

# **Justification urbanistique**

**Amendement au Plan officiel de l'Aire urbaine  
et  
Modification au Règlement de Zonage No. 2016-10  
Cité de Clarence-Rockland**

**Partie des Parties 3 & 4, Plan 50R-7727  
Partie de la Partie du Lot D, Concession 8 (N.S.)**

**(1191, rue St-Jean)  
(Bloc 568 – Plan préliminaire de lotissement)**

**Spacebuilders Ottawa Ltée**

---

# **Planning Rationale**

**Urban Area Official Plan Amendment  
and  
Zoning By-Law No. 2016-10 Amendment  
City of Clarence-Rockland**

**Part of Parts 3 & 4, Plan 50R-7727  
Part of Part of Lot D, Concession 8 (N.S.)**

**(1191 St-Jean Street)  
(Block 568 – Draft Plan of Subdivision)**

**Spacebuilders Ottawa Ltd.**

<b>Justification urbanistique</b>	<b>Planning Rationale</b>
<p><b>Contexte</b></p> <p>La compagnie Spacebuilders Ottawa Ltée, propriétaire du terrain situé en façade sud de l’avenue Bronze, décrit comme étant une partie des Parties 3 &amp; 4, Plan 50R-7727 et une partie de la Partie du Lot D, Concession 8 (N.S.) - (Bloc 568 d’un plan préliminaire de lotissement - 1191, rue St-Jean), soumet une demande d’amendement au Plan officiel de l’Aire urbaine et de modification au Règlement et au Zonage No. 2016-10 de la Cité de Clarence-Rockland.</p> <p><b>Nature de la demande</b></p> <p>La demande d’amendement au Plan officiel de l’Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland vise à changer l’affectation de la propriété de « Secteur commerce de service » à « Secteur résidentiel de forte densité », tandis que la demande de modification au Règlement de Zonage No. 2016-10 vise à changer la catégorie de zonage de « Zone commerciale générale – Exception (CG-8) » à « Zone résidentielle urbaine de densité 3 – Exception (R3-X) ».</p> <p>L’amendement au Plan officiel et au Règlement de zonage auront pour effet de permettre la réalisation d’un projet résidentiel de type immeuble de type appartement de forte densité comportant quatre-vingt-deux (82) unités de logement.</p> <p><b>Déclaration Provinciale sur la Planification</b></p> <p>La Déclaration de Principes Provinciale 2024 stipule ce qui suit :</p> <p><b>2.2 Logement</b></p> <p>1. <i>Les offices d’aménagement doivent fournir la diversité et l’éventail d’options de logement nécessaires pour répondre aux</i></p>	<p><b>Context</b></p> <p>The company Spacebuilders Ottawa Ltd., owner of the parcel of land fronting the south side of Bronze Avenue, described as being a part of Parts 3 &amp; 4, Plan 50R-7727 and a part of Part of Lot D, Concession 8 (N.S.) (Block 568 on a draft plan of subdivision - 1191 St-Jean Street), is submitting an application to amend the City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan and Zoning By-Law No. 2016-10.</p> <p><b>Scope of the application</b></p> <p>The application to amend the City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan aims at changing the land designation of the property from “Service Commercial Area” to “High Density Residential Area”, whereas the application to amend Zoning By-Law No. 2016-10 aims at changing the zoning category from “General Commercial – Exception (CG-8) Zone” to “Urban Residential Third Density Zone 3 – Exception (R3-X)”.</p> <p>The Official Plan and Zoning By-Law amendments will have the effect of allowing the realization of a high-density apartment type residential building containing eighty-two (82) dwelling units.</p> <p><b>Provincial Planning Statement</b></p> <p>The Provincial Policy Statement 2024 provides the following:</p> <p><b>2.2 Housing</b></p> <p>1. <i>Planning authorities shall provide for an appropriate range and mix of housing options and densities to meet projected</i></p>

