

# **Justification urbanistique**

**Amendement au Plan officiel local et  
Modification au Règlement de Zonage No. 2016-10**

**Partie du Lot 27, Concession 1 (O.S.)  
Parties 1 à 5, Plan 50R-4597  
909 et 915, rue St-Jean**

**Corporation de Logement de Rockland**

---

## **Planning Rationale**

**Local Official Plan Amendment and  
Amendment to Zoning By-Law No. 2016-10**

**Part of Lot 27, Concession 1 (O.S.)  
Parts 1 to 5, Plan 50R-4597  
909 and 915 St-Jean Street**

**Rockland Housing Corporation**

<b>Justification urbanistique</b>	<b>Planning Rationale</b>
<p><b>Contexte</b></p> <p>La Corporation de Logement de Rockland, représentée par M. Michel Côté, Président, soumet une demande à l'effet d'amender le Plan officiel local et modifier le Règlement de zonage No. 2016-10 de la Cité de Clarence-Rockland, au nom des propriétaires, M. Arthur Guibord et Mme Isabelle Guibord.</p> <p>L'amendement au Plan officiel vise à changer l'affectation de « Résidentielle de faible densité » à « Résidentielle de moyenne densité » et « Résidentielle de forte densité » tandis que la modification au Règlement de zonage No. 2016-10 vise à changer la catégorie de zonage des propriétés concernées de « Résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1) » à « Résidentielle urbaine de densité 3 - Exception (R3-X) ».</p> <p>La demande d'amendement au plan officiel local et de modification au règlement de zonage vise à permettre la réalisation d'un projet résidentiel de vingt-cinq (25) unités d'habitation de type locatif pour personnes âgées sur une partie des deux propriétés et la réalisation d'un projet de maisons en rangée sur l'autre partie de la propriété sise au 915, rue St-Jean.</p>	<p><b>Context</b></p> <p>The Rockland Housing Corporation, represented by Mr. Michel Côté, President, is submitting an application to amend the Local Official Plan and Zoning By-Law No. 2016-10 of the City of Clarence-Rockland, for the owners Mr. Arthur Guibord and Mrs. Isabelle Guibord.</p> <p>The amendment to the Official Plan would change the land designation from "Residential Low Density" to "Residential Medium Density" and "Residential High Density" while the amendment to Zoning By-Law No. 2016-10 would change the zoning category of the concerned properties from "Urban Residential Density 1 – General (R1)" to "Urban Residential Density 3 - Exception (R3-X).</p> <p>The application to amend the local official plan and to modify the zoning by-law aims at allowing for the construction of a twenty-five (25) unit rental housing project for seniors on part of both properties and construction of townhouses dwellings on the other part of the property bearing the civic number 915 St-Jean Street.</p>
<p><b>Déclaration Provinciale sur la Planification</b></p> <p>La Déclaration Provinciale sur la Planification stipule ce qui suit :</p> <p><b>2.1 Aménager le territoire avec la population et les logements à l'esprit</b></p> <p>6. <i>Les offices d'aménagement devraient favoriser l'établissement de collectivités complètes en :</i></p> <p>a) <i>permettant un éventail et une diversité appropriés d'aménagement du territoire, d'options de logement, d'options de</i></p>	<p><b>Provincial Planning Statement</b></p> <p>The Provincial Planning Statement provides the following:</p> <p><b>2.1 Planning for People and Homes</b></p> <p>6. <i>Planning authorities should support the achievement of complete communities by:</i></p> <p>a) <i>accommodating an appropriate range and mix of land uses, housing options, transportation options with multimodal</i></p>

*transport avec accès multimodal, d'emplois, d'installations de services publics et d'autres utilisations institutionnelles (y compris les écoles et les établissements de garde d'enfants associés, les établissements de soins de longue durée, les lieux de culte et les cimetières), de loisirs, de parcs, d'espaces ouverts et d'autres utilisations pour répondre aux besoins à long terme;*

- b) améliorant l'accessibilité pour les personnes de tout âge, peu importe leurs capacités, en s'attaquant aux obstacles liés à l'aménagement du territoire qui nuisent à leur participation entière à la société;*
- c) améliorant l'équité sociale et la qualité de vie globale pour les personnes de tout âge, peu importe leurs capacités et leur niveau de revenu, y compris les groupes défavorisés sur le plan de l'équité.*

## **2.2 Logement**

*1. Les offices d'aménagement doivent fournir la diversité et l'éventail d'options de logement nécessaires pour répondre aux besoins prévus des résidents actuels et futurs de la zone de marché régionale en prenant les mesures suivantes :*

