



Rapport : PE2025-009
Date : 29 janvier 2025
Soumis par : Marie-Eve Bélanger
Objet : Modification au règlement de zonage 1067, 1079,
1087-1091 rue Laurier

Nature / Objectif

Le but de ce rapport est de présenter une proposition de modification au règlement de zonage pour la propriété ayant pour adresse civique le 1067, 1079, 1087-1091 rue Laurier légalement décrite comme étant les lots 51, 52 et 53, Plan A. Bell, 1908, anciennement dans la Ville de Rockland, maintenant dans le Cité de Clarence-Rockland, Comtés unis de Prescott et Russell.

Directive/Politique antécédente

S/O

Recommandation du service

WHEREAS the proposed amendment to the Zoning By-law is not in conformity with the Official Plan for the Urban Area of the City of Clarence-Rockland and is not in conformity to the Zoning by-law;

That Council refuse an amendment to zoning by-law 2016-10 concerning the 1067, 1079, 1087-1091 Laurier Street to change the zoning category from "Urban Residential First Density Zone (R1)" to "Urban Residential Second Density Zone - Exception (R2-X)", tel que recommandé par le département de développement Communautaire.

ATTENDU QUE la modification proposée au Règlement de zonage n'est pas conforme au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland et n'est pas conforme au Règlement de zonage;

Que le Conseil refuse une modification au Règlement de zonage 2016-10 visant le 1067, 1079, 1087-1091 rue Laurier ayant pour but de changer la zone « Résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1) » à une zone « Résidentielle de densité 2 – générale 2 – Exception X (R2-X) », as recommended by the Community Development Department.

Historique

Emplacement

1067, 1079, 1087-1091 rue Laurier

Propriétaire(s) et Requérant

2379898 Ontario Inc. et M. Geoffroy D'aigle Laflèche

La propriété sise au 1079, rue Laurier présente les dimensions suivantes : une façade de 18.1 mètres (59.3 pieds), une profondeur de 56.9 mètres (187 pieds) et une superficie de 1,011 mètres carrés (10,882 pieds carrés ou 0.25 acre).

La propriété est occupée par un bâtiment d'habitation de type unifamilial d'un étage et demi comportant une unité de logement principal et une unité additionnelle de logement (un total de 2 unités d'habitation).

La propriété sise au 1087-1091, rue Laurier présente les dimensions suivantes : une façade de 17.8 mètres (58.5 pieds), une profondeur de 56.9 mètres (187 pieds) et une superficie de 938 mètres carrés (10,095 pieds carrés ou 0.23 acre).

La propriété est occupée par un bâtiment d'habitation de type duplex de deux étages comportant deux unités de logement.

Au total, les trois terrains présentent une façade combinée de 55.5 mètres (182 pieds), une profondeur moyenne de 56.9 mètres (187 pieds) et couvrent une superficie de 3,090 mètres carrés (33,260 pieds carrés ou 0.76 acre).

Résumé de la proposition de modification du règlement de zonage

L'agent pour ce projet indique dans son rapport de justification urbanistique que le projet vise à remplacer les trois bâtiments d'habitation existants par quatre paires de bâtiments de type « jumelé dos-à-dos » (concept proposé par l'agent) composées de deux (2) unités d'habitation principales chacune pour un total de huit (8) unités d'habitation principale. Un croquis de ce concept est inclus à la Figure 2.

