



CORPORATION OF THE CITY OF  
CLARENCE-ROCKLAND  
PLANNING COMMITTEE

January 18, 2017, 7:00 pm

Council Chambers

415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

---

Pages

1.	Opening of the meeting	
2.	Adoption of the agenda	
3.	Declaration of pecuniary interests	
4.	Adoption of the minutes	
4.1	Minutes of Planning Committee Meeting of December 7, 2016	2
5.	Planner's Statement	10
6.	Deferred Items	
7.	Presentations / Reports	
7.1	Official Plan and Zoning By-law Amendment for 701, 705, 709, 713, 717, 721, 725, 729, and 733 Du Rivage Street	16
	a. Presentation	
	b. Committee / Public Comments	
	c. Recommendation	
7.2	Zoning By-law Amendment for 433 rue Laurier	22
	a. Presentation	
	b. Committee / Public Comments	
	c. Recommendation	
8.	Other Items	
9.	Adjournment	



**CORPORATION DE LA CITÉ DE  
CLARENCE-ROCKLAND**

**COMITÉ DE L'AMÉNAGEMENT**

le 18 janvier 2017, 19 h 00

Salle du Conseil

415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

---

	Pages
1. Ouverture de la réunion	
2. Adoption de l'ordre du jour	
3. Déclaration d'intérêts pécuniaires	
4. Adoption des procès-verbaux	
4.1 Procès-verbal de la réunion du Comité d'aménagement du 7 décembre, 2016	2
5. Énoncé de l'urbaniste	10
6. Items différés	
7. Présentations / Rapports	
7.1 Modification au Plan Officiel et au Règlement de zonage pour 701, 705, 709, 713, 717, 721, 725, 729, and 733 Du Rivage Street	16
a. Présentation	
b. Commentaires du Comité / Public	
c. Recommandation	
7.2 Modification au Règlement de zonage pour le 433 rue Laurier	22
a. Présentation	
b. Commentaires du Comité / Public	
c. Recommandation	
8. Autres items	

## 9. Ajournement





**CORPORATION OF THE  
CITY OF CLARENCE-ROCKLAND  
PLANNING COMMITTEE MEETING MINUTES**

December 7, 2016  
Council Chambers  
415 Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

**PRESENT:** Mario Zanth, Chairperson  
Guy Desjardins, Mayor  
Carl Grimard, Councillor Ward 3  
Michel Levert, Councillor Ward 7  
Elaine Simard, Member  
Helen Collier, Chief Administrative Officer  
Monique Ouellet, Clerk

**ABSENT:** Isabelle Robillard, Member

**1. Opening of the meeting**

The Chair opens the meeting at 7:03 pm.

**2. Adoption of the agenda**

**RESOLUTION** AME2016-31

**Moved by** Carl Grimard

**Seconded By** Elaine Simard

THAT the agenda be adopted as presented.

**CARRIED**

**3. Declaration of pecuniary interests**

None

**4. Adoption of the minutes**

**4.1 Minutes of the Planning Committee Meeting of November 2, 2016**

**RESOLUTION** AME2016-32

**Moved by** Carl Grimard

**Seconded By** Michel Levert

THAT the minutes of the Planning Committee meeting of November 2, 2016, be adopted as presented.

**CARRIED**

**5. Planner's Statement**

The planner's statement is presented.

**6. Deferred Items**

None

**7. Presentations / Reports**

**7.1 Zoning By-law Amendment for 2203 Lefebvre Street**

**a. Presentation**

Mr. Malcolm Duncan presents the application submitted by Mr. Denis Bélanger to change the zoning category for the two properties described as 2203 Lefebvre Street, and the property located west of 2203 Lefebvre Street from "Village Residential First Density (RV1)" to "Village Residential First Density – Exception 24 (RV1-24)".

Mr. Duncan explains that the purpose of the application is to allow the construction of a car port on the vacant property located west of 2203 Lefebvre Street in Bourget.

