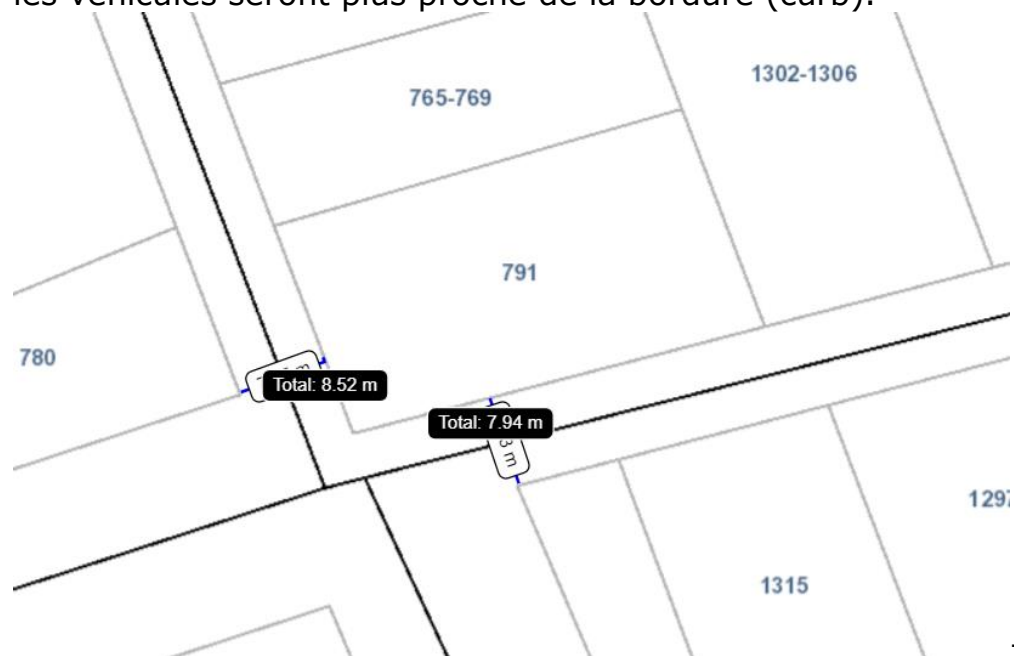
Consultation :

Un avis public a été envoyé aux différentes agences et aux propriétaires à moins de 120 mètres de la propriété et un avis a été affiché sur le site. La réunion publique aura lieu le 31 janvier 2024. Cette réunion servira à recueillir les commentaires de la population.

Recommandation ou commentaires du comité :

Commentaires Internes :

- Finances : 021 004 10400 – taxes à jour
- Environnement : aucun commentaire à ce moment du processus
- Ingénierie : la réduction des marges de recul est fortement découragée pour les raisons suivantes :
 - o Les emprises de chemin de Lawrence et Alma sont toute deux très étroites et sous-dimensionnées. Voir image ci-dessous. Réduire les marges de recul des structures créerait un défi encore plus grand pour les opérations de déneigement puisque les véhicules seront plus proche de la bordure (curb).



- o Avant de permettre la réduction des marges de recul, le demandeur doit peut-être vérifier les marges de construction autorisées par rapport aux lignes aériennes à haute tension présentes sur Lawrence et Alma.
- Incendie : aucun commentaire
- Infrastructure municipale : tous les services municipaux sont disponibles.

Commentaires Externes :

Hydro One: *Hydro One has primary overhead infrastructure in the vicinity of this proposal. Please ensure any structures constructed are outside of the limits outlined in the attached document.*

Enbridge: *Enbridge Gas does not object to the proposed application however, we reserve the right to amend our development conditions.*

Impact financier :

Il n'y a pas d'impact financier direct associé avec l'approbation de l'amendement au Règlement de zonage. Si l'amendement proposé est refusé et un appel est déposé, un urbaniste externe et un conseiller juridique externe seraient retenus.

Implications légales :

Si l'amendement au règlement de zonage proposé est adopté et un appel est déposé contre le règlement de zonage, la préparation des documents nécessaires pour le Tribunal et les soumissions au Tribunal pourraient être faites par le personnel.

Si le règlement de zonage est refusé, des raisons doivent être données. La Greffière et le Directeur général chercheraient à retenir un urbaniste externe pour fournir un affidavit appuyant le refus pour la révision initiale de l'item au Tribunal si un appel est déposé contre le refus. Un conseiller juridique externe serait aussi retenu afin de représenter la Cité auprès du Tribunal.

Gestion du risque :

S/O

Implications stratégiques :

S/O

Documents d'appui :

Ébauche du règlement 2024-XX

Lettre de couverture du demandeur