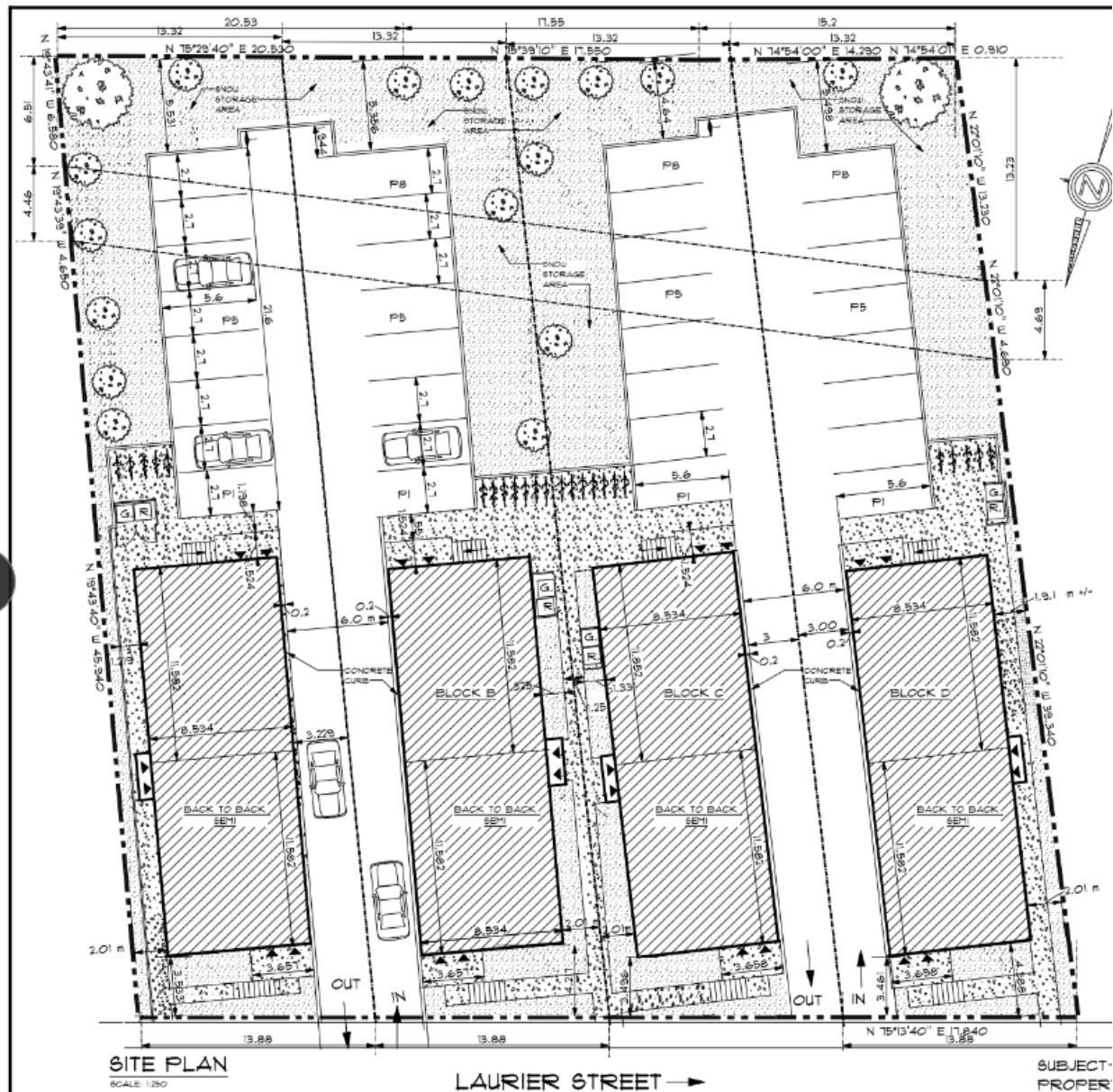


Figure 2 : Plan du projet

Les places de stationnement pour chaque paire de bâtiment de type « jumelé dos-à-dos » seraient localisées dans la cour arrière et deux paires de bâtiment partageraient une voie d'accès (entrée-sortie) commune aménagée entre deux paires de bâtiments.

L'agent propose créer une zone d'exception afin de permettre ces habitations jumelés dos-à-dos, avec ces propres exigences, en plus de créer une nouvelle définition pour ce terme. De plus, l'agent propose ajouter des unités de logement additionnelles comme usage accessoires à ceux-ci.

Selon la proposition de l'agent, la zone d'exception comprendrait les dispositions suivantes :

Utilisation permise :
Résidentielle :

Habitation jumelé dos-à-dos

Résidentielles accessoires :

Unités de logement additionnelles

<i>Superficie minimum du lot pour les deux unités d'habitation:</i>	<i>750 m²</i>
<i>Façade minimum du lot :</i>	<i>13,0 m</i>
<i>Cour avant minimum :</i>	<i>3.0 m</i>
<i>Cour latérale intérieure minimum :</i>	<i>1.0 m</i>
<i>Cour arrière minimum :</i>	<i>7.5 m</i>
<i>Superficie minimum du logement :</i>	<i>70 m²</i>
<i>Hauteur maximum des bâtiments :</i>	<i>11.5 m</i>

La Partie 3 du Règlement de zonage No. 2016-10, intitulée « Définitions » pourra être amendée pour inclure la définition suivante :

« Habitation jumelé dos-à-dos : Désigne un bâtiment d'habitation divisé par un mur vertical arrière en surélévation d'au moins 3 m de long et d'au moins 2 m de haut, mitoyen et commun à des unités de logement ayant chacune un accès privé. »

Aucune définition est fournie pour unité de logement additionnelles comme usage résidentielles accessoires.