- a) établir et mettre en oeuvre des objectifs minimaux pour la fourniture de logements abordables pour les ménages à revenu faible et modéré et coordonner l'aménagement du territoire, notamment aux fins de construction de logements, avec les gestionnaires de services afin de répondre à l'ensemble des options de logement, y compris les besoins en matière de logement abordable;*

*b. permettre et faciliter :*

- 1. toutes les options de logement nécessaires pour répondre aux besoins sociaux économiques et en matière de santé et de bien-être des résidents actuels et futurs, y compris les logements répondant à des besoins*

*access, employment, public service facilities and other institutional uses (including schools and associated child care facilities, long-term care facilities, places of worship and cemeteries), recreation, parks and open space, and other uses to meet long-term needs;*

- b) improving accessibility for people of all ages and abilities by addressing land use barriers which restrict their full participation in society; and*
- c) improving social equity and overall quality of life for people of all ages, abilities, and incomes, including equity-deserving groups.*

## **2.2 Housing**

*1. Planning authorities shall provide for an appropriate range and mix of housing options and densities to meet projected needs of current and future residents of the regional market area by:*

- a) establishing and implementing minimum targets for the provision of housing that is affordable to low- and moderate-income households, and coordinating land use planning and planning for housing with Service Managers to address the full range of housing options including affordable housing needs;*

*b) permitting and facilitating:*

- 1. all housing options required to meet the social, health, economic and wellbeing requirements of current and future residents, including additional needs housing and needs arising from*

<p>particuliers, ainsi qu'aux besoins découlant des changements démographiques et des occasions d'emploi;</p> <p>2. tous les types de densification résidentielle, y compris l'aménagement et le réaménagement de sites commerciaux et institutionnels sous-utilisés (p. ex. centres commerciaux et centres commerciaux linéaires) à des fins résidentielles, l'aménagement et l'introduction de nouvelles options de logement au sein de zones antérieurement aménagées, et le réaménagement qui entraîne une augmentation nette du nombre de logements conformément à la politique 2.3.1.3;</p> <p>c) encourager, pour les nouveaux logements, des densités qui utilisent efficacement les terres, les ressources, l'infrastructure et les installations de services publics, et qui appuient l'utilisation du transport actif;</p>	<p>demographic changes and employment opportunities; and</p> <p>2. all types of residential intensification, including the development and redevelopment of underutilized commercial and institutional sites (e.g., shopping malls and plazas) for residential use, development and introduction of new housing options within previously developed areas, and redevelopment, which results in a net increase in residential units in accordance with policy 2.3.1.3;</p> <p>c. promoting densities for new housing which efficiently use land, resources, infrastructure and public service facilities, and support the use of active transportation;</p>
<p><b>2.3 Zones de peuplement et expansion des limites d'une zone de peuplement</b></p>	<p><b>2.3 Settlement Areas and Settlement Area Boundary Expansions</b></p>
<p><b>2.3.1 Politiques générales relatives aux zones de peuplement</b></p>	<p><b>2.3.1 General Policies for Settlement Areas</b></p>
<p>1. La croissance et l'aménagement se concentrent dans les zones de peuplement. Dans les zones de peuplement, la croissance devrait être concentrée, le cas échéant, dans les zones de croissance stratégique, y compris les zones de grande station de transport en commun.</p> <p>2. Les formes d'utilisation du sol dans les zones de peuplement devraient être fondées sur des densités et une diversité d'utilisations du sol qui :</p> <p>a. utilisent de façon efficiente les terres et les ressources;</p> <p>b. optimisent l'infrastructure et les installations de services publics existantes et prévues;</p>	<p>1. Settlement areas shall be the focus of growth and development. Within settlement areas, growth should be focused in, where applicable, strategic growth areas, including major transit station areas.</p> <p>2. Land use patterns within settlement areas should be based on densities and a mix of land uses which:</p> <p>a) efficiently use land and resources;</p> <p>b) optimize existing and planned infrastructure and public service facilities;</p>

<p>3. Les offices d'aménagement doivent soutenir la densification générale et le réaménagement pour favoriser la constitution des collectivités complètes, y compris en prévoyant un éventail et une diversité d'options de logement et en accordant la priorité à l'aménagement et à l'investissement dans l'infrastructure et les installations de services publics nécessaires.</p> <p><b>Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell</b></p> <p>Les propriétés sont inscrites sous l'affectation « Secteur des politiques urbaines » au Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell.</p> <p>Le Plan officiel en question renferme les politiques suivantes concernant le développement résidentiel et l'intensification:</p>	<p>3. Planning authorities shall support general intensification and redevelopment to support the achievement of complete communities, including by planning for a range and mix of housing options and prioritizing planning and investment in the necessary infrastructure and public service facilities.</p> <p><b>United Counties of Prescott and Russell Official Plan</b></p> <p>The properties are located under the "Urban Policy Area" designation of the United Counties of Prescott and Russell's Official Plan.</p> <p>The aforementioned Official Plan contains the following policies pertaining to residential development and intensification:</p>
--	--