<p><i>besoins prévus des résidents actuels et futurs de la zone de marché régionale en prenant les mesures suivantes :</i></p> <p>a) <i>établir et mettre en œuvre 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;</i></p> <p>b) <i>permettre et faciliter :</i></p> <p>1. <i>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 particuliers, ainsi qu'aux besoins découlant des changements démographiques et des occasions d'emploi;</i></p> <p>2. <i>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;</i></p> <p>c) <i>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;</i></p>	<p><i>needs of current and future residents of the regional market area by:</i></p> <p>a) <i>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;</i></p> <p>b) <i>permitting and facilitating:</i></p> <p>1. <i>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 demographic changes and employment opportunities; and</i></p> <p>2. <i>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;</i></p> <p>c) <i>promoting densities for new housing which efficiently use land, resources, infrastructure and public service facilities, and support the use of active transportation;</i></p>
---	--

**2.3.1 Politiques générales relatives aux zones de peuplement**

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.*
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 :*
  - a) *utilisent de façon efficiente les terres et les ressources;*
  - b) *optimisent l'infrastructure et les installations de services publics existantes et prévues;*
  - c) *soutiennent le transport actif;*
  - d) *sont axées sur le transport en commun, le cas échéant;*
  - e) *sont favorables à la circulation efficiente des marchandises.*
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.*
4. *Les offices d'aménagement établissent et mettent en œuvre des objectifs minimaux pour la densification et le réaménagement au sein des zones bâties, en fonction des conditions locales.*

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

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

**2.3.1 General Policies for Settlement Areas**

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.*
2. *Land use patterns within settlement areas should be based on densities and a mix of land uses which:*
  - a) *efficiently use land and resources;*
  - b) *optimize existing and planned infrastructure and public service facilities;*
  - c) *support active transportation;*
  - d) *are transit-supportive, as appropriate; and*
  - e) *are freight-supportive.*
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.*
4. *Planning authorities shall establish and implement minimum targets for intensification and redevelopment within built-up areas, based on local conditions.*

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

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

Le Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell renferme les politiques pertinentes suivantes:	The United Counties of Prescott and Russell Official Plan contains the following pertinent policies:
--	--

**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.

**7.4.20 Information Required for Residential Intensification**

An applicant proposing a residential intensification development, for high density dwellings, within the Urban Policy Area, shall be required to submit the following detailed reports:

### **7.4.20.1 Neighborhood Character Statement**

A detailed statement of the character of the existing neighborhood that demonstrates how the proposed development respects the character of the existing neighborhood shall be submitted by the applicant. This inventory of urban design characteristics shall include a review of structures and the natural environment within the surrounding neighborhood. Although the extent of the area to be reviewed can be established at the pre-consultation stage, it shall include an area consisting of a minimum 120-metre radius of the subject site. The conceptual design of the project needs to be based on specific built form principles which guide what it is that the project wants to achieve. The Neighborhood Character Statement shall incorporate the following items:

#### **1) Character and Image:**

- (a) description of the existing street character;
- (b) description of the project in the context of the neighborhood;
- (c) visual components; and
- (d) retention and role of natural environment.

#### **2) Site Design:**

- (a) the location of buildings, as well as their orientation to the street edge and sidewalks;
- (b) the location of building entrances;
- (c) how the design relates to its site and greater surrounding area;
- (d) views into and out of the site—how does the building function as a view terminus—provide pedestrian perspectives (at-grade views) and important views; and
- (e) vehicular and pedestrian circulation.

#### **3) Servicing:**

- (a) accessibility and connectivity of the site to the adjacent neighborhood, community facilities and destinations, including consideration of the circulation for automobiles, pedestrians, cyclists
- (b) and persons with disabilities;
- (c) access to transit;
- (d) shared service locations, parking, ramps, drop-offs, service areas for garbage, loading, utilities, etc.;
- (e) capacity of water and sewage systems; and
- (f) protection of source water aquifers.

### **7.4.20.2 Compatibility Report**

As part of an application for a residential intensification, the applicant shall be required to provide a detailed statement of the compatibility of the project, to demonstrate that the proposed project is sensitive to, compatible with, and a good fit within the existing surrounding neighborhood. The conceptual design of the project shall incorporate the following items:

#### **1) Built Form Elements:**

- (a) how the building(s) addresses the street;
- (b) street wall and treatment of grade level;
- (c) rooftop and cornice lines;

- (d) location of entrances and other openings;
- (e) relationship of the building(s) to the street at intersections;
- (f) design for comfort and safety (i.e., privacy, lighting, sun and wind protection, etc.); and
- (g) dark skies friendly design and lighting.