Discussion

[Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell \(anglais seulement\)](#)

1.3.3 Residential Policies

7) The implementation of this Official Plan through zoning regulations, subdivision and condominium control and site plan control shall be based on the following criteria:

- (a) permit and zone a range of housing types and sizes;*
- (b) low-density residential uses shall include different typologies that permits a minimum of three residential units on a lot.*
- (h) permit additional residential units;*
- (j) allow residential infill and redevelopment provided there is sufficient reserve capacity in water and wastewater facilities;*
- (k) regulate the physical character of infill or redevelopment projects to ensure their compatibility with established communities;*
- (l) when reviewing applications for redevelopment or infill, consider the impact of the proposed development on the neighbourhood in terms of parking, traffic, open space, and proposed uses;*
- (m) when reviewing development applications consider the development criteria stated in Section 7.4 of the Official Plan.*

[Plan Officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland \(anglais seulement\)](#)

2.6 Residential

Council shall accommodate residential growth through residential intensification and redevelopment including increased residential building heights and densities (see Increased Height and Density Provisions). Development standards will also assist in minimizing the cost of housing and facilitate compact form, while maintaining appropriate levels of public health and safety.

Rockland needs to recognize its niche in the marketplace and promote housing that is affordable as well as housing in unique locations, such as the waterfront. Future growth areas within the Urban Area need to be efficiently planned in a manner that will accommodate all forms of residential housing. Higher density residential development will be promoted and supported in and adjacent to the Commercial Core Area to support commercial development along Laurier Street, along Arterial Roads and Collector Roads.

4.10 Housing

Adequate and affordable housing for all residents is a fundamental component to ensuring a healthy community approach to growth and development. Housing is also a key contributor to individual success at school, in the workplace, and in the community. Official Plan policies have been designed to improve the availability of housing for all current and future residents of the City.

Diversity in the housing supply is achieved by providing a range of housing types, maintaining a balanced mix of ownership and rental housing, and addressing housing requirements for low income groups and people with special needs. Policies in this Plan ensure that a variety of dwelling types are permitted subject to regulations contained in the Zoning By-law. These land uses are outlined in the Residential policies of this Plan.

The ability to address housing in the Official Plan is generally limited to the land use policy and regulatory controls under the Planning Act. Many factors that influence housing are beyond the City's control under the Planning Act. In recognition of this, the policies in this section serve to provide direction to Council as to how housing needs and issues can be addressed.

4.10.1 Objectives

The following are the housing objectives:

- 1. Encourage diversity in the supply of housing and promoting a full range of housing types, including housing that is affordable and appropriate to low-income groups and people with special needs.*
- 2. Maintain a balanced mix of ownership and rental housing while supporting and promoting accessibility within the housing market.*
- 3. Allow increased residential intensification in the urban area.*
- 4. Promote housing as an important component of the economic development strategy.*
- 5. Support innovation in housing design and development.*

4.10.2 Policies

To encourage a greater mix of housing types and tenure, it is policy of this Plan to:

- 1. Encourage a wide range of housing types and forms suitable to meet the housing needs of all current and future residents.*
- 2. Encourage production of smaller (one and two bedroom) units to accommodate the growing number of smaller households.*
- 3. Promote a range of housing types suitable to the needs of senior citizens.*

4.10.3 Housing and Economic Development

Council shall encourage housing providers to pursue housing opportunities that support economic development initiatives; it is policy of this Plan to:

- 2. Support a range of housing types available to seniors, retirees, and younger cohorts by encouraging the development of alternative housing options.*

4.10.5 Innovation in Housing Design and Development

The City supports innovation in housing design and development that minimizes costs in the production of affordable housing. In order to achieve this, it is policy of this Plan to:

- 1. Permit alternative development standards where appropriate.*
- 2. Encourage innovative forms of multiple housing and converted dwellings in order to achieve cost efficiencies in the provision of housing.*

Règlement de zonage

Le règlement de zonage proposé, soit la zone Résidentielle de deuxième densité (R2) permet des habitations isolée (maison unifamiliale), habitation jumelée (semi-détaché), duplex et habitation à fondations reliées. Il est aussi permis d'avoir des unités d'habitation supplémentaires tel que stipulé à la Section 4.14 du règlement de zonage.

