

**Geoffroy D'Aigle Lafèche**

2379898 Ontario Inc.

290 rue Laurier

Rockland, ON K4K 1G2

**Date :** 5 février 2025

**Ville de Clarence-Rockland**

Attention : Département de l'Urbanisme

1560 rue Laurier

Clarence-Rockland, ON

K4K 1P7

**Objet :** Addenda à la justification urbanistique pour la demande de modification du règlement de zonage pour les propriétés situées au 1067, 1079 et 1087-1091 rue Laurier

Madame, Monsieur,

Je sou mets cette lettre en tant qu'addenda à la justification urbanistique préparée par Marc Daigneault concernant la demande de modification de zonage pour les propriétés situées au 1067, 1079 et 1087-1091 rue Laurier. La demande initiale portait sur un changement de zonage de R1 à R2. Cependant, après discussion avec le département de l'urbanisme et les commentaires du comité d'aménagement, il m'a été suggéré de plutôt demander un zonage R3. À la suite de ce changement, je demande désormais un zonage R3, ce qui nécessite certains ajustements et exceptions, détaillés ci-dessous.

**1. Correction de la désignation de zonage**

Dans la justification urbanistique, il était initialement indiqué que les propriétés situées au 1067 et 1079 rue Laurier se trouvaient dans la zone « Urban Residential Density 1 – General (R1) », et la propriété située au 1087-1091 rue Laurier se trouvait dans la zone « Urban Residential Density – General 2 (R2) ». Cependant, après avoir examiné les cartes de zonage applicables, il semble qu'il y ait eu une mauvaise interprétation des désignations de zonage. Selon l'annexe « A » du règlement de zonage No. 2016-10, les propriétés situées au 1067 et 1079 rue Laurier se trouvent dans la zone « Urban Residential Density 1 – General (R1) », tandis que la propriété située au 1087-1091 rue Laurier est classée dans la zone « Rural Residential (RR) ». Cette différence

suggère qu'une erreur a peut-être été commise dans l'interprétation de la classification de zonage, et je demande que cela soit rectifié lors du processus d'examen.

## **2. Exigences en matière de stationnement**

Le paragraphe 5.3.1, intitulé « Ratios pour le nombre minimum d'espaces », précise ce qui suit pour les espaces de stationnement accessibles :

a) Le nombre total d'espaces de stationnement requises dans toutes les aires de stationnement du lot :

◦ Pour 12 unités ou moins, un espace de stationnement de type A est requis.

Cependant, comme le bâtiment proposé n'a pas besoin d'unités accessibles selon le Code du bâtiment de l'Ontario (chaque unité comportera des escaliers et aucune rampe ne sera prévue), l'exigence en matière de stationnement accessible est effectivement réduite. Selon le Code du bâtiment de l'Ontario, le ratio d'espaces de stationnement accessibles devrait être de 15 % du total des unités dans un bloc, ce qui dans ce cas représente 0,9 espace, soit moins d'un. Ajouter un espace de stationnement accessible dans ce scénario risquerait de créer un espace sous-utilisé, qui pourrait plutôt être utilisé pour éviter le stationnement débordant sur la rue Laurier.

De plus, les exigences de stationnement de la zone R3 diffèrent de celles de la zone R2.

Alors que la zone R2 exige 8 espaces de stationnement sans spécifications pour les espaces visiteurs ou accessibles, la zone R3 impose un ensemble de normes différentes pour le même type de bâtiment.

Nonobstant les dispositions de la Section 5.3.1, le nombre de cases de stationnement total requis est de 8.

## **3. Exception pour la Surface de recouvrement paysager minimum**

Compte tenu du projet proposé, nous demandons une exception à l'exigence de surface de recouvrement paysager, la réduisant à 20 %, afin de permettre d'aménager correctement le projet dans les limites du site.

J'espère que cela clarifie les changements et ajustements requis à la suite de la modification de la demande de zonage. N'hésitez pas à me contacter si des informations supplémentaires sont nécessaires.

Je vous remercie de l'attention que vous portez à cette question.

**Cordialement,**

**Geoffroy D'Aigle Lafèche, CPA, CMA**

Président

2379898 Ontario Inc.