

# **Justification urbanistique**

## **Demande de dérogation**

**Reconnaître une couverture de lot supérieure  
à 50% et un recouvrement paysager  
inférieur à 10% par rapport à la superficie du lot**

**2832, rue Laurier  
Partie du Lot 30, Concession 1 (O.S.)  
Partie 11, Plan 50R-4879 et Partie 1, Plan 50R-6006  
9444122 Canada Inc.**

---

# **Planning Rationale**

## **Minor Variance**

**Recognize a maximum lot coverage of more than 50%  
and a minimum landscaping coverage of less than 10%  
compared to the lot area**

**2832 Laurier Street  
Part of Lot 30, Concession 1 (O.S.)  
Part 11, Plan 50R-4879 and Part 1, Plan 50R-6006  
9444122 Canada Inc.**

<b>Justification urbanistique</b>	<b>Planning Rationale</b>
<p><b>Contexte</b></p> <p>La présente demande de dérogation mineure vise à compléter une des conditions apparaissant à la décision de l'autorité approbatrice dans la demande d'autorisation, filière B-086-2024.</p> <p>La compagnie Duquette Électrique Ltée, représentée par M. Michel Duquette, Président, a déposé une demande d'autorisation afin d'acquérir une partie du terrain détenue par la compagnie 9444122 Canada Inc. (Meubles Accent).</p> <p>La propriété de la compagnie Duquette Électrique est située au 2833, rue Chamberland. Elle est décrite comme étant une Partie du Lot 30, Concession 1 (O.S.), étant la Partie 1, Plan 50R-6542, canton géographique de Clarence, maintenant dans la Cité de Clarence-Rockland, Comté de Russell.</p> <p>La propriété de la compagnie 9444122 Canada Inc. est située au 2832, rue Laurier. Elle est décrite comme étant une Partie du Lot 30, Concession 1 (O.S.), étant la Partie 11, Plan 50R-4879 et la Partie 1, Plan 50R-6006, canton géographique de Clarence, maintenant dans la Cité de Clarence-Rockland, Comté de Russell.</p> <p><b>Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell</b></p> <p>La propriété est inscrite sous l'affectation « Secteur des politiques urbaines ».</p> <p>Le Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell renferme les politiques pertinentes suivantes :</p>	<p><b>Context</b></p> <p>The current application for minor variance aims at completing one of the conditions listed in the Approval Authority's decision for the consent application, file B-086-2024,</p> <p>The company Duquette Électrique Ltée, represented by Mr. Michel Duquette, President, has filed a consent application to acquire a parcel of land owned by the company 9444122 Canada Inc. (Meubles Accent).</p> <p>The property owned by the company Duquette Électrique Ltée is located at 2833 Chamberland Street. The property is described as a Part of Lot 30, Concession 1 (O.S.), being Part 1, Plan 50R-6542, geographic Township of Clarence, now in the City of Clarence-Rockland, County of Russell.</p> <p>The property owned by the company 9444122 Canada Inc. is located at 2832 Laurier Street. It is described as a Part of Lot 30, Concession 1 (O.S.), being Part 11, Plan 50R-4879 and Part 1, Plan 50R-6006, geographic Township of Clarence, now in the City of Clarence-Rockland, County of Russell.</p> <p><b>United Counties of Prescott and Russell Official Plan</b></p> <p>The property is located under the "Urban Area Policy" designation.</p> <p>The United Counties of Prescott and Russell Official Plan contains the following pertinent policies:</p>
<p><b>2.3.5 Commercial Policies</b></p>	

- 1) *Commercial development shall be encouraged and supported throughout the Counties and whenever possible it should be directed to Urban Policy Areas and more specifically to those communities where piped water and waste water services can be provided.*
- 2) *Council's objectives for commercial development in Urban Policy Areas are as follows:*
  - a) *to permit commercial uses which are compatible with the surrounding community;*
  - b) *to permit commercial development which can be appropriately serviced;*
  - c) *to ensure a broad range of commercial uses in order to provide local employment opportunities;*
  - d) *to facilitate local control over the location and character of commercial development;*

### **Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland**

La propriété est inscrite sous l'affectation « Commerce de service » au Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

Le Plan officiel renferme les politiques pertinentes suivantes :

**Note :** Au moment de rédiger ce document, seule la version anglaise du Plan officiel était disponible.

### **City of Clarence Rockland Urban Area Official Plan**

The property is located under the "Service Commercial" designation in the City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan.