## **2) Massing and Articulation:**

- (a) at-grade openings;
- (b) setbacks;
- (c) transition to adjacent uses / buildings, and among buildings within the site;
- (d) transition of scale;
- (e) street proportion / street sections (building to street ratio);
- (f) shadowing caused by mid-rise and tall buildings should be minimized and impacts on adjacent private amenity areas (natural light and privacy for example) should be minimized; and
- (g) energy efficient and passive solar design.

## **3) Architectural Treatment:**

- (a) style;
- (b) details;
- (c) materials;
- (d) color; and
- (e) exterior lighting.

### **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**

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

### **2.6 Residential**

**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.

*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 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.*

### **2.14 Affordable Housing**

**Council will provide for affordable housing by enabling a full range of housing types and densities to meet projected demographic and market requirements of current and future residents by:**

- 7. Encouraging cost-effective development standards and densities for new residential development to reduce the cost of housing.*

### **3.2 Objectives**

*The objectives of the Plan are as follows:*

- 2. Provide for a greater variety of housing types.*

### **4.10 Housing**

*Adequate and affordable housing for all residents is a fundamental component to ensuring a healthy community approach to growth and development .... Official Plan policies have been designed to improve the availability of housing for all current and future residents of the City. 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.*



*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.*

#### **4.10.1 Objectives**

*The following are the housing objectives:*

- 1. 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.*
- 2. Maintain a balanced mix of ownership and rental housing while supporting and promoting accessibility within the housing market.*
- 3. Allow increased residential intensification in the urban area.*

#### **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.***

#### **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.***

##### **5.2.1 Permitted Uses**

*Permitted uses shall include such uses as: a shopping center subject to Section 5.2.2, convenience commercial, eating establishments, financial institution, office, motel, veterinarian, warehouse retail, warehouse, wholesaler, manufacturing, assembly plant, building material sales and storage, garden center, agricultural equipment sales, indoor recreation, public and private parking lot, transit terminal, print shop, dry cleaning plant, and other similar uses.*

*Automotive commercial uses including but not limited to gasoline retail facilities, gas bar, convenience stores, automobile service stations, automotive parts dealers, automobile sales and service centers and other similar uses will be permitted subject to the provisions of Section 5.2.2.*

### **5.2.2 Policies**

- 1. A Retail Market Study will be required for any proposed shopping center development within the Service Commercial designation, to prove to the satisfaction of Council that the proposed shopping center will not have a negative impact on the viability of the Commercial Core Area.*
- 2. Where a permitted service commercial use, including automotive commercial uses abut an existing residential use or lands designated Residential, adequate buffers, screens and landscaping shall be used to mitigate any potential impacts due to noise, lighting, fumes, and any other nuisances. Additional studies may be required to determine appropriate mitigation measures for potential contaminants, such as oil, gas and chemical products.*
- 3. A Traffic Impact Study may be required to identify any necessary improvements to upgrade the transportation network to ensure that traffic-carrying capacity of the road is not significantly affected.*
- 4. Access to Arterial Roads is discouraged where alternate access is available. In general, entrances shall be kept to a minimum and at locations with the least impact on traffic flow. The use of joint entrances will be encouraged.*
- 9. *The high density, high profile residential use will be permitted only in conjunction with at grade commercial uses, generally permitted in the zone. [Amendment #01, September 15, 2014]***

## **5.6 Residential**

### **5.6.1 General**

*The Official Plan encourages mixed development, offering a choice in the type of residential accommodation and the construction of all forms of tenure, such as single ownership, cooperatives, condominiums and rental.*

*Some complementary non-residential uses are also permitted. The residential portion of Rockland is planned in neighborhoods. In each neighborhood, low density residential is the predominant use, but there could also be medium and high-density residential components, local convenience commercial uses and neighborhood parks.*

*It is a policy of this Official Plan to have a range of housing types throughout Rockland. The purpose of this policy is to avoid uniformity of housing types in new development areas.*

### **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.*

**5.6.4.2 Policies**

- 1) *Certain developments for which the location has already been determined are indicated on Schedule 'A' in a precise location. These proposals must still receive all other necessary approvals, including a site plan agreement and zoning amendment.*
- 2) *When Council examines a proposal for high density residential uses, it must consider the following factors among others: compatibility, parking, vehicular and pedestrian movement, availability of municipal services, safety, noise, and the results of public participation. In general, row housing and other ground-oriented housing is more acceptable on local streets than housing that is not ground oriented.*
- 3) *High Density Residential uses will be subject to Site Plan Control.*