**2.1.1.2 Housing Unit Forecast**

*The amount and type of housing needed in the Counties is strongly related to the population age structure; an older population forms more households than a younger population. The Counties labor force is also closely tied to the age structure as the primary determinant of the size and availability of labor is the size of the working age population between about 20 and 65 years of age. **Over the long-term, as the Counties continues to age and its settlement areas develop and mature, the Counties will need to ensure that a greater diversity of housing is available.** This could include more affordable row housing for family households, and a range of higher density apartment forms to cater to older adults wishing to downsize, single-person households of people working from home, and low-income groups.*

*The local municipal housing unit forecast reflects the anticipation that Ottawa commuter-based development pressure will continue in coming decades. The rate of housing growth in the Counties will outpace the rate of population growth over the next 25 years. **The current market preference for single detached homes will shift somewhat towards medium and higher density housing forms as the effect of market demand and Provincial Policy Statement Policies that encourage intensification, transit-supportive communities, and a more compact urban form takes hold.***

**2.3.3 Residential Policies**

1) Council's objectives respecting residential development in the Urban Policy Area are as follows:

a) To ensure the provision of an adequate supply of residential land;

b) **To provide for a range and mix of low, medium and high-density housing types to accommodate an appropriate affordable and market-based range and mix of residential types including single-detached dwellings, semi-detached dwelling units, row housing units, additional residential units, multi-unit housing, affordable housing and housing for older persons;**

5) *For the purposes of this section, low-density development is defined as up to 35 units per net hectare. Medium density development on full municipal services should not exceed 55 units per net hectare for townhouses or row houses, and 75 units per net hectare for apartments. A net hectare is defined as the net area of the site developed for residential purposes. This term excludes roads, roads right-of-way and areas that have been dedicated to the local municipality or another public agency.*

**7.6.1 Affordable Housing**

*The term "affordable housing" is often used interchangeably with "social housing"; however, social housing is just one category of affordable housing and usually refers to rental housing subsidized by the government. Affordable housing is a much broader term and includes housing provided by the private, public, and not-for-profit sectors as well as all forms of housing tenure (i.e., rental, ownership and cooperative ownership). It also includes temporary as well as permanent housing. In other words, the term "affordable housing" can refer to any part of the housing continuum from temporary emergency shelters through transition housing, supportive housing, subsidized housing, market rental housing, or market homeownership.*

2. *Supports infill and housing intensification particularly in urban settlement areas. This may be achieved through the conversion of single detached dwellings to multiple units, through redevelopment at higher densities, through land severances on large underutilized lots which create opportunities for development on the severed lot (subject to the relevant policies elsewhere in this plan) and through infill on vacant lands. Part 7 will apply when considering housing intensification and infill.*

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

Les propriétés sont inscrites sous l’affectation « Résidentiel de faible densité » au Plan officiel de l’Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

L’affectation « Résidentielle de forte densité » est requise pour la propriété sise au 909, rue St-Jean et une partie de la propriété sise au 915, rue St-Jean afin de permettre la réalisation du projet de vingt-cinq (25) unités de logement pour personne âgées tandis que l’affectation « Résidentielle de moyenne densité » est requise pour l’autre partie de la propriété sise au 915, rue St-Jean afin de permettre la réalisation d’un projet de quatre (4) unités d’habitation de type en rangée.

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

The properties are located under the “Residential Low Density” designation in the City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan.

The “Residential High Density” designation is required for the property located at 909 St-Jean Street and part of the property located at 915, St-Jean in order to allow for the development of the twenty-five (25) senior unit housing project while the “Residential Medium Density” designation is required for the other part of the property located at 915 St-Jean Street in order to allow for the development of a four (4) rowhouse dwelling project.