The Official Plan contains the following pertinent policies:

#### **5.2 Service Commercial**

*The area designated Service Commercial is intended to serve the needs of the residents of Rockland and the surrounding area. The uses within this area require relatively large parcels of land, large areas of surface parking and access by major roads. To prevent or reduce conflicts the Service Commercial function needs to be located away from residential areas. Where it abuts a residential area, adequate buffers need to be provided and locational criteria described in this Plan need to be satisfied to ensure compatibility.*

### **Règlement de zonage No. 2016-10**

La propriété sise au 2833, rue Chamberland est inscrite sous la catégorie de zonage « Zone commerciale industrielle (CI) » à la carte de zonage « B » du règlement de zonage.

L'article 7.5.2 prescrit les dispositions suivantes:

*Superficie minimum du lot : 0 m<sup>2</sup>*  
*Façade minimum du lot : 18 m*

### **Zoning By-Law No. 2016-10**

The property bearing the civic number 2833 Chamberland Street is located under the "Commercial Industrial Zone (CI)" on Schedule "B" of the zoning by-law.

Section 7.5.2 prescribes the following requirements:

*Minimum Lot Area: 0 m<sup>2</sup>*  
*Minimum Lot Frontage: 18 m*

<p><i>Cour avant minimum :</i> 9 m  <i>Cour latérale extérieure minimum :</i> 6 m  <i>Cour latérale intérieure minimum :</i> 6 m  <i>Cour arrière minimum :</i> 9 m  <i>Hauteur maximum des bâtiments :</i> 15 m  <i>Surface de recouvrement paysager minimum :</i> 10%</p> <p>La propriété sise au 2832, rue Laurier est inscrite sous la catégorie de zonage « Zone commerciale générale – Exception (CG-14) » à la carte de zonage « B ».</p> <p>L'article 7.1.2 prescrit les dispositions suivantes pour les bâtiments desservis avec les services municipaux complets:</p> <p><i>Superficie minimum du lot :</i> 0 m<sup>2</sup>  <i>Façade minimum du lot :</i> 0 m  <i>Cour avant minimum :</i> 2 m  <i>Cour latérale extérieure minimum :</i> 2 m  <i>Cour latérale intérieure minimum :</i> 0 m  <i>Cour arrière minimum :</i> 0 m  <i>Hauteur maximum des bâtiments :</i> 12 m  <b><i>Surface construite maximum :</i> 50%</b>  <b><i>Surface de recouvrement paysager minimum :</i> 10%</b></p> <p>L'article 7.1.3 (l) stipule ce qui suit :</p> <p>(l) CG-14, 2832, rue Laurier</p> <p>Nonobstant toute disposition contraire en vertu du présent règlement, les terrains zonés CG-14 doivent être utilisés conformément à la disposition ci-après :</p> <p>(i) Nombre de places de stationnement requises (minimum) : 21</p> <p><b>Caractéristiques des propriétés</b></p> <p>La propriété sise au 2833, rue Chamberland est de forme régulière (rectangle). Elle présente les dimensions approximatives suivantes : une façade de 30.5 mètres (100 pieds), une profondeur de 38 mètres (125 pieds) et une superficie de 1,159 mètres carrés (0.28 acre ou 12,475 pieds carrés).</p>	<p><i>Minimum Front Yard:</i> 9 m  <i>Minimum Exterior Side Yard:</i> 6 m  <i>Minimum Interior Side Yard:</i> 6 m  <i>Minimum Rear Yard:</i> 9 m  <i>Maximum Building Height:</i> 15 m  <i>Minimum Landscaping Coverage:</i> 10%</p> <p>The property bearing the civic number 2832 Laurier Street is located under the "General Commercial – Exception Zone (CG-14)" on Schedule "B" of the zoning by-law.</p> <p>Section 7.1.2 prescribes the following requirements for buildings serviced with full municipal services:</p> <p><i>Minimum Lot Area:</i> 0 m<sup>2</sup>  <i>Minimum Lot Frontage:</i> 0 m  <i>Minimum Front Yard:</i> 2 m  <i>Minimum Exterior Side Yard:</i> 2 m  <i>Minimum Interior Side Yard:</i> 0 m  <i>Minimum Rear Yard:</i> 0 m  <i>Maximum Building Height:</i> 12 m  <b><i>Maximum Lot Coverage:</i> 50%</b>  <b><i>Minimum Landscaping Coverage:</i> 10%</b></p> <p>Section 7.1.3 (n) provides the following:</p> <p>(n) CG-14, 2832 Laurier Street, Rockland</p> <p>Notwithstanding the provisions of this By-law to the contrary, the lands zoned CG-14 shall be used in accordance with the following provision(s):</p> <p>(i) Number of parking spaces required (minimum): 21</p> <p><b>The Property Characteristics</b></p> <p>The property located at 2833 Chamberland Street is regular in shape (rectangle). It shows the following approximate dimensions: a frontage of 30.5 meters (100 feet), a depth of 38 meters (125 feet), and an area of 1,159 square meters (0.28 acre or 12,475 square feet).</p>
---	---