**5.6.6 Intensification**

*Residential intensification is an effective means of ensuring the efficient use of land and infrastructure in the City. Policies aimed at increased intensification are consistent with the desire to concentrate future development in fully serviced areas, as well as provincial directives on housing policy.*

*In order to ensure the development of a healthy, balanced and efficient City, the City will encourage new growth to occur through intensification. The City shall target that 15 percent of all new residential units created during the planning period shall be through intensification.*

*Intensification and redevelopment of sites and buildings will be based on criteria established in Section 7.4.20 (O.P. 2022) (~~7.4.18~~ - O.P. 2018) of the UCPR Official Plan.*

**Règlement de zonage No. 2016-10**

Le Bloc 568 est inscrit sous la catégorie de zonage « Zone commerciale générale – Exception (CG-8) ». L'article 7.1.3 (h) du Règlement de zonage prescrit les dispositions suivantes:

- h) CG-8, partie des lots 26 et 27, conc. 1 (O.S.), partie du lot 25, conc. 2 (O.S.) et partie des lots C et D, conc. 8*

*Nonobstant toute disposition contraire en vertu du présent Règlement, pour les terrains zonés CG-8 les utilisations ci-après sont interdites :*

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

Block 568 is located under the zoning category "General Commercial Zone – Exception (CG-8)". Section 7.1.3 (h) of the Zoning By-law prescribes the following provisions:

- h) CG-8, Part of Lots 26 and 27, Con. 1 (O.S.), part of Lot 25, Con. 2 (O.S.) and part of Lots C and D, Con. 8*

*Notwithstanding the provisions of this By-law to the contrary, for the lands zoned CG-8, the following uses are prohibited:*