Le Plan officiel en question renferme les politiques pertinentes suivantes :	The Official Plan contains the following pertinent policies:
--	--

<p><b>2.6 Residential</b></p> <p><b><i>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.</i></b></p> <p><i>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 <b>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.</b></i></p> <p><b>4.10 Housing</b></p> <p><b><i>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.</i></b></p> <p><i>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.</i></p> <p><b><i>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.</i></b></p> <p><b>4.10.1 Objectives</b></p> <p><i>The following are the housing objectives:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. <i>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.</i></b></li> <li><i>2. Maintain a balanced mix of ownership and rental housing while supporting and promoting accessibility within the housing market.</i></li> <li><b>3. <i>Allow increased residential intensification in the urban area.</i></b></li> <li><i>4. Promote housing as an important component of the economic development strategy.</i></li> <li><b>5. <i>Support innovation in housing design and development.</i></b></li> </ol>
--

#### **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.
3. Encourage innovation in housing tenure and financing.

#### **5.6.3 Medium Density Residential**

##### **5.6.3.1 Permitted Uses**

Permitted uses include:

1. Semi-detached dwellings, duplex dwellings, linked dwellings, multiple unit residential uses such as **townhouses**, or back-to-back townhouses to a **minimum density of 35 units per net hectare and a maximum of 55 units per net hectare** and stacked dwellings and low-rise apartment buildings no more than five storeys in height to a maximum of 65 units per net hectare. [Amendment #07, December 4, 2017]

#### **5.6.4 High Density Residential**

##### **5.6.4.1 Permitted Uses**

Permitted uses include:

1. Multiple unit residential uses such as townhouses, back-to-back townhouses, stacked townhouses, **low-rise** and mid-rise **apartment buildings** no more than nine storeys in height between **65 and 125 units per net hectare**.



## Règlement de zonage No. 2016-10

Les propriétés sises aux 909 et 915, rue St-Jean sont inscrites sous la catégorie de zonage « Résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1) » au plan Annexe « A » du Règlement de zonage No. 2016-10.

Les catégories de zonage requise pour les deux propriétés sont « Résidentielle urbaine de densité 3 – exception (R3-X) » et « Résidentielle urbaine de densité 3 (R3) ».

L'article 6.4.2 du règlement de zonage prescrit les normes suivantes selon qu'il s'agit d'un bâtiment de type « immeuble à logement de faible hauteur » et d'un bâtiment de type « habitation en rangée » proposés sur les deux propriétés concernées.

### Immeuble à logement de faible hauteur

Superficie minimum du lot :	140 m <sup>2</sup> /uh
Façade minimum du lot :	20 m
Cour avant minimum :	4.5 m
Cour latérale extérieure minimum :	3.0 m
Cour latérale intérieure minimum :	4.5 m
Distance entre les bâtiments Résidentiels	2.4 m
Cour arrière minimum :	6.0 m
Nombre maximum d'étages	4
Hauteur maximum des bâtiments	15 m
Surface de recouvrement paysager Minimum	30%

### Habitations en rangée

Superficie minimum du lot :	185 m <sup>2</sup> /uh
Façade minimum du lot :	5.5 m*
Cour avant minimum :	6.0 m
Cour latérale extérieure minimum :	3.5 m
Cour latérale intérieure minimum :	1.5 m
Distance entre les bâtiments résidentiels	3.0 m
Cour arrière minimum :	7.5 m
Nombre maximum d'étages	3
Hauteur maximum des bâtiments	12 m

\* en plus des exigences de cour latérales, le cas échéant.

## Zoning By-Law No. 2016-10

The properties bearing the civic numbers 909 and 915 St-Jean Street are located within the "Urban Residential Density 1 – General (R1)" zone on Schedule "A" of Zoning By-Law No. 2016-10.

The zoning categories required for both properties are "Urban Residential Density 3 – Exception (R3-X)" and "Urban Residential Density 3 (R3)".

Section 6.4.2 of the zoning by-law prescribes the following requirements whether it's a "low-rise apartment building" and a "townhouse dwellings" type proposed on the concerned properties.

### Apartment Building – Low Rise

Minimum Lot Area:	140 m <sup>2</sup> /DU
Minimum Lot Frontage:	20 m
Minimum Front Yard:	4.5 m
Minimum Exterior Side Yard:	3.0 m
Minimum Interior Side Yard:	4.5 m
Distance between residential buildings	2.4 m
Minimum Rear Yard:	6.0 m
Maximum Number of Storeys	4
Maximum Building Height	15 m
Minimum Landscaping Coverage	30%

### Townhouse Dwellings

Minimum Lot Area:	185 m <sup>2</sup> /DU
Minimum Lot Frontage:	5.5 m*
Minimum Front Yard:	6.0 m
Minimum Exterior Side Yard:	3.5 m
Minimum Interior Side Yard:	1.5 m
Distance between residential buildings	3.0 m
Minimum Rear Yard:	7.5 m
Maximum Number of Storeys	3
Maximum Building Height	12 m

\* plus side yard requirements where applicable.