<p>La propriété sise au 2832, rue Laurier est également de forme régulière (rectangle). Elle présente les dimensions approximatives suivantes : une façade de 30.5 mètres (100 pieds), une profondeur de 135 mètres (443 pieds) et une superficie de 4,115 mètres carrés (1.02 acre ou 44,300 pieds carrés).</p> <p>L'occupation au sol (surface construite) du bâtiment commercial est de 2,137 m<sup>2</sup> (23000 pieds carrés) ce qui représente une surface construite de 52% par rapport à la superficie du terrain (50% maximum établi par les exigences réglementaires).</p> <p>La surface construite du bâtiment commercial n'est actuellement pas conforme aux dispositions réglementaires.</p> <p>Les espaces aménagés totalisent une superficie de 644 m<sup>2</sup> (208 m<sup>2</sup> dans la cour avant, 278 m<sup>2</sup> dans la cour arrière et 158 m<sup>2</sup> dans la cour latérale intérieure). La surface de recouvrement paysager représente 15.6% de la superficie du terrain (minimum de 10% établi par les exigences réglementaires).</p>	<p>The property located at 2832 Laurier Street is also regular in shape (rectangle). It shows the following approximate dimensions: a frontage of 30.5 meters (100 feet), a depth of 135 meters (443 feet), and an area of 4,115 square meters (1.02 acre or 44,300 square feet).</p> <p>The commercial building has a floor area (floor coverage) of 2,137 m<sup>2</sup> (23,000 square feet) which represents a lot coverage of 52% of the land area of the property (maximum lot coverage in the zoning provisions is set at 50%).</p> <p>The lot coverage of the commercial building is currently not in compliance with the zoning requirements.</p> <p>The landscaped areas cover a total area of 644 m<sup>2</sup> (208 m<sup>2</sup> in the front yard, 278 m<sup>2</sup> in the back yard and 158 m<sup>2</sup> in the interior side yard). The lot coverage for the landscaped area represents 15.6% of the land area of the property (minimum of 10% established by the zoning provisions).</p>
<p><b>Demande d'autorisation</b></p> <p>La demande d'autorisation qui a été soumise vise à permettre l'agrandissement de la propriété sise au 2833, rue Chamberland par l'ajout d'une bande de terrain située dans la cour arrière de la propriété sise au 2832, rue Laurier.</p> <p>La bande de terrain présente les dimensions approximatives suivantes : 30.5 mètres (100 pieds) de largeur, 9.2 mètres (30 pieds) de profondeur et 278.7 mètres carrés (3,000 pieds carrés) de superficie.</p> <p>Une fois agrandie la propriété sise au 2833, rue Chamberland présentera les dimensions approximatives suivantes : une façade de 30.5 mètres (100 pieds), une profondeur de 47.2 mètres (155 pieds) et une superficie de 1,437.7 mètres carrés (0.35 acre ou 15,475 pieds carrés).</p>	<p><b>Consent Application</b></p> <p>The consent application that has been submitted aims at allowing the enlargement of the property located at 2833 Chamberland Street by the addition of a strip of land located in the rear yard of the property bearing the civic number 2832 Laurier Street.</p> <p>The concerned strip of land shows the following approximate dimensions: 30.5 meters (100 feet) of width, 9.2 meters (30 feet) in depth and 278.7 square meters (3,000 square feet) in area.</p> <p>Once enlarged, the property located at 2833 Chamberland Street will show the following approximate dimensions: a frontage of 30.5 meters (100 feet), a depth of 47.2 meters (155 feet), and an area of 1,437.7 square meters (0.35 acre or 15,475 square feet).</p>