Voici le tableau 6.3.2 (Figure 3) qui illustre les marges de recul pour une habitation jumelé.

6.3.2 Exigences de zonage



	<i>Habitation isolée</i>	<i>Habitation jumelée</i>	<i>Duplex</i>	<i>Habitation à fondations reliées</i>
<i>Superficie de lot minimum</i>	450 m ²	300 m ² par logement (UH)	500 m ²	390 m ²
<i>Façade de lot minimum</i>	15 m	10 m (par unité d'habitation)	17 m	12 m (par unité d'habitation)
<i>Cour avant minimum</i>	6 m	6 m	6 m	6 m
<i>Cour latérale extérieure minimum</i>	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m
<i>Cour latérale intérieure minimum</i>	1 m (1)	1 m (2) (3)	1,5 m (4)	1 m (1) (3)
<i>Cour arrière minimum</i>	7,5 m	7,5 m	7,5 m	7,5 m

Figure 3 : Tableau des dispositions de la zone R2

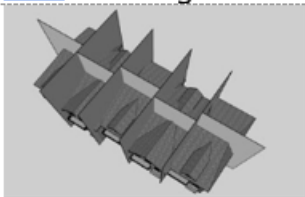
Il est également indiqué sous la Zone R2 : « Les exigences minimums relatives aux *façades de lot*, à la superficie du lot, aux *aires de stationnement*, aux *superficies de logement* pour les *habitations à fondations reliées* et les *habitations jumelées* s'appliquent à chacune des parties d'un *lot* sur laquelle chaque *logement* est situé, que cette parcelle doive être séparée ou non. »

Commentaires du Département d'Urbanisme

D'après la définition du zonage, une habitation jumelée est un bâtiment divisé par un mur vertical en commun et qui ont chacun leur propre accès. De plus, le zonage de la Zone R2 indique que chaque unité/logement d'une habitation jumelée doit avoir sa propre façade et sa propre superficie de terrain même si l'habitation jumelée ne serait jamais détachée. La proposition du requérant est de construire une habitation jumelée avec une unité en façade de la rue Laurier et l'autre unité en façade d'une entrée privée. La façade requise pour une habitation jumelée est de 10 mètres par unité et la proposition est de 13 mètres pour les deux unités totales. L'unité proposé qui fait « façade » sur une entrée privée ne respecte pas le règlement de la zone R2 car n'aura pas sa propre façade et sa propre superficie.

Le requérant propose une nouvelle définition, soit une habitation jumelée dos-à-dos. Cette définition n'existe pas présentement dans notre règlement de

zonage. En ayant fait un peu de recherche sur Google maps dans la ville d'Ottawa, il est facile de trouver qu'Ottawa approuve beaucoup d'habitation en rangées dos-à-dos. C'est le même principe qu'une habitation jumelée dos-à-dos mais avec plus de 3 unités collés un à côté de l'autre au lieu de 2 unités. Donc une habitation en rangée dos-à-dos est principalement 2 blocs d'habitation en rangées qui sont collés par un mur commun arrière (voir figure 4).



*Back-to-Back
Townhouse dwellings*

Figure 4 : Illustration d'une habitation en rangée dos-à-dos

Ceci dit, l'habitation en rangée a plusieurs unités qui ont façade sur un chemin public et les unités situés dos-à-dos ont aussi façade sur un autre chemin public. Comme vous pouvez le constatez à la figure 5, ceci est un exemple d'habitation en rangée dos-à-dos à Ottawa. Ici, 4 unités ont façade sur un coté du chemin et 4 autres unités ont façade sur l'autre côté du chemin. Les unités n'ont donc aucune cour arrière.