**b. Committee / Public Comments**

None

**c. Recommendation**

**RESOLUTION** AME2016-33

**Moved by** Michel Levert

**Seconded By** Guy Desjardins

**THAT** the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-Law 2016-10 in order to change the zoning category for the two properties described as 2203 Lefebvre Street, and the property located west of 2203 Lefebvre Street from “Village Residential First Density (RV1)” to “Village Residential First Density – Exception 24 (RV1-24)”, as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

**CARRIED**

## **7.2 Zoning By-law Amendment for 2822 Maisonneuve Road**

### **a. Presentation**

Mr. Malcolm Duncan presents the application submitted by Mr. Joey Dubé to change the zoning category for the property located at 2822 Maisonneuve Road from 'General Agriculture (AG) Zone' to 'General Agriculture - Exception X (AG-X) Zone'.

Mr. Duncan explains that this amendment is to allow the land owner to enlarge the garage on the property.

### **b. Committee / Public Comments**

None

### **c. Recommendation**

**RESOLUTION** AME2016-34

**Moved by** Guy Desjardins

**Seconded By** Michel Levert

**THAT** the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-Law 2016-10, in order to change the zoning category of the property, from “General Agriculture (AG) Zone” to “General Agriculture – Exception X (AG-X)” as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

**CARRIED**

## **7.3 Community Improvement Plan –final report**

Mrs. Marie-Ève Bélanger presents the Community Improvement Plan.

Further to questions, Mrs. Bélanger clarifies the application process and confirms that she will verify if the property owners that have already submitted their site plan application could be accepted retroactively.

Mrs. Marilyn Brennan expresses that she is eager to find out if she will be able to benefit from the program.

**RESOLUTION** AME2016-35

**Moved by** Carl Grimard

**Seconded By** Guy Desjardins

**THAT** the Planning Committee recommends to the Committee of the Whole to approve the Community Improvement Plan and the Community Improvement Project Area; and

**THAT** the Planning Committee recommends to the Committee of the Whole that a letter be submitted to the United Counties of Prescott and Russell to obtain their support for Counties' tax grants.

**CARRIED**

**8. Other Items**

**9. Adjournment**

The meeting is adjourned at 7:45 pm.

---

Mario Zanth, President

---

Monique Ouellet, Clerk





**CORPORATION DE LA  
CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND  
PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ D'AMÉNAGEMENT**

le 7 décembre 2016  
Salle du Conseil  
415 rue Lemay, Clarence Creek, Ont.

**PRÉSENT:** Mario Zanth, Président  
Guy Desjardins, Maire  
Carl Grimard, Conseiller quartier 3  
Michel Levert, Conseiller quartier 7  
Elaine Simard, Membre  
Helen Collier, Directrice générale  
Monique Ouellet, Greffière

**ABSENT:** Isabelle Robillard, Membre

**1. Ouverture de la réunion**

Le président ouvre la réunion à 19h03.

**2. Adoption de l'ordre du jour**

**RÉSOLUTION** AME2016-31

**Proposée par** Carl Grimard

**Appuyée par** Elaine Simard

QUE l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.

**ADOPTÉE**

**3. Déclaration d'intérêts pécuniaires**

Aucune

#### **4. Adoption des procès-verbaux**

##### **4.1 Procès-verbal de la réunion du comité d'aménagement du 2 novembre 2016**

**RÉSOLUTION** AME2016-32

**Proposée par** Carl Grimard

**Appuyée par** Michel Levert

QUE le procès-verbal de la réunion du comité d'aménagement du 2 novembre, 2016, soit adopté tel que présenté.

**ADOPTÉE**

#### **5. Énoncé de l'urbaniste**

L'énoncé de l'urbaniste est présenté.

#### **6. Items différés**

Aucun

#### **7. Présentations / Rapports**

##### **7.1 Modification au Règlement de zonage pour le 2203, rue Lefebvre**

###### **a. Présentation**

M. Malcolm Duncan présente la demande soumise par M. Denis Bélanger pour changer la catégorie de zonage pour les deux terrains décrits comme étant le 2203 rue Lefebvre et le terrain à l'ouest, de « Zone résidentielle de village de densité 1 (RV1) » à « Zone résidentielle de village de densité 1 – Exception 24 (RV1-24) ».

M. Duncan explique que le but de la demande est pour permettre la construction d'un abri d'auto sur le terrain vacant situé à l'ouest du 2203, rue Lefebvre à Bourget.