<b>Voisinage</b>	<b>Neighborhood</b>
<p>Le voisinage des deux propriétés concernées se compose comme suit : du côté ouest : un établissement commercial (Rockland Marine), au nord : une propriété résidentielle et la Résidence Simon, à l'est : le bâtiment et le terrain de stationnement du Club des Chevaliers de Colomb (Club Powers Inc.), et au sud : la cour arrière des bâtiments d'habitation de la rue Patricia.</p>	<p>The neighborhood of the two concerned properties is composed as follow: on the west side: a commercial establishment (Rockland Marine), to the north: a detached dwelling house and the Simon Residence, to the east: the building and parking area of the Knights of Columbus Club (Club Powers Inc.), and to the south: the rear yard of the dwelling houses on Patricia Street.</p>
<p>En majorité, les bâtiments du voisinage présentent une hauteur de deux étages.</p>	<p>The majority of the neighboring buildings are two storey in height.</p>
<p><b>Caractéristiques des propriétés</b></p>	<p><b>Characteristics of the Properties</b></p>
<p>Les propriétés concernées sont situées du côté est de la rue St-Jean entre les rues Patricia au sud et Hudon au nord.</p>	<p>The concerned properties are located on the east side of St-Jean Street between Patricia Street to the south and Hudon Street to the north.</p>
<p>Les propriétés sont décrites comme une Partie du Lot 27, Concession 1 (O.S.), étant les parties 1 à 5, Plan 50R-4597, Canton géographique de Clarence, maintenant dans la Cité de Clarence-Rockland.</p>	<p>The properties are described as a Part of Lot 27, Concession 1 (O.S.), being Parts 1 through 5, Plan 50R-4597, geographic Township of Clarence, now in the City of Clarence-Rockland.</p>
<p>Les propriétés sont de forme irrégulière.</p>	<p>The properties are irregular in shape.</p>
<p>La propriété sise au 909, rue St-Jean présente les dimensions approximatives suivantes : une façade de 42 mètres (137 pieds), une profondeur de 69 mètres (226 pieds) et une superficie de 2,695 mètres carrés (29,008 pieds carrés).</p>	<p>The property located at 909 St-Jean Street shows the following approximate dimensions: a frontage of 42 meters (137 feet), a depth of 69 meters (226 feet) and an area of 2,695 square meters (29,008 square feet).</p>
<p>La propriété est occupée par un bâtiment d'habitation de type unifamilial d'un étage comportant une unité d'habitation.</p>	<p>The property is occupied by a one storey high single detached dwelling house containing one dwelling unit.</p>
<p>La propriété sise au 915, rue St-Jean présente les dimensions approximatives suivantes : une façade de 20 mètres (66 pieds), une profondeur de 69 mètres (226 pieds) et une superficie de 2,056 mètres carrés (22,130 pieds carrés).</p>	<p>The property located at 915 St-Jean Street shows the following approximate dimensions: a frontage of 20 meters (66 feet), a depth of 69 meters (226 feet) and an area of 2,056 square meters (22,130 square feet).</p>
<p>La propriété est occupée par un bâtiment d'habitation de type unifamilial d'un étage</p>	<p>The property is occupied by a one storey high single detached dwelling house containing</p>