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aire de stationnement pour usages commerciaux</li> <li>• Concessionnaire automobile</li> <li>• Centre de location de véhicules motorisés</li> <li>• Atelier de réparations de véhicules motorisés</li> <li>• Station-service</li> <li>• Lave-auto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commercial parking area</li> <li>• Motor vehicle dealership</li> <li>• Motor vehicle rental facility</li> <li>• Motor vehicle repair shop</li> <li>• Motor vehicle service station</li> <li>• Motor vehicle washing facility”</li> </ul>																																								
<p>Somme toute, à l’exception des utilisations reliées au véhicules motorisés citées ci-dessus, les utilisations énumérées à l’article 7.1.1 concernant les commerces de détail, de services, les bureaux, les emplois, les utilisations institutionnelles et communautaires, les espaces verts et l’accueil sont celles permises pour la propriété concernée.</p>	<p>Therefore, except for the uses related to motor vehicle uses mentioned above, the uses listed in Subsection 7.1.1 pertaining to retail, service commercial, office, employment, institutional and community, open spaces and hospitality are the permitted uses for the concerned property.</p>																																								
<p>Les dispositions suivantes concernant les immeubles à logements de moyenne et grande hauteur apparaissent à l’article 6.4 du règlement de zonage:</p>	<p>The following provisions concerning the mid and high-rise apartment dwelling buildings appear in Section 6.4 of the zoning by-law:</p>																																								
<table> <tr> <td>Superficie minimum du lot :</td> <td>140 m<sup>2</sup>/UH</td> </tr> <tr> <td>Façade minimum du lot :</td> <td>24,0 m</td> </tr> <tr> <td>Cour avant minimum :</td> <td>4.5 m</td> </tr> <tr> <td>Cour latérale extérieure minimum :</td> <td>3.0 m</td> </tr> <tr> <td>Cour latérale intérieure minimum :</td> <td>4.5 m</td> </tr> <tr> <td>Distance de séparation minimum entre les bâtiments contenant des logements :</td> <td>2,4 m</td> </tr> <tr> <td>Cour arrière minimum :</td> <td>6.0 m</td> </tr> <tr> <td>Nombre maximum d’étages :</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Hauteur maximum des bâtiments :</td> <td>18.75 m</td> </tr> <tr> <td>Surface de recouvrement paysager minimum :</td> <td>30%</td> </tr> </table>	Superficie minimum du lot :	140 m <sup>2</sup> /UH	Façade minimum du lot :	24,0 m	Cour avant minimum :	4.5 m	Cour latérale extérieure minimum :	3.0 m	Cour latérale intérieure minimum :	4.5 m	Distance de séparation minimum entre les bâtiments contenant des logements :	2,4 m	Cour arrière minimum :	6.0 m	Nombre maximum d’étages :	5	Hauteur maximum des bâtiments :	18.75 m	Surface de recouvrement paysager minimum :	30%	<table> <tr> <td>Minimum Lot Area:</td> <td>140 m<sup>2</sup>/DU</td> </tr> <tr> <td>Minimum Lot Frontage:</td> <td>24.0 m</td> </tr> <tr> <td>Minimum Front Yard:</td> <td>4.5 m</td> </tr> <tr> <td>Minimum Exterior Side Yard:</td> <td>3.0 m</td> </tr> <tr> <td>Minimum Interior Side Yard:</td> <td>4.5 m</td> </tr> <tr> <td>Minimum separation distance between buildings containing dwelling units:</td> <td>2.4 m</td> </tr> <tr> <td>Minimum Rear Yard:</td> <td>6.0 m</td> </tr> <tr> <td>Maximum Number of Storeys:</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Maximum Building Height:</td> <td>18.75 m</td> </tr> <tr> <td>Minimum Landscaping Coverage:</td> <td>30%</td> </tr> </table>	Minimum Lot Area:	140 m <sup>2</sup> /DU	Minimum Lot Frontage:	24.0 m	Minimum Front Yard:	4.5 m	Minimum Exterior Side Yard:	3.0 m	Minimum Interior Side Yard:	4.5 m	Minimum separation distance between buildings containing dwelling units:	2.4 m	Minimum Rear Yard:	6.0 m	Maximum Number of Storeys:	5	Maximum Building Height:	18.75 m	Minimum Landscaping Coverage:	30%
Superficie minimum du lot :	140 m <sup>2</sup> /UH																																								
Façade minimum du lot :	24,0 m																																								
Cour avant minimum :	4.5 m																																								
Cour latérale extérieure minimum :	3.0 m																																								
Cour latérale intérieure minimum :	4.5 m																																								
Distance de séparation minimum entre les bâtiments contenant des logements :	2,4 m																																								
Cour arrière minimum :	6.0 m																																								
Nombre maximum d’étages :	5																																								
Hauteur maximum des bâtiments :	18.75 m																																								
Surface de recouvrement paysager minimum :	30%																																								
Minimum Lot Area:	140 m <sup>2</sup> /DU																																								
Minimum Lot Frontage:	24.0 m																																								
Minimum Front Yard:	4.5 m																																								
Minimum Exterior Side Yard:	3.0 m																																								
Minimum Interior Side Yard:	4.5 m																																								
Minimum separation distance between buildings containing dwelling units:	2.4 m																																								
Minimum Rear Yard:	6.0 m																																								
Maximum Number of Storeys:	5																																								
Maximum Building Height:	18.75 m																																								
Minimum Landscaping Coverage:	30%																																								
<p>L’exception réclamée à la zone « R3 » porte sur une réduction de la superficie minimum du lot de 140m<sup>2</sup>/UH à 137m<sup>2</sup>/UH.</p>	<p>The requested exception for the “R3” zone concerns a reduction in the minimum lot area from 140m<sup>2</sup>/UH to 137m<sup>2</sup>/UH.</p>																																								
<p><b>Caractéristiques de la propriété</b></p> <p>Le Bloc 568 est localisé au sud du prolongement de l’emprise de l’avenue Bronze, à l’arrière des blocs de terrains destinés au développement résidentiel à l’ouest du prolongement de l’emprise du Croissant Sapphire et à l’est du carrefour</p>	<p><b>The Property Characteristics</b></p> <p>Block 568 is located on the south side of the right-of-way extension for Bronze Avenue, behind the blocks of land intended for residential development located on the west side of the extension of Sapphire Crescent’s right-of-way, and east the proposed round-</p>																																								

<p>giratoire projeté sur la rue St-Jean qui reliera la rue St-Jean et l'avenue Bronze.</p> <p>Le terrain est de forme irrégulière. Il présente les dimensions approximatives suivantes : une façade de 80 mètres (262 pieds), une profondeur de 98 mètres (321 