###### **b. Commentaires du comité / public**

Aucun

###### **c. Recommandation**

**RÉSOLUTION** AME2016-33

**Proposée par** Michel Levert

**Appuyée par** Guy Desjardins

**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 les deux terrains décrit comme étant le 2203 rue Lefebvre et le terrain à l'ouest, de « Zone résidentielle de village de densité 1 (RV1) » à « Zone résidentielle de village de densité 1 – Exception 24 (RV1-24) », tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement.

**ADOPTÉE**

## **7.2 Modification au Règlement de zonage pour le 2822, chemin Maisonneuve**

### **a. Présentation**

M. Malcolm Duncan présente la demande soumise par M. Joey Dubé afin de changer la catégorie de zonage de la propriété située au 2822, chemin Maisonneuve de « Zone Agricole (AG) » à « Zone Agricole – Exception X (AG-X) ».

M. Duncan explique que cette modification est pour permettre au propriétaire d'agrandir le garage sur cette propriété.

### **b. Commentaires du comité / public**

Aucun

### **c. Recommandation**

**RÉSOLUTION** AME2016-34

**Proposée par** Guy Desjardins

**Appuyée par** Michel Levert

**QUE** le Comité d'aménagement recommande au Conseil Municipal d'approuver le règlement modifiant le Règlement de zonage 2016-10 afin de changer le zonage de la propriété de « Zone Agricole (AG) » à « Zone Agricole – Exception X (AG-X) » tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement.

**ADOPTÉE**

## **7.3 Plan d'amélioration communautaire - rapport final**

Mme Marie-Ève Bélanger présente le plan d'amélioration communautaire.

Suite aux questions, Mme Bélanger clarifie le processus de demande et confirme qu'elle vérifiera si un propriétaire qui a déjà soumis sa demande de plan d'aménagement pourrait bénéficier du programme de façon rétroactive.

Mme Marily Brennan indique qu'elle a hâte de voir si elle pourra bénéficier de ce programme.

**RÉSOLUTION** AME2016-35

**Proposée par** Carl Grimard

**Appuyée par** Guy Desjardins

**QUE** le comité d'aménagement recommande au comité plénier d'approuver le plan d'amélioration communautaire ainsi que l'étendue du projet; et

**QUE** le comité d'aménagement recommande au comité plénier qu'une lettre soit remise aux Comtés unis de Prescott et Russell afin de demander leur support en tant que subvention pour les taxes.

**ADOPTÉE**

**8. Autres items**

**9. Ajournement**

La réunion est ajournée à 19h45.

---

Mario Zanth, Président

---

Monique Ouellet, Greffière



# Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement





# Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- Toute personne présente peut soumettre ses observations et ses commentaires sur les présentes propositions d'ébauche de plan de lotissement ou de la modification au plan officiel ou de la modification au règlement de zonage.
- Toute personne peut obtenir des renseignements sur la ou les présentes demandes en s'adressant au Service de l'aménagement du territoire de la Cité de Clarence-Rockland, au 1560 rue Laurier à Rockland (édifice de l'Hôtel de ville) aux heures habituelles de bureau, soit de 8h30 à 16h30 du lundi au vendredi;
- Anyone present at the meeting may submit their concerns or comments in respect to the proposed draft plan of subdivision or to the Official Plan amendment or to the Zoning By-Law amendment.
- Anyone may obtain additional information relating to the present requests by contacting the Planning Department at the City Hall, located at 1560 Laurier Street in Rockland, between 8:30 A.M. and 4:30 P.M., from Monday to Friday.



# Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland à l'égard du plan de lotissement proposé avant que l'autorité approbatrice n'approuve ou ne refuse d'approuver l'ébauche du plan de lotissement ou avant l'adoption des règlements municipaux, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision du Conseil devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.
- If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the Corporation of the City of Clarence-Rockland in respect of the proposed plan of subdivision before the approval authority gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision or before the by-laws are passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council to the Ontario Municipal Board.



# Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland à l'égard du plan de lotissement proposé avant que l'autorité approbatrice n'approuve ou ne refuse d'approuver l'ébauche du plan de lotissement ou avant l'adoption des règlements municipaux, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.
- If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the Corporation of the City of Clarence-Rockland in respect of the proposed plan of subdivision before the approval authority gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision or before the by-laws are passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, there are reasonable grounds to do so.





# Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- SI VOUS DÉSIREZ être avisé(e) de la décision de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland relativement au présent plan de lotissement proposé ou de la décision relativement à l'amendement au plan officiel ou au règlement de zonage proposé, vous devez présenter une demande écrite à la: Greffière, Cité de Clarence-Rockland, 1560 rue Laurier, Rockland (Ontario) K4K 1P7.
- IF YOU WISH to be notified of the decision of the Corporation of the City of Clarence-Rockland in respect of the proposed plan of subdivision or of the decision in respect of the proposed Official Plan or Zoning Amendment, you must make a written request addressed to the Clerk, City of Clarence-Rockland, 1560 Laurier Street, Rockland, Ontario K4K 1P7.



# Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- Une personne ou un organisme public dispose d'un délai de 20 jours pour interjeter appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO) suite à l'envoi de l'avis d'adoption. Pour ce faire, la personne ou l'organisme public doit déposer à la Cité un avis d'appel qui explique son opposition au règlement municipal, les motifs à l'appui de son appel, en plus de payer les droits prescrits au terme de la Loi sur la Commission des affaires municipales de l'Ontario.
- A person or public body may submit an appeal within 20 days of the receipt of the notice of adoption before the Ontario Municipal Board (OMB). However, the person or public body has to file an appeal with the City explaining the reasons supporting the objection to the by-law in addition to paying the required fees set out by the Ontario Municipal Board Act.



<b>Date</b>	18/01/2017
<b>Submitted by</b>	Marc Rivet
<b>Subject</b>	Official Plan and Zoning By-law Amendment -701, 705, 709, 713, 717, 721, 725, 729, and 733 Du Rivage Street
<b>File N°</b>	D-09-89, D-14-483

**REPORT N°**

AMÉ-17-04-R

1) **NATURE/GOAL :**

The goal of this report is to present an Official Plan and Zoning by-law Amendment, in order to build single detached dwellings instead of townhouse dwellings.

2) **DIRECTIVE/PREVIOUS POLICY :**

N/A

3) **DEPARTMENT'S RECOMMENDATION :**

**THAT** the Planning Committee supports the application to amend the *Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland*, in order to change the land use designation of the subject land, from "*Medium Density Residential*" **to** "*Low Density Residential*", and to support the application to amend Zoning By-Law No. 2016-10, in order to change the zoning category of the property, from "*Urban Residential Third Density – Exception 58 (R3-58) Zone*" **to** "*Urban Residential Second Density – Exception X (R2-X) Zone*", as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

**QUE** le comité d'aménagement du territoire supporte l'amendement au Plan Officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland, dans le but de modifier la désignation du terrain en question de « *Résidentielle à moyenne densité* » à « *Résidentielle à faible densité* », ainsi que de supporter la demande d'amendement au Règlement de zonage 2016-10, dans le but de modifier la catégorie de zonage de la propriété, de « *Zone résidentielle urbaine de troisième densité – exception 58 (R3-58)* » à « *Zone résidentielle urbaine de deuxième densité – Exception X (R2-X)* », tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement du territoire.

4) **BACKGROUND :**

On November 18<sup>th</sup>, 2016, applications were submitted by Novatech Engineering for Riverlands of Rockland Inc., to amend the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland and the Zoning By-law No. 2016-10.

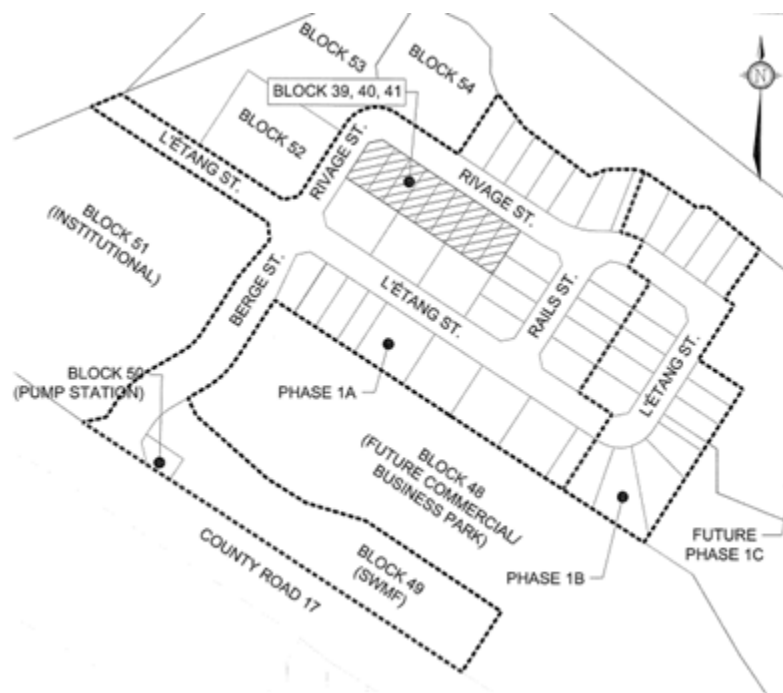
The property is described as Blocks 39, 40 and 41 of Plan 50M-323, being