<p>comportant une unité de logement et d'un garage double détaché.</p> <p>Au total, les deux propriétés combinées présentent une façade de 62 mètres (203 pieds), une profondeur de 69 mètres (226 pieds) et une superficie de 4,751 mètres carrés (51,139 pieds carrés).</p> <p><b>Projet de développement</b></p> <p>Tel qu'indiqué précédemment, la Corporation de Logement de Rockland se propose de remplacer les deux bâtiments d'habitation existants par :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. un immeuble à logements de faible hauteur comportant vingt-cinq (25) unités d'habitation locatives pour personnes âgées, un bureau, une salle de lavage et une salle communautaire pour les résidents; et</li> <li>2. un bâtiment de type en rangée composé de quatre (4) unités d'habitation principales et, possiblement, de huit (8) unités additionnelles pour un total de douze (12) unités d'habitation sur un nouveau lot créé sur une partie de la propriété arborant le numéro civique 915, rue St-Jean.</li> </ol> <p><b>Projet de résidence pour personnes âgées</b></p> <p>Le projet de résidences pour personnes âgées se compose de vingt-cinq (25) unités de logement (quinze (15) unités de logement de deux chambres à coucher et dix (10) unités de logement d'une chambre à coucher), d'un bureau administratif, d'une salle de lavage et d'une salle communautaire pour les résidents(es).</p> <p>La superficie de terrain nécessaire pour ce projet atteint 3,660 mètres carrés (25 unités x 140m<sup>2</sup>/u.h. + 160m<sup>2</sup> (bureau, salle de lavage et salle communautaire) = 3,660 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le projet représente une densité de l'ordre de 71.4 unités à l'hectare net.</p>	<p>one dwelling unit and a double detached garage.</p> <p>In total, both properties combined show a frontage of 62 meters (203 feet), a depth of 69 meters (226 feet) and an area of 4,751 square meters (51,139 square feet).</p> <p><b>Development Proposal</b></p> <p>As indicated previously, the Rockland Housing Corporation is proposing to replace the existing two dwelling houses with:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. a low-rise apartment building comprising of twenty-five (25) unit rental housing project for seniors, an office, a laundry room and a community room for the residents; and</li> <li>2. a townhouse type building composed of four (4) main dwelling units and, potentially, eight (8) additional units for a total of twelve (12) dwelling units on a new lot created on part of the property bearing the civic number 915 St-Jean Street.</li> </ol> <p><b>Residence for Seniors Project</b></p> <p>The rental housing project for seniors is composed of twenty-five (25) dwelling units (fifteen (15) two bedrooms units and ten (10) one-bedroom units), an administrative office, a laundry room and a community room for the residents.</p> <p>An area of 3,660 square meters (25 units x 140m<sup>2</sup>/d.u. + 160m<sup>2</sup> (office, laundry room and community hall) = 3,660 m<sup>2</sup> is required for this project.</p> <p>This development proposal represents a density of 71.4 units per net hectare.</p>
--	--

<p>Cette densité reflète les cibles identifiées au Plan officiel pour une affectation du sol « Résidentielle de forte densité ».</p> <p>Enfin, l'aire de stationnement pour ce projet devra comprendre un minimum de trente-huit (38) places de stationnement dont douze (12) places seront destinées aux visiteurs.</p> <p><b>Projet de maisons en rangée</b></p> <p>Le projet des unités d'habitation de type en rangé se compose de quatre (4) unités principales et, potentiellement, jusqu'à huit (8) unités additionnelles pour un maximum de douze (12) unités d'habitation.</p> <p>Le règlement de zonage requière une superficie de terrain minimum de 185 mètres carrés par unité d'habitation de type en rangée. Un projet de quatre unités représente une superficie de terrain de 740 mètres carrés (4 unités x 185m<sup>2</sup>/u.h.).</p> <p>La Corporation de Logement de Rockland (CLR) propose d'attribuer une superficie de terrain de 875 mètres carrés pour ce projet (4 unités x 218.75m<sup>2</sup>/u.h.).</p> <p>Le projet représente une densité de l'ordre de 45 unités à l'hectare net.</p> <p>Cette densité reflète les cibles identifiées au Plan officiel pour une affectation du sol « Résidentielle de moyenne densité ».</p> <p>Si le projet de maisons en rangée se réalise avec le maximum d'unités de logement, un total de seize (16) places de stationnement sera requis pour les douze (12) unités de logement.</p> <p>Le projet de développement sera réalisé sur des terrains qui bordent la rue St-Jean.</p> <p>Étant donné que cette voie publique est identifiée comme étant une voie collectrice majeure au Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland, la CLR propose de réduire la cour avant minimum requise à 3 mètres au lieu de 6 mètres et d'aménager les</p>	<p>This density reflects the targets identified in the Official Plan for a "Residential High Density" land designation.</p> <p>Finally, the parking area for this project will need to include a minimum of thirty-eight (38) parking spaces, twelve (12) of which will be reserved for visitors.</p> <p><b>Townhouses Project</b></p> <p>The townhouse type project is composed of a group of four (4) main dwelling units and, potentially, up to eight (8) additional dwelling units for a maximum of twelve (12) dwelling units.</p> <p>The zoning by-law requires a minimum lot area of 185 square meters for each townhouse. A four-unit townhouse project represents a lot area of 740 square meters (4 units x 185m<sup>2</sup>/d.u.).</p> <p>The Rockland Housing Corporation (RHC) proposes to allocate a lot area of of 875 square meters for this project (4 units x 218.75m<sup>2</sup>/d.u.).</p> <p>This development proposal represents a density of 45 units per net hectare.</p> <p>This density reflects the targets identified in the Official Plan for a "Residential Medium Density" land designation.</p> <p>If the townhouse project contains the maximum number of dwelling units, a total of sixteen (16) parking spaces will be required for the twelve (12) dwelling units.</p> <p>The development proposal would take place on parcels of land fronting St-Jean Street.</p> <p>Since this public highway is identified as being a major collector road in the City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan, the RHC proposes to reduce the minimum required front yard to 3 meters instead of 6 meters and to locate the parking spaces for these</p>
--	--