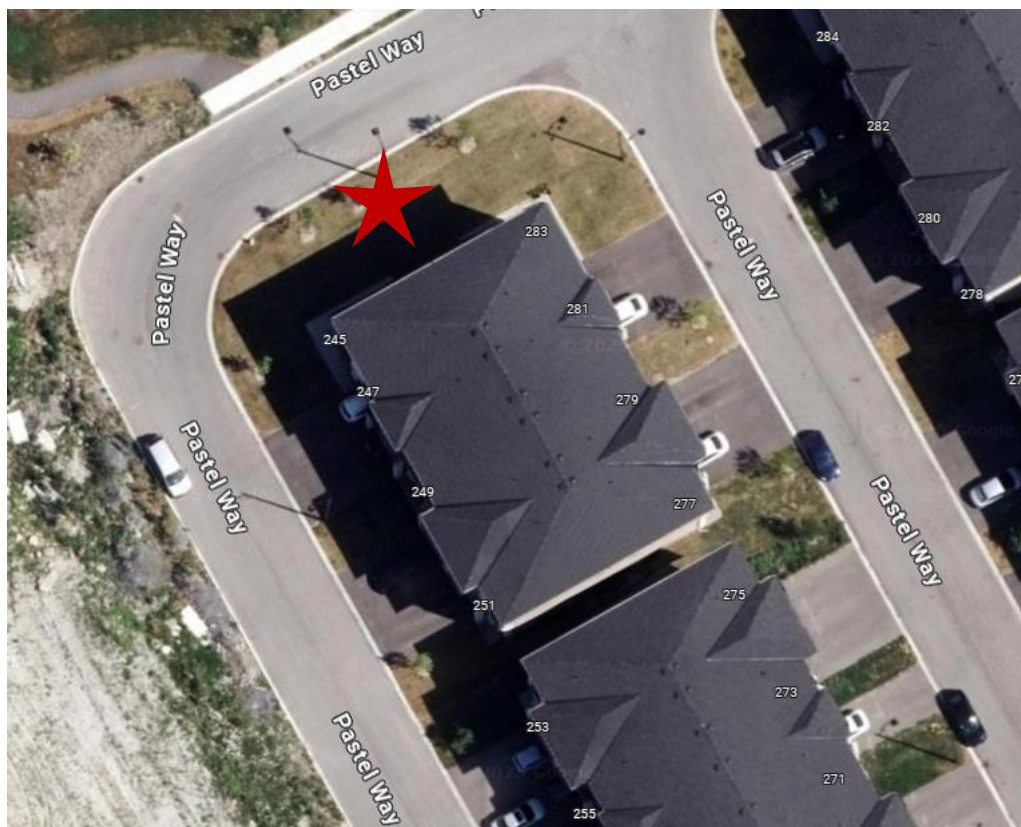


Figure 5: Habitation en rangée dos-à-dos à Ottawa.

Voici également à la Figure 6 une photo vue de la rue sur le coté des bâtiments, ce qui illustre bien une rue des deux côtés du bâtiment (voir

étoile rouge sur la Figure 5).



Figure 6 : Vue de la rue

La proposition soumise d'habitation jumelée dos-à-dos n'est pas le bon terme utilisé. L'habitation jumelée dos-à-dos devrait avoir une habitation jumelée attaché par un mur commun arrière d'une autre habitation jumelée pour un total de 4 unités, dont 2 unités qui font façade sur 2 côtés de chemin différent. Dans ce cas-ci la proposition ne semble pas rencontrer le principe d'une habitation jumelée dos-à-dos. La proposition suggère que seulement l'unité du devant aura façade sur un chemin public. L'unité en arrière n'aura pas d'accès à un chemin public. Le stationnement est également proposé d'être commun à l'arrière du terrain avec une entrée commune pour 2 blocs tel que l'illustre à la Figure 2.

Le département ne s'objecte pas au réaménagement de ces propriétés qui aura pour effet d'accroître la densité actuelle mais n'est pas en accord avec le concept « habitation jumelé dos-à-dos » tel que proposé ainsi que les exigences proposées pour cette zone d'exception. De plus, le département n'est pas en accord avec l'ajout d'unités de logement additionnelles comme usage résidentielles accessoires. Le requérant et l'agent propose des termes qui ne suit pas seulement l'intention du Règlement de Zonage, ne suit pas l'intention de la Province en matière d'unité d'habitation supplémentaires ou Règlement de l'Ontario 299/19 : Unités d'Habitations Supplémentaires. Le requérant utilise le terme additionnelles lorsque la province utilise le terme supplémentaires. Nous n'avons pas de définition pour le terme proposé dans la demande donc il ne serait pas clair le montant maximum alloué si la modification de zonage serait approuvé comme soumise.

La Province a récemment modifié la Loi sur l'Aménagement du Territoire (ainsi que Règlement de l'Ontario 299/19 : Unités d'Habitations Supplémentaires) afin de permettre deux unités d'habitations dans une maison individuelle, une maison jumelée ou une maison en rangée située sur UNE PARCELLE de terrain.