Part of Lots 20 & 21, Concession 1 (O.S.), municipally known as 701, 705, 709 , 713, 717, 721, 725, 729 and 733 Du Rivage Street.

The subject properties are part of Clarence Crossing Phase 1 – Parcel D (see Figure 1). The developer wishes to develop nine lots for single family homes in lieu of the recently approved three blocks consisting of nine townhome units.

The applications were deemed complete on November 18<sup>th</sup>, 2016. On December 12<sup>th</sup>, 2016, a notice of a public meeting was sent to different agencies and to the adjacent property owners within 120 metres of the subject property and a sign was posted on the property.

**Figure 1: Location of the subject property**



## 5) **DISCUSSION :**

The Official Plan amendment proposes to change the designation of the subject land, from "*Medium Density Residential*" **to** "*Low Density Residential*".

The proposed Zoning By-law amendment would change the zoning category of the subject parcel from "*Urban Residential Third Density – Exception 58 (R3-58) Zone*" **to** "*Urban Residential Second Density – Exception X (R2-X) Zone*".

The following exceptions are required to create the proposed lots (part lot control) and accommodate the future detached dwellings:

	<b>R2 Zone Requirement</b>	<b>R2 Zone Requested Standards</b>
Lot Area (min)	450 m <sup>2</sup>	<b>350m<sup>2</sup></b>
Lot Frontage (min)	15m	<b>11m</b>
Front Yard (min)	6.0m	<b>3.0m - dwelling 5.5m - garage</b>
Interior Side Yard (min)	1.0m	1.0m
Exterior Side Yard (min)	3.5m	<b>3.0m</b>
Rear Yard (min)	7.5m	<b>7.0m</b>

### PROVINCIAL POLICY STATEMENT (2014)

The Provincial Policy Statement (PPS) provides policy direction on matters of provincial interest related to land use planning and development. The vision for Ontario's land use planning system as mentioned in Part IV of the PPS indicates that the wise management of development may involve directing, promoting or sustaining development, and as such, long-term gains should take precedence over short-term gains.

Firstly, Section 1.1.1 entitled *Managing and directing land use to achieve efficient and resilient development and land use patterns* provides a framework to sustain "Healthy, liveable and safe communities ... by:

*a) promoting efficient development and land use patterns which sustain the financial well-being of the Province and municipalities over the long term;*

*b) accommodating an appropriate range and mix of residential, (including second units, affordable housing and housing for older persons), employment (including industrial and commercial), institutional, recreation, park and open space, and other uses to meet long-term needs;*

*c) avoiding development and land use patterns which may cause environmental or public health and safety concerns;*

...

*e) promoting cost-effective development patterns and standards to minimize land consumption and servicing costs;*

...

*g) ensuring that necessary infrastructure, ... and public service facilities are or will be available to meet current and projected needs.*

Secondly, section 1.1.3.1 stipulates that "Settlement areas shall be the focus of growth and development and their vitality and regeneration shall be promoted."

Also, section 1.1.3.2 stipulates that "Land use patterns within settlement areas shall be based on:

- a. *densities and a mix of land uses which:*
  - 1. *efficiently use land and resources;*
  - 2. *are appropriate for, and efficiently use, the infrastructure and public service facilities which are planned or available, and avoid the need for their unjustified and/or uneconomical expansion; and*
  - 3. *minimize negative impacts to air quality and climate change, and promote energy efficiency;*
- b. *a range of uses and opportunities for intensification and redevelopment in accordance with the criteria in policy 1.1.3.3."*

Section 1.4.1 (Housing) further adds that *"to provide for an appropriate range and mix of housing types and densities required to meet projected requirements of current and future residents of the regional market area, planning authorities shall:*

