

# **Justification urbanistique**

**Demande de permission  
Comité de dérogation**

**Partie du Lot 30, Concession 1 (O.S.)  
Partie 2, Plan 50R-3646**

**170, chemin Voisine**

**Mme Dannie Villeneuve**

---

# **Planning Rationale**

**Application for Permission  
Adjustment Committee**

**Part of Lot 30, Concession 1 (O.S.)  
Part 2, Plan 50R-3646**

**170 Voisine Road**

**Mrs. Dannie Villeneuve**

<b>Justification urbanistique</b>	<b>Planning Rationale</b>
<p><b>Contexte</b></p> <p>Mme. Dannie Villeneuve, propriétaire du terrain situé du côté ouest du chemin Voisine, décrit comme une Partie du Lot 30, Concession 1 (O.S.), étant la Partie 2, du Plan 50R-3646, dépose une demande de permission auprès du Comité de dérogation, conformément aux dispositions du Règlement et au Zonage No. 2016-10 de la Cité de Clarence-Rockland, afin de pouvoir reconstruire sa nouvelle résidence, un bâtiment d'habitation de type détaché.</p> <p><b>Déclaration de Principes Provinciale</b></p> <p>La Déclaration de Principes Provinciale 2024 stipule ce qui suit :</p> <p><b>2.3 Zones de peuplement et expansion des limites d'une zone de peuplement</b></p> <p><b>2.3.1 Politiques générales relatives aux zones de peuplement</b></p> <p>1. <i>La croissance et l'aménagement se concentrent dans les zones de peuplement</i></p> <p><b>Loi sur l'aménagement du territoire</b></p> <p>La Loi sur l'aménagement du territoire stipule ce qui suit :</p> <p><b>Règlements municipaux de zonage</b> 34 (1) <i>Les conseils des municipalités locales peuvent adopter des règlements municipaux de zonage pour :</i></p> <p><b>Non-application du règlement municipal</b></p> <p>(9) <i>Nul règlement municipal adopté en application du présent article ne s'applique s'il a pour effet :</i></p>	<p><b>Context</b></p> <p>Mrs. Dannie Villeneuve, owner of the parcel of land located on the west side of Voisine Road, described as a Part of Lot 30, Concession 1 (O.S.), being Part 2, Plan 50R-3646, is filing a permission application before the Adjustment Committee, in compliance with the provisions of the City of Clarence-Rockland Zoning By-Law No. 2016-10, in order to rebuild her new residence, a single detached dwelling house.</p> <p><b>Provincial Policy Statement</b></p> <p>The Provincial Policy Statement 2024 provides the following:</p> <p><b>2.3 Settlement Areas and Settlement Area Boundary Expansions</b></p> <p><b>2.3.1 General Policies for Settlement Areas</b></p> <p>1. <i>Settlement areas shall be the focus of growth and development.</i></p> <p><b>Planning Act</b></p> <p>The Planning Act provides the following:</p> <p><b>Zoning By-Law</b> 34 (1) <i>Zoning by-laws may be passed by the councils of local municipalities:</i></p> <p><b>Excepted lands and buildings</b></p> <p>(9) <i>No by-law passed under this section applies,</i></p>

a) d'empêcher l'utilisation d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction à une fin interdite par le règlement municipal si ce terrain, ce bâtiment ou cette construction étaient légitimement utilisés à une telle fin le jour de l'adoption du règlement municipal, aussi longtemps qu'ils continuent d'être utilisés à cette fin;

b) d'empêcher l'édification ou l'utilisation à une fin interdite par le règlement municipal d'un bâtiment ou d'une construction pour lesquels un permis a été délivré en vertu du paragraphe 8 (1) de la Loi de 1992 sur le code du bâtiment, antérieurement à l'adoption du règlement municipal, aussi longtemps que le bâtiment ou la construction, une fois édifiés, sont et continuent d'être utilisés à la fin pour laquelle ils ont été édifiés, et sous réserve que le permis délivré à cet effet n'a pas été révoqué en vertu du paragraphe 8 (10) de cette loi. L.R.O. 1990, chap. P.13, par. 34 (9); 2009, chap. 33, annexe 21, par. 10 (1).