<p>places de stationnement pour ces unités d'habitation en rangée dans la cour arrière de ces unités et d'établir un droit-de-passage depuis la partie de terrain destinée à l'aire de stationnement du projet de résidence pour personnes âgées afin d'accéder à ces places de stationnement.</p>	<p>townhouse units in the rear yard of these units and to establish a right-of-way from part of the land intended for the parking area of the retirement home project in order to access these parking spaces.</p>																																				
<p>La cour avant des unités d'habitation de type en rangée ne serait pas aménagée pour accommoder des entrées privées pour des places de stationnement.</p>	<p>The front yard for the townhouse would not be designed to accommodate private entrances for parking spaces.</p>																																				
<p>La demande de modification au Règlement de zonage vise à créer deux zones d'exception spécifiques au projet de résidences pour personnes âgées et au projet de maisons en rangée.</p>	<p>The application to amend Zoning By-Law aims at creating two exception zones which will be specific to the rental housing for senior project and the townhouses project.</p>																																				
<p>La zone d'exception pour le projet de résidence pour personnes âgées comprendrait les dispositions suivantes :</p>	<p>The exception zone for the rental housing for senior project would include the following provisions:</p>																																				
<p><b>Utilisation permise :</b> <b>Résidentielle :</b> Immeuble à logement de faible hauteur</p>	<p><b>Permitted Use:</b> <b>Residential:</b> Apartment Building - Low Rise</p>																																				
<table border="0"> <tr><td>Superficie minimum du lot :</td><td>140 m2/uh</td></tr> <tr><td>Façade minimum du lot :</td><td>20 m</td></tr> <tr><td>Cour avant minimum :</td><td>3.5 m</td></tr> <tr><td>Cour latérale extérieure minimum :</td><td>3 m</td></tr> <tr><td>Distance entre les bâtiments Résidentiels</td><td>2.4 m</td></tr> <tr><td>Cour arrière minimum :</td><td>3 m</td></tr> <tr><td>Nombre maximum d'étages</td><td>3</td></tr> <tr><td>Hauteur maximum des bâtiments</td><td>12 m</td></tr> <tr><td>Surface de recouvrement paysager Minimum</td><td>30%</td></tr> </table>	Superficie minimum du lot :	140 m2/uh	Façade minimum du lot :	20 m	Cour avant minimum :	3.5 m	Cour latérale extérieure minimum :	3 m	Distance entre les bâtiments Résidentiels	2.4 m	Cour arrière minimum :	3 m	Nombre maximum d'étages	3	Hauteur maximum des bâtiments	12 m	Surface de recouvrement paysager Minimum	30%	<table border="0"> <tr><td>Minimum Lot Area:</td><td>140 m2/DU</td></tr> <tr><td>Minimum Lot Frontage:</td><td>20 m</td></tr> <tr><td>Minimum Front Yard:</td><td>3.5 m</td></tr> <tr><td>Minimum Exterior Side Yard:</td><td>3.0 m</td></tr> <tr><td>Distance between residential buildings</td><td>2.4 m</td></tr> <tr><td>Minimum Rear Yard:</td><td>3 m</td></tr> <tr><td>Maximum Number of Storeys</td><td>3</td></tr> <tr><td>Maximum Building Height</td><td>12 m</td></tr> <tr><td>Minimum Landscaping Coverage</td><td>30%</td></tr> </table>	Minimum Lot Area:	140 m2/DU	Minimum Lot Frontage:	20 m	Minimum Front Yard:	3.5 m	Minimum Exterior Side Yard:	3.0 m	Distance between residential buildings	2.4 m	Minimum Rear Yard:	3 m	Maximum Number of Storeys	3	Maximum Building Height	12 m	Minimum Landscaping Coverage	30%
Superficie minimum du lot :	140 m2/uh																																				
Façade minimum du lot :	20 m																																				
Cour avant minimum :	3.5 m																																				
Cour latérale extérieure minimum :	3 m																																				
Distance entre les bâtiments Résidentiels	2.4 m																																				
Cour arrière minimum :	3 m																																				
Nombre maximum d'étages	3																																				
Hauteur maximum des bâtiments	12 m																																				
Surface de recouvrement paysager Minimum	30%																																				
Minimum Lot Area:	140 m2/DU																																				
Minimum Lot Frontage:	20 m																																				
Minimum Front Yard:	3.5 m																																				
Minimum Exterior Side Yard:	3.0 m																																				
Distance between residential buildings	2.4 m																																				
Minimum Rear Yard:	3 m																																				
Maximum Number of Storeys	3																																				
Maximum Building Height	12 m																																				
Minimum Landscaping Coverage	30%																																				
<p>La zone d'exception pour le projet de maisons en rangée comprendrait les dispositions suivantes :</p>	<p>The exception zone for the townhouse project would include the following provisions:</p>																																				
<p><b>Utilisation permise :</b> <b>Résidentielle :</b> Habitations en rangée</p>	<p><b>Permitted Use:</b> <b>Residential:</b> Townhouse Dwellings</p>																																				
<p><b>Résidentielles accessoires :</b> Unités de logement Additionnelles</p>	<p><b>Accessory Residential Uses:</b> Additional Dwelling Units</p>																																				
<p>Superficie minimum du lot : 185 m2/u.h.</p>	<p>Minimum Lot Area: 185 m2/d.u.</p>																																				