- a) *maintain at all times the ability to accommodate residential growth for a minimum of 10 years through residential intensification and redevelopment and, if necessary, lands which are designated and available for residential development; and*
- b) *maintain at all times where new development is to occur, land with servicing capacity sufficient to provide at least a 3 year supply of residential units available through lands suitably zoned to facilitate residential intensification and redevelopment, and land in draft approved and registered plans;"*

Furthermore, section 1.4.3 states that

- "...
- c) *directing the development of new housing towards locations where appropriate levels of infrastructure and public service facilities are or will be available to support current and projected needs; and*
- d) *promoting densities for new housing which efficiently use land, resources, infrastructure and public service facilities, and support the use of active transportation and transit in areas where it exists or is to be developed".*

The proposed development is consistent with the policies of the PPS as it will promote a range and mix of residential units and will be on full municipal services.

#### OFFICIAL PLAN OF THE UNITED COUNTIES OF PRESCOTT AND RUSSELL

The property is identified under the *"Urban Policy Area"* designation on Schedule "A" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. This designation applies to Towns or Villages with a population of 1000 or more which have been developed on full municipal services. It is

intended that this area is to absorb a significant part of future growth in the United Counties. This designation supports diversified mixed communities offering a range of housing types. As such, the proposed Official Plan amendment is in line with these policies.

## OFFICIAL PLAN OF THE URBAN AREA OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND

The concerned property is located within the "*Medium Density Residential*" designation on Schedule "A" of the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland. This designation permits multiple unit residential uses such as townhouses and small apartment buildings. The applicant wishes to construct single detached dwellings. As such, an amendment is required to change the designation of the property to "*Low Density Residential*".

### ZONING BY-LAW NO. 2006-3

The property is located within the "*Urban Residential Third Density – Exception 58 (R3-58) Zone*" however the proposed zoning amendment would change the zone to "*Urban Residential Second Density – Exception X (R2-X) Zone*".

The current zoning would not permit the type of dwelling and would not meet certain R2 zone requirements. The amendment would permit the construction of detached dwellings with a reduction of the lot area from 450 m<sup>2</sup> to 350 m<sup>2</sup>. Also, there will be a reduction of the lot frontage from 15m to 11m, a reduction of the front yard depth from 6m to 3m for the dwelling and 5.5m for the garage, a reduction of the exterior side yard depth from 3.5m to 3.0m and the reduction of the rear yard setback from 7.5m to 7.0m.

Each unit requires a total of 2 parking spaces. One parking space will be included in the garage and one on the driveway. The reduction from 6 m to 5.5m of the front yard setback will still respect the required length for the parking of a vehicle. Furthermore, the current R3-58 zone already permitted such front yard setbacks.

The reduction of the exterior side yard and rear setback are not significant. As such, we do not see an issue in regards to the proposed yard requirements.

### COMMENTS

When considering Official Plan amendments to the City of Clarence-Rockland Official Plan, regard must be given to the overall policy context of the Provincial Planning policies.

The Planning Department supports the application for the amendments to the Official Plan as well as the Zoning By-Law as it promotes a range and

mix of residential units and will be on full municipal services. The proposed development supports the Provincial Policy Statement objectives as well as the objectives of the Official Plan of the United Counties of Prescott-Russell and the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland.

The overall Clarence Crossing subdivision is laid out to achieve a desirable mix of singles, townhouse units and apartment dwellings. The proposed revisions are to address market demand. While the blocks are laid out to accommodate three townhouse blocks of 9 units, the proposed amendment is sought to permit the blocks to be developed on the basis of single detached dwellings. The block arrangement will be revised through an application to lift part lot control. The lotting of the blocks will be revised for 9 lots with suitable lot areas and frontages to accommodate the proposed singled detached units.

The Department has reviewed the Planning Rationale submitted with the applications and supports these applications. A site servicing brief has been provided in support of these applications as well and specific details will be reviewed at time of building permit and part lot control.

6) **PUBLIC MEETING:**

The Planning Committee will hold a public meeting on January 18<sup>th</sup>, 2017, at which time comments from the public will be received.

7) **RECOMMENDATIONS OR COMMENTS FROM COMMITTEE/ OTHER DEPARTMENTS :**

Finance Department : Taxes to date, no comments

Engineering: Servicing brief was reviewed. An amended grading plan will be required for these lots.