#### **Le règlement municipal peut être modifié**

(10) Malgré toute autre disposition du présent article, le règlement municipal adopté en application du présent article ou d'un article qu'il remplace peut être modifié de façon à autoriser le prolongement ou l'élargissement d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction utilisés à une fin interdite par le règlement municipal si ce terrain, ce bâtiment ou cette construction continuent d'être utilisés de la même façon et à la même fin qu'ils l'étaient à la date de l'adoption de ce règlement municipal. L.R.O. 1990, chap. P.13, par. 34 (10).

#### **Pouvoirs du comité**

45.

#### **Autres pouvoirs**

(2) Outre les pouvoirs dont il est investi en vertu du paragraphe (1), le comité peut, à l'égard d'une telle demande :

a) si le terrain, le bâtiment ou la construction, à la date de l'adoption du règlement municipal,

(a) to prevent the use of any land, building or structure for any purpose prohibited by the by-law if such land, building or structure was lawfully used for such purpose on the day of the passing of the by-law, so long as it continues to be used for that purpose; or

(b) to prevent the erection or use for a purpose prohibited by the by-law of any building or structure for which a permit has been issued under subsection 8 (1) of the Building Code Act, 1992, prior to the day of the passing of the by-law, so long as the building or structure when erected is used and continues to be used for the purpose for which it was erected and provided the permit has not been revoked under subsection 8 (10) of that Act. R.S.O. 1990, c. P.13, s. 34 (9); 2009, c. 33, Sched. 21, s. 10 (1).

#### **By-law may be amended**

(10) Despite any other provision of this section, any by-law passed under this section or a predecessor of this section may be amended so as to permit the extension or enlargement of any land, building or structure used for any purpose prohibited by the by-law if such land, building or structure continues to be used in the same manner and for the same purpose as it was used on the day such by-law was passed. R.S.O. 1990, c. P.13, s. 34 (10).

#### **Powers of committee**

45.

#### **Other powers**

(2) In addition to its powers under subsection (1), the committee, upon any such application,

(a) where any land, building or structure, on the day the by-law was passed, was lawfully

étaient légitimement utilisés à une fin interdite par le règlement municipal, autoriser :

(ii) l'utilisation du terrain, du bâtiment ou de la construction à une fin qui, de l'avis du comité, est similaire à celle à laquelle ils étaient utilisés à la date de l'adoption du règlement municipal ou qui est davantage compatible avec les fins autorisées par ce règlement que celles auxquelles ils étaient utilisés à la date de l'adoption de celui-ci, si l'utilisation à une fin interdite par ce règlement ou à une autre fin autorisée antérieurement par le comité s'est poursuivie jusqu'à la réception de la demande par le comité;

b) si l'utilisation du terrain, du bâtiment ou de la construction autorisée par le règlement municipal est définie en termes généraux, le comité peut autoriser l'utilisation du terrain, du bâtiment ou de la construction à une fin qui, à son avis, est conforme aux utilisations autorisées par le règlement municipal.

### **Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell**

La propriété est inscrite sous l'affectation « Secteur des politiques urbaines ».

Les caractéristiques suivantes apparaissent également sur la propriété : Zone de protection des prises d'eau (Zone 2), Ressources naturelles, Plaine inondable et Zone de recharge des eaux souterraines.