En effet, l'agent et le requérant propose des blocs de 6 unités résidentielles comme des habitations jumelé dos-à-dos avec chacune 2 unités de logement

additionnelles comme usage résidentielles accessoires. Par contre, d'après le règlement de zonage, seulement 2 unités d'habitations supplémentaires peuvent être approuvés par lot seulement. Ceci n'est pas 2 unités d'habitations supplémentaires par unité principale. Ceci dit, afin d'avoir la possibilité de construire 2 unités supplémentaires par unité principale, un morcellement de terrain doit être réalisé. La zone d'exception, tel que défini par l'agent, ne permettrait pas la division de cette parcelle de terrain (diviser l'habitation jumelée) afin de permettre deux unités d'habitations supplémentaires dans chacune des unités d'habitations; tel que décrit par la Province.

Il est de l'opinion du département que le concept soumis rencontre la définition existante d'un « Immeuble à logements de faible hauteur » de 6 unités en servitude ou en condominium. La définition est la suivante : *désigne un bâtiment à utilisation résidentielle, initialement construit pour comporter un maximum quatre étages et comprendre au moins quatre logements principaux, autres que des habitations en rangée ou des habitations superposées.*

Le plan concept soumis pour ces propriétés maximise les terrains et offre plus d'opportunités de logement. Par contre, la proposition de changement de zonage n'est pas appropriée, soit de créer une nouvelle définition lorsqu'une définition existe déjà dans le règlement de zonage qui rencontre l'objectif du plan concept.

Cette forme d'habitation et densité nécessitera une modification au Plan Officiel pour l'aire Urbaine de la Cité de Clarence-Rockland afin de rendre les propriétés sous la désignation de moyenne densité ainsi qu'une zone R3 d'exception. Aucun plan d'implantation serait requis pour le terrain puisque moins de 10 unités se retrouve sur chaque terrain.

Consultation

La consultation publique a eu lieu selon la Loi sur l'Aménagement du territoire pour une modification au Règlement de zonage. Un avis fut envoyé par courrier aux propriétaires à moins de 120 mètres des propriétés et une enseigne fut installé sur l'ensemble des terrains. Aucun commentaires du public fut soumis soit par écrit ou soit à la rencontre.

Plusieurs discussions ont eu lieu entre les requérants, l'administration et les membres du comité lors de la réunion publique. Il fut indiqué par l'administration que le concept proposé rencontre les exigences d'un Immeuble à logements de faible hauteur sous un zonage R3 et que le plan concept n'est pas un problème, seulement la définition de l'usage. Par contre, le projet n'a pas été évalué du côté du règlement de zonage sous l'usage proposé par l'administration.

Le requérant indique que le terme utilisé pour les unités supplémentaires auraient dû en effet être le terme défini par la Loi sur l'aménagement du territoire.

Le vidéo de la réunion publique est disponible au lien suivant : <https://www.facebook.com/share/v/19rh6hjZVW/>

Recommandation ou commentaires du comité ou département

La Conservation de la Nation Sud n'a aucun commentaire.

Le Surintendant de drainage n'a aucun commentaire.

Enbridge n'a aucun commentaire.

Le service de matières résiduelles indique qu'il n'a pas de commentaire mais des clarifications seront requises pour la gestion des ordures et du recyclage au moment des permis de construction.

Le service de l'ingénierie et des incendies n'ont aucun commentaire.

Recommandation du comité d'aménagement

Que le Comité d'aménagement recommande au Conseil de refuser une modification au Règlement de zonage 2016-10 visant le 1067, 1079, 1087-1091 rue Laurier ayant pour but de changer la zone « Résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1) » à une zone « Résidentielle de densité 2 – générale 2 – Exception X (R2-X) ».

Impact financier (monétaire/matériaux/etc.)

Il n'y a pas d'impact financier direct associé avec l'amendement au Règlement de zonage. Un urbaniste externe et un conseiller juridique externe seraient retenus si le conseil prend une décision à l'encontre des recommandations du département.

Implications légales

Un appel au Tribunal Ontarien de l'aménagement du territoire peut être déposé par le requérant.

Gestion du risque (risk management)

S/O

Implications stratégiques

S/O

Documents d'appui

Le requérant a fourni un rapport urbanistique préparé par M. Marc Daigneault ainsi que concept « Site Plan » préparé par Lavoie Design & Drafting Inc.

Règlement proposé par le requérant