8) **FINANCIAL IMPACT (expenses/material/etc.):**

N/A

9) **LEGAL IMPLICATIONS :**

N/A

10) **RISK MANAGEMENT :**

N/A

11) **STRATEGIC IMPLICATIONS :**

N/A

12) **SUPPORTING DOCUMENTS:**

N/A





## RAPPORT N° AMÉ-17-03-R

<b>Date</b>	18/01/2017
<b>Soumis par</b>	Marc Rivet, MCIP, RPP
<b>Objet</b>	Modification au Règlement de zonage – Pierre Filion – 433 rue Laurier
<b># du dossier</b>	D-14-484

1) **NATURE / OBJECTIF :**

La nature de ce rapport est de présenter une demande de modification au règlement de zonage no. 2016-10, afin de permettre la construction d'un appartement accessoire à l'étage du 433 rue Laurier.

2) **DIRECTIVE/POLITIQUE ANTÉCÉDENTE :**

S/O

3) **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 modifier le zonage de « Zone de commerce routier (CH) » à « Zone de commerce routier – Exception X (CH-X) », tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement du territoire.

**THAT** the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-Law 2016-10 in order to change the zoning category for the property at 433 Laurier Street from "Commercial Highway (CH)" to "Commercial Highway – Exception X (CH-X)", as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

4) **HISTORIQUE :**

Le 6 décembre 2016, une demande de modification au Règlement de Zonage 2016-10 a été soumise par Pierre Filion, agent pour 1344527 Canada Inc.

La propriété est décrite comme étant le 433 rue Laurier, Rockland (Voir figure 1). Il y a un commerce sur le terrain (point de vente de propane).

La demande fut jugée complète le 6 décembre 2016. Le 12 décembre 2016, un avis d'une réunion publique 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 le 15 décembre 2017.

**Figure 1 – Carte index**



5) **DISCUSSION :**

Plan officiel des Comtés unis de Prescott-Russell :

La propriété est dans une zone de « politiques urbaines » selon la Cédule « A » du plan officiel des Comté unis de Prescott et Russell. Des usages commerciaux et résidentiels sont permis.

Règlement de zonage no. 2016-10 :

La propriété est située dans une « Zone de commerce routier (CH) » mais la modification du règlement de zonage changerait la zone à « Zone commerce routier- Exception X (CH-X) ».

La modification de zonage aura pour effet de considérer l'ajout d'un appartement accessoire au-dessus de l'usage commercial.

Commentaires du service :

Selon le Plan Officiel de l'aire Urbaine de Clarence-Rockland, la propriété est désignée Résidentielle de faible densité. Le Plan permet des usages résidentiels de faible densité ainsi que des petits commerces de quartier. L'usage commercial existe depuis plusieurs années sur cette propriété. Un appartement accessoire au-dessus de l'usage commercial ajoutera une unité d'habitation à prix abordable. L'usage commercial inclus un réservoir de stockage de combustible en surface. L'Office des normes techniques et de la sécurité (ONTS) a inspecté l'installation. Un permis de construction sera nécessaire pour l'appartement. Le locataire est au courant du

changement de zonage.

**Figure 2 – Vue à partir de la rue Laurier**



- 6) **CONSULTATION :**  
La réunion publique aura lieu le 18 janvier 2017. Cette réunion servira à recueillir les commentaires de la population.
- 7) **RECOMMANDATION OU COMMENTAIRES DU COMITÉ/AUTRE DÉPARTEMENTS :**  
Service de construction : permis de construction sera nécessaire  
Service des finances : Taxes sont à jour  
Service de la protection : aucune objection si la demande rencontre le code du bâtiment  
Service d'infrastructures : Demande si l'unité va avoir besoin d'un compteur d'eau. Doit vérifier aqueduc, égout pluviale et sanitaire.
- 8) **IMPACT FINANCIER (monétaire/matériaux/etc.):**  
S/O
- 9) **IMPLICATIONS LÉGALES :**  
S/O
- 10) **GESTION DU RISQUE (RISK MANAGEMENT) :**  
S/O
- 11) **IMPLICATIONS STRATÉGIQUES :**  
S/O
- 12) **DOCUMENTS D'APPUI:**  
S/O