Le Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell renferme les politiques pertinentes suivantes:

#### **3.3.6 Local Roads**

##### **3) Private Roads**

*Private roads are identified on Schedule D. New private roads or the extension of existing private roads is only permitted where such roads are required as part of a condominium plan which defines responsibility for the long-term maintenance of the private road and where it connects directly to an existing public road and where the subject lands have legal frontage on the same existing public road. Private condominium roads shall generally be constructed to a municipal standard. In such cases an amendment to the Official plan is not required.*

used for a purpose prohibited by the by-law, may permit,

(ii) the use of such land, building or structure for a purpose that, in the opinion of the committee, is similar to the purpose for which it was used on the day the by-law was passed or is more compatible with the uses permitted by the by-law than the purpose for which it was used on the day the by-law was passed, if the use for a purpose prohibited by the by-law or another use for a purpose previously permitted by the committee continued until the date of the application to the committee; or

(b) where the uses of land, buildings or structures permitted in the by-law are defined in general terms, may permit the use of any land, building or structure for any purpose that, in the opinion of the committee, conforms with the uses permitted in the by-law.

### **United Counties of Prescott and Russell Official Plan**

The property is located under the "Urban Area Policy" designation.

The following characteristics also appear on the property: Water Intake Protection Zone (Zone 2), Natural Resources, Flood Plain and Groundwater Recharge Area.

The United Counties of Prescott and Russell Official Plan contains the following pertinent policies:

### **6.5.6 Zoning**

*The zoning of floodplain lands will reflect the restricted use of these lands, and will prohibit any new development, with the exception of existing uses and minor additions and/or renovations to existing structures. A permit may be required from the appropriate Conservation Authority and flood-proofing may be required.*

### **7.3.2 Existing Land Uses and Non-Conforming Uses**

*All uses which were legally in existence on or before the date of the approval of this Plan shall be allowed to continue as such.*

*Existing uses which do not conform to the relevant provisions contained in this Plan shall be deemed nonconforming uses. The long-term objective of this Plan is to relocate, eliminate, or replace these nonconforming uses with uses which are permitted in the relevant land use designation.*

*A local Council may recognize a nonconforming use and zone it in accordance with the existing use provided that:*

- 1. the zoning by-law does not permit any change of use or performance standard that might aggravate, increase or enlarge the nonconforming status detrimental to adjacent complying uses;*
- 2. the use does not constitute a danger to surrounding uses or persons by virtue of its hazardous nature or the traffic flow generated;*
- 3. the use does not pollute the air, water or soil to the detriment of the health or comfort of the surrounding land uses;*
- 4. the use does not interfere with the orderly development or enjoyment of adjacent lands in accordance with this Plan.*

*Where an existing use does not meet with the criteria set out above, it may not be zoned in accordance with its present use. Furthermore, the local municipality may seek means to eliminate the use and may acquire it when sufficient funds are available or assist in whatever way possible in the relocation of the use.*

*Where a nonconforming use is discontinued, the lot may be rezoned in accordance with the policies and intent of this Plan, or to permit a similar use provided that the local Council is satisfied that the use is similar to the discontinued use and provided that the provisions of subsection 7.3.2 items 1 to 4 are met.*

*Existing nonconforming buildings or structures which are destroyed or damaged may be reconstructed to their former dimensions subject to policies on hazardous lands in this Plan and in the applicable Conservation Authority regulations. Where reconstruction is occurring within a conservation authority regulated area a Conservation Authority permit is required, and restrictions may apply.*

*An existing building or structure which is zoned as a non-conforming use may be reconstructed or strengthened to a safe condition, provided the external dimensions and use of the building or structure are generally not changed.*

*Non-conforming uses located in a flood plain area which are damaged or destroyed by flooding may only be reconstructed in accordance with the requirements of the applicable Conservation Authority or the Ministry of Natural Resources and Forestry.*

#### **7.3.4 Minor Variance or Permission**

*Section 45 of the Planning Act authorizes a Committee of Adjustment to grant variances and permission for enlargements or extensions or changes in the use of lands, buildings or structures to a similar or more compatible use. A Committee may approve applications provided that (1) general intent and purpose of the Official Plan are maintained, (2) the general intent and purpose of the Zoning By-law are maintained, (3) the variance is minor and (4) the proposed use of land, building or structure is desirable for appropriate development.*

#### **7.3.5 Lots of Record**

*Lots of record which are subject to development constraints may be developed provided the constraint may be mitigated in accordance with other relevant policies in this Plan. Unless otherwise defined in this Plan, a Lot of Record shall be a parcel of land under distinct and separate ownership from abutting lands that was in existence on or before the date of the approval of this Plan.*

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

La propriété est inscrite sous l'affectation « Résidentielle de faible densité » au Plan officiel de l'Aire urbaine. Les caractéristiques suivantes sont également présentes sur la propriété : Plaine inondable et Zone de protection des prises d'eau.

Le Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland renferme les politiques suivantes pertinentes :

**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 "Residential Low Density" designation in the Urban Area Official Plan. The following characteristics also appear on the property: Flood Plain and Water Intake Protection Zone.

The City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan contains the following pertinent policies:

#### **4.15 Non-Conforming Uses**

##### **4.15.1 Zoning of Non-Conforming Uses**

*Any existing use that does not comply with the relevant policies of the Official Plan will be deemed a non-conforming use in terms of the Plan. Such uses may be zoned in an implementing Zoning By-law in accordance with their present use provided that:*

- 1. The zoning will not permit any change of use or performance standard that will aggravate any situation detrimental to adjacent conforming uses.*

2. *The use does not constitute a danger to surrounding uses and persons by virtue of its hazardous nature or the traffic flow it generates.*
3. *The use does not pollute the air, water or soil to the detriment of health, comfort and property.*
4. *The use does not interfere with the development or enjoyment of adjacent areas in accordance with this Plan.*

#### **4.15.2 Extension and Enlargements to Non-Conforming Uses**

*Where an existing use has been zoned as a non-conforming use, but there is merit in granting permission to extend or enlarge the use either within the lands held in ownership or on adjacent properties, Council may amend the Zoning By-law to permit such extension or enlargement without the necessity of amending the Official Plan if it complies with the general intent and purpose of this Plan.*

*The Committee of Adjustment also may, based on merit, permit the extension or enlargement of a non-conforming use on lands owned at the time of passing of the By-law, provided that the intent and purpose of the Official Plan and Zoning By-law are maintained and that the extension or enlargement is minor and desirable for the proper development of the lands. [Amendment #07, December 4, 2017]*

*Council or the Committee of Adjustment will use the following guidelines when assessing any application for an extension or enlargement of a use that is zoned as a non-conforming use:*

1. *The extension or enlargement should not aggravate the non-conforming situation for neighboring uses.*
2. *The extension or enlargement should be in reasonable proportion to the existing use and to the land on which it is to be located.*
3. *Any extension or enlargement involving land should be minor in relation to the total property. Any major change will require an amendment to the Plan.*
4. *The compatibility of the extension or enlargement with surrounding uses with regard to noise, vibration, fumes, smoke, dust, odors, lights and traffic generation will be examined carefully.*
5. *Adequate buffering, setbacks and any other measures necessary to reduce the nuisance will be required and, where possible, will be extended to the existing use.*
6. *Proper access to the site will be provided to ensure that no traffic hazards are created.*
7. *Adequate on-site parking and loading spaces will be provided.*
8. *Applicable services, such as storm drainage, water supply, sewage disposal and roads, etc. are adequate or will be made adequate.*

#### **4.15.3 Other Non-Conforming Use Provisions**

*Where an existing building or structure that has been zoned as a non-conforming use is destroyed, such building or structure may be reconstructed to its former dimensions provided there has been a demonstrated intent to do so. [Amendment #03, 17 February, 2016; Amendment #07, December 4, 2017]*

*An existing building or structure that is zoned as a non-conforming use may be reconstructed or strengthened to a safe condition provided the external dimensions and use of the building or structure are not changed.*

*The development of existing undersized lots may be permitted in accordance with the relevant provisions of the Zoning By-law. A lot addition or enlargement to an existing undersized lot may be permitted even though the addition does not bring the lot up to the standard required in the Zoning By-law. In such a case, the lot does not lose its non-conforming status and may be developed in accordance with the relevant provisions of the By-law.*

**5.6.2 Low Density Residential**

**5.6.2.1 Permitted Uses**

*Permitted uses include:*

*1. Low Density development permits single detached dwellings, semi-detached dwellings, doubles and duplex dwellings to a maximum of 35 units per net hectare*

**6.3 Flood Plain**

**6.3.2 Permitted Uses**

*1. Notwithstanding the underlying Land Use designation on Schedule 'A', development and site alteration shall be prohibited, except for the following circumstances:*

*a) repairs and minor additions to buildings and accessory buildings, which do not affect flood flows where there is existing non-conforming development;*

<b>Règlement de zonage No. 2016-10</b>	<b>Zoning By-Law No. 2016-10</b>
<p>La propriété est inscrite à l'intérieur de la catégorie de zonage « Zone résidentielle urbaine de densité 1 – Plaine inondable (R1-FP) à la Carte de zonage « B » du Règlement de zonage No. 2016-10.</p> <p>Les dispositions du Règlement de zonage No. 2016-10 stipulent ce qui suit :</p> <p><b>Partie 3 Définitions</b></p> <p><b>Utilisation :</b> désigne</p> <p><i>le but pour lequel un terrain, un bâtiment ou une construction est disposé ou conçu, ou pour lequel/laquelle un bâtiment, un terrain ou une construction est ou peut être occupé ou entretenu.</i></p>	<p>The property is located under the zoning category "Urban Residential Density 1 Zone – Flood Plain (R1-FP)" on Schedule "B" of Zoning By-Law No. 2016-10.</p> <p>The provisions of Zoning By-Law No. 2016-10 contains the following:</p> <p><b>Part 3 Definitions</b></p> <p><b>Use:</b> means</p> <p><i>a) as a noun, the purpose for which land or a building or structure is arranged, designed, or intended or for which either building or land or structure is or may be occupied or maintained; or,</i></p> <p><i>b) as a verb, the doing or permitting of anything by the owner or occupant of any land, building or structure directly or indirectly or by or through any trustee, tenant, servant or agent acting for or with the knowledge or consent of such owner or occupant, for the</i></p>



<p><b>4.24 Non-conformité légale</b></p>	<p>purpose of making use of the land, building or structure.</p>
<p><b>4.24.1 Bâtiments et constructions existants légaux</b></p>	<p><b>4.24 Legal Non-Complying / Legal Non-Conformity</b></p>
<p>a) <i>Un bâtiment ou une construction qui ne répond pas aux normes, dispositions et règlements du présent Règlement, mais qui a été construit ou modifié de manière légale en conformité avec les règlements en vigueur au moment de la construction peuvent être agrandis, reconstruits, rénovés ou réparés sans devoir obtenir une dérogation mineure du Comité de dérogation, à condition toutefois que :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>i. cela n'augmente pas davantage la mesure ou le degré de non-conformité, y compris le stationnement requis;</i></li> <li><i>ii. que cela soit conforme à toutes les autres dispositions applicables du présent Règlement.</i></li> </ul> <p>b) <i>Pour procéder à une reconstruction autorisée en vertu de l'alinéa a) ci-dessus, le propriétaire doit présenter son intention de reconstruire.</i></p>	<p><b>4.24.1 Legal Existing Buildings and Structures</b></p>
<p><b>4.24.2 Lots existants légaux</b></p>	<p>a) <i>A building or structure that does not meet the standards, provisions, and regulations of this By-law, but which was legally erected or altered in accordance with the By-laws in force at the time of construction may be enlarged, reconstructed, renovated, or repaired without the need for a minor variance from the Committee of Adjustment provided that:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>i. it does not further increase the extent or degree of non-conformity, including required parking; and</i></li> <li><i>ii. it complies with all other applicable provisions of this By-law.</i></li> </ul> <p>b) <i>In order for reconstruction permitted per subsection a) above, the Owner has to demonstrate intent to reconstruct.</i></p>
<p>a) <i>Tout lot existant avant la date d'entrée en vigueur du présent Règlement qui ne respecte pas la superficie de lot minimum ou les exigences en matière de façade de lot de la zone applicable à l'autorisation d'être utilisé. Des bâtiments et des constructions (incluant les bâtiments et les constructions accessoires) peuvent y être construits, pourvu que leurs utilisations soient conformes au Règlement, et que les bâtiments et les constructions respectent toute autre disposition du présent Règlement.</i></p>	<p><b>4.24.2 Legal Existing Lots</b></p>
<p><b>4.24.3 Utilisations existantes légales</b></p>	<p>a) <i>A lot in existence prior to the effective date of this By-law that does not meet the minimum lot area or lot frontage requirements of the applicable zone is permitted to be used and buildings and structures, including accessory buildings and structures, be erected provided the use conforms with the By-law and the buildings and structures comply with all other provisions of the By-law.</i></p>
<p><b>4.24.3 Utilisations existantes légales</b></p>	<p><b>4.24.3 Legal Existing Uses</b></p>

<p>a) Rien dans le présent Règlement ne peut empêcher l'utilisation de tout terrain, bâtiment ou construction à des fins interdites par le présent Règlement si un tel terrain, un tel bâtiment ou une telle construction était utilisé en toute légalité à cette fin le jour de l'adoption du Règlement, à condition toutefois que celui-ci continue d'être utilisé à ces fins.</p> <p><b>Partie 6 – Zones résidentielles</b>  <b>6.1.2 Exigences de zonage</b></p> <table border="0"> <tr> <td>Superficie de lot minimum</td> <td>450 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Façade de lot minimum</td> <td>15 m</td> </tr> <tr> <td>Cour avant minimum</td> <td>6 m</td> </tr> <tr> <td>Cour latérale extérieure minimum</td> <td>3.5 m</td> </tr> <tr> <td>Cour latérale intérieure minimum</td> <td>1 m (1)</td> </tr> <tr> <td>Cour arrière minimum</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Superficie de logement minimum</td> <td>85 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Hauteur maximum des bâtiments</td> <td>11.5 m</td> </tr> </table> <p>(1) Sur un lot où il n'y a pas de garage privé attenant ou d'abri d'auto attenant, la largeur minimum de la cour latérale intérieure doit être de 3 m d'un côté et de 1 m de l'autre.</p>	Superficie de lot minimum	450 m <sup>2</sup>	Façade de lot minimum	15 m	Cour avant minimum	6 m	Cour latérale extérieure minimum	3.5 m	Cour latérale intérieure minimum	1 m (1)	Cour arrière minimum	7.5 m	Superficie de logement minimum	85 m <sup>2</sup>	Hauteur maximum des bâtiments	11.5 m	<p>a) Nothing in this By-law applies to prevent the use of any land, building, or structure for any purpose prohibited by this By-law if such land, building, or structure was lawfully used for such purpose on the day of the passing of the By-law, provided it continues to be used for that purpose.</p> <p><b>Part 6 – Residential Zones</b>  <b>6.1.2 Zoning Requirements</b></p> <table border="0"> <tr> <td>Minimum Lot Area</td> <td>450 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Minimum Lot Frontage</td> <td>15 m</td> </tr> <tr> <td>Minimum Front Yard</td> <td>6 m</td> </tr> <tr> <td>Minimum Exterior Yard (width)</td> <td>3.5 m</td> </tr> <tr> <td>Minimum Interior Yard (width)</td> <td>1 m (1)</td> </tr> <tr> <td>Minimum Rear Yard (depth)</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Minimum dwelling unit area</td> <td>85 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Maximum Building Height</td> <td>11.5 m</td> </tr> </table> <p>(1) Provided that on a lot where there is no attached private garage or attached carport, the minimum interior side yard width shall be 3.0 meters on one side and 1.0 meter on the other side.</p>	Minimum Lot Area	450 m <sup>2</sup>	Minimum Lot Frontage	15 m	Minimum Front Yard	6 m	Minimum Exterior Yard (width)	3.5 m	Minimum Interior Yard (width)	1 m (1)	Minimum Rear Yard (depth)	7.5 m	Minimum dwelling unit area	85 m <sup>2</sup>	Maximum Building Height	11.5 m
Superficie de lot minimum	450 m <sup>2</sup>																																
Façade de lot minimum	15 m																																
Cour avant minimum	6 m																																
Cour latérale extérieure minimum	3.5 m																																
Cour latérale intérieure minimum	1 m (1)																																
Cour arrière minimum	7.5 m																																
Superficie de logement minimum	85 m <sup>2</sup>																																
Hauteur maximum des bâtiments	11.5 m																																
Minimum Lot Area	450 m <sup>2</sup>																																
Minimum Lot Frontage	15 m																																
Minimum Front Yard	6 m																																
Minimum Exterior Yard (width)	3.5 m																																
Minimum Interior Yard (width)	1 m (1)																																
Minimum Rear Yard (depth)	7.5 m																																
Minimum dwelling unit area	85 m <sup>2</sup>																																
Maximum Building Height	11.5 m																																
<p><b>Antécédents</b></p> <p>Mme Villeneuve a obtenu toutes les approbations requises de la Conservation de la Nation Sud afin de pouvoir réaliser le projet de construction de sa nouvelle résidence.</p> <p>Le permis est assorti des conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La reconstruction doit satisfaire les exigences de protection contre les inondations apparaissant dans le Guide technique du ministère des Ressources naturelles - Réseaux fluviaux et fluviaux : Limite de risque d'inondation (2002).</li> <li>2. La reconstruction doit démontrer qu'elle n'a aucun impact sur les propriétés voisines.</li> <li>3. L'ouverture la plus basse de l'habitation doit être fixée à la cote de la crue 100 ans plus l'effet de vague.</li> </ol>	<p><b>Background</b></p> <p>Mrs. Villeneuve has obtained all the required approvals from the South Nation Conservation in order to be able to proceed with the construction of her new residence.</p> <p>The permit is issued with the following conditions:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. The reconstruction must meet the flood proofing requirements found within the Ministry of Natural Resources Technical Guide - River and Stream Systems: Flooding Hazard Limit (2002).</li> <li>2. The reconstruction must demonstrate no impact on neighboring properties.</li> <li>3. The lowest opening into the dwelling be set at the 100-year flood elevation plus wave uprush.</li> </ol>																																

4. L'élévation proposée pour la sortie de la fosse septique doit être supérieure à la cote de la crue 100 ans.
5. Un accès de 6 mètres en cas d'érosion doit être prévu.
6. Le personnel recommande également au demandeur d'établir un plan d'urgence avec la Cité de Clarence-Rockland pour s'assurer qu'en cas d'inondation, les voies d'accès sont clairement identifiées et que tout autre problème a été envisagé de manière adéquate.

### **Caractéristiques de la propriété**

Le terrain est un lot enregistré, localisé en façade ouest du chemin Voisine, un chemin privé. La propriété bénéficie d'un statut légal non-conforme.

Le terrain était occupé par un bâtiment d'habitation avec une pièce habitable au sous-sol. Le bâtiment a été démoli au mois d'avril dernier (2024) en raison des dommages occasionnés aux fondations par les inondations de 2017, 2019 et 2023.

Le terrain est de forme irrégulière (trapèze). Il présente les dimensions approximatives suivantes :

Une façade de 46.0 mètres (151 pieds), une profondeur qui varie entre 35 et 39 mètres (115 et 128 pieds) et une superficie de 1,702 mètres carrés (0.17 hectare, 0.42 acre ou 18,320 pieds carrés).

Le projet de construction est composé d'un bâtiment d'habitation de type détaché et d'un garage relié au bâtiment d'habitation par un passage ouvert. Les bâtiments seront localisés au centre du terrain.

L'occupation au sol du bâtiment d'habitation couvre une superficie 148 mètres carrés (1,596 pieds carrés) tandis que le garage occupe une superficie de 62 mètres carrés (672 pieds carrés).

4. The proposed elevation for the septic's outlet be higher than the 100-year flood elevation.
5. A 6-meter erosion access allowance be provided.
6. Staff also recommend The Applicant establish an emergency plan with the City of Clarence-Rockland to ensure in the event of a flood, access routes are clearly marked, and any other issues have been adequately addressed.

### **The Property Characteristics**

The parcel of land is a lot of record, fronting the west side of Voisine Road, a private road. The property benefits from a legal non-conforming status.

The parcel of land was occupied by a dwelling house with a basement living space. The building was demolished last April (2024) due to damage to the foundations caused by the floods of 2017, 2019 and 2024.

The parcel of land is irregular in shape (trapeze). It shows the following approximate dimensions:

A frontage of 46.0 meters (151 feet), a depth which varies between 35 and 39 meters (115 and 128 feet), and an area of 1,702 square meters (0.17 hectare, 0.42 acre or 18,320 square feet).

The construction project is composed of one single detached dwelling house and a garage connected to the main building by a breezeway. The buildings will be located in the center of the lot.

The footprint of the residential building covers an area of 148 square meters (1,596 square feet) while the garage's footprint covers an area of 62 square meters (672 square feet).

En raison du fait que le permis émis par la Conservation de la Nation Sud demande à ce qu'un accès d'érosion de 6.0 mètres de largeur soit prévu sur le terrain, le nouveau bâtiment d'habitation ne sera pas reconstruit sur l'empreinte du bâtiment original.

De plus, l'absence de sous-sol dans le nouveau bâtiment explique pourquoi son empreinte au sol est plus grande que celle du bâtiment original et toutes les structures seront implantées au-dessus de la cote de 100 ans de la plaine inondable.

L'implantation au sol proposée pour les bâtiments respecte toutes les exigences de la zone « Résidentielle urbaine de densité 1 – Plaine inondable (R1-FP) » ainsi que toutes les conditions imposées par la Conservation de la Nation Sud.

### Conclusion

La demande de permission déposée par Mme Dannie Villeneuve s'avère conforme aux principes énoncés dans la Déclaration de Principes Provinciale et aux articles de la Loi sur l'aménagement du territoire. Elle est conforme aux politiques du Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell et au Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

L'utilisation et l'implantation au sol du bâtiment projeté (maison d'habitation de type détaché) sont conformes aux dispositions du Règlement de Zonage No. 2016-10 et respecte les exigences du permis émis par la Conservation de la Nation Sud.

La demande n'est pas seulement souhaitable pour le développement approprié de la propriété concernée, elle est permise et protégée par la Loi et la jurisprudence et elle n'entraînera pas d'impacts négatifs indus sur les propriétés environnantes et le voisinage.

Due to the fact that the permit issued by the South Nation Conservation Authority requires that a 6.0-meter-wide erosion access be provided on the land, the new residential building will not be rebuilt on the same footprint as the original building.

Additionally, the absence of a basement in the new building explains why its footprint is larger than that of the original building and all structures will be located above the 100-year flood plain level.

The proposed location of the buildings on the lot meets all the requirements of the "Urban Residential Density 1 – Floodplain Zone (R1-FP)" as well as all the conditions imposed by the South Nation Conservation.

### Conclusion

The application for permission filed by Mrs. Dannie Villeneuve is consistent with the principles set out in the Provincial Policy Statement and the sections of the Planning Act. It is consistent with the policies of the United Counties of Prescott and Russell's Official Plan and the City of Clarence-Rockland's Urban Area Official Plan.

The use and the footprint of the proposed building (single detached dwelling house) are consistent with the provisions of Zoning By-law No. 2016-10 and the requirements of the permit issued by the South Nation Conservation.

The application is not only desirable for the appropriate development of the concerned property, it is permitted and protected by the Law and common law and it will not result in undue negative impacts on the surrounding properties and the neighborhood.

Marc Daigneault  
Urbaniste\Planner