<p>La demande d'autorisation aura pour effet de réduire la superficie de la propriété sise au 2832, rue Laurier de 4,115 m<sup>2</sup> à 3,837 m<sup>2</sup> et, par ricochet, réduire la superficie des espaces aménagés de 644 m<sup>2</sup> à 366 m<sup>2</sup>.</p> <p>La réduction de la superficie du terrain aura comme conséquence d'accroître la surface construite (occupation au sol) du bâtiment à 55.7% et de réduire la superficie des espaces aménagés à 9.5%.</p> <p><b>Conclusion</b></p> <p>La demande de dérogation vise à accroître la surface construite maximum à 56% au lieu de 50% et de réduire la superficie des espaces aménagés à 9.5% au lieu de 10%.</p> <p>Les dérogations représentent des différences de 6% pour la surface construite maximum et de 0.5% pour la superficie minimum des espaces paysagers.</p> <p>Les dérogations sollicitées répondent aux quatre tests établis par la Loi sur l'aménagement du territoire.</p> <p>Les dérogations s'avèrent conformes aux politiques du Plan officiel concernant les politiques commerciales, elles respectent les usages autorisés de la zone tel que prescrit dans le Règlement de zonage, elles sont considérées mineures et elles sont souhaitables afin de permettre la réalisation du projet de construction proposé sur la propriété sise au 2833, rue Chamberland.</p>	<p>The consent application will have the effect of reducing the area of the property located at 2832 Laurier Street from 4,115 m<sup>2</sup> to 3,837 m<sup>2</sup> and, as a result, diminish the coverage of the landscaped spaces from 644 m<sup>2</sup> to 366 m<sup>2</sup>.</p> <p>The reduction of the size of the property will result in an increase of the building's lot coverage (floor coverage) to 55.7% and a reduction in the coverage of landscaped areas to 9.5%.</p> <p><b>Conclusion</b></p> <p>The application for a minor variance aims at increasing the maximum lot coverage of the building (floor coverage) to 56% instead of 50% and to reduce the coverage of the landscaped areas to 9.5% instead of 10%.</p> <p>The variances represent a difference of 6% for the maximum lot coverage and 0.5% for the minimum landscaped areas.</p> <p>The requested variances meet the four tests established by the Planning Act.</p> <p>The variances are in compliance with the policies of the Official Plan concerning the commercial policies, they comply with the permitted uses in the zone as permitted in the Zoning By-law, they are considered minor and they are desirable in order to allow for the construction of the development proposal on the property located at 2833 Chamberland Street.</p>
--	---

Marc Daigneault  
M.Sc.A.A., B. Urb.