Façade minimum du lot :	5.5 m*	Minimum Lot Frontage:	5.5 m*
Cour avant minimum :	4 m	Minimum Front Yard:	4 m
Cour latérale extérieure minimum :	3 m	Minimum Exterior Side Yard:	3 m
Cour latérale intérieure minimum :	1.5 m	Minimum Interior Side Yard:	1.5 m
Cour arrière minimum :	7.5 m	Minimum Rear Yard:	7.5 m
Nombre maximum d'étages	3	Maximum Number of Storeys	3
Hauteur maximum des bâtiments	12 m	Maximum Building Height	12 m
* en plus des exigences de cour latérales, le cas échéant.		* plus side yard requirements where applicable.	
<b>Autorisation et droit de passage</b>		<b>Consent and Right-of-way</b>	
<p>Lorsque le processus d'amendement au Plan officiel et de modification au règlement de zonage sera complété, la CLR se propose de soumettre deux demandes d'autorisation auprès de l'autorité approbatrice.</p> <p>La première demande d'autorisation visera à agrandir le terrain destiné au projet de résidence pour personnes âgées (909, rue St-Jean) et de conserver suffisamment de superficie pour le projet de maison d'habitation de type en rangée proposé sur une partie de la propriété sise au 915, rue St-Jean.</p> <p>La deuxième demande d'autorisation visera à créer le droit-de-passage destiné à relier les places de stationnement des unités d'habitation de type en rangée à la rue St-Jean via la voie d'accès de l'aire de stationnement du projet de résidence pour personnes âgées.</p>		<p>Once the Official Plan and zoning by-law amendment process is completed, the RHC intends to submit two consent application before the Approval Authority.</p> <p>The first consent application will aim at enlarging the parcel of land intended for the senior housing project (909 St-Jean Street) and retain an area sufficient for the townhouses project proposed on part of the property located at 915 St-Jean Street.</p> <p>The second consent application will aim at creating a right-of-way intended to connect the parking spaces for the townhouses to St-Jean Street via the access lane of the parking area for the senior housing project.</p>	
<b>Conclusion</b>		<b>Conclusion</b>	
<p>Le projet de développement s'avère conforme aux principes énoncés dans la Déclaration Provinciale sur la Planification et adhère aux politiques et aux objectifs énoncés au Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell et au Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.</p> <p>Le projet permettra d'accroître le nombre d'unités d'habitation locatives, abordables et destinées aux personnes âgées sur le territoire municipal sur une propriété qui borde une voie collectrice majeure conformément</p>		<p>The development proposal is consistent with the principles set out in the Provincial Planning Statement and complies with the policies and objectives set out in the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell and the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland.</p> <p>The project will allow for an increase in the number of affordable rental housing units intended for seniors within the municipality on a property bordering a major collector road in accordance with policies 4.10.1, 4.10.2,</p>	

<p>aux politiques 4.10.1, 4.10.2, 4.10.3, 4.10.5, 5.6.3. et 5.6.4 du Plan officiel.</p> <p>Le projet offre l'avantage d'aménager les aires de stationnement dans la cour arrière au lieu des cours avant et de limiter le nombre d'accès privé en bordure de la rue St-Jean.</p>	<p>4.10.3, 4.10.5, 5.6.3 and 5.6.4 of the Official Plan.</p> <p>The project offers the advantages of locating the parking areas in the backyard instead of the front yard and of limiting the number of private driveways along St-Jean Street.</p>
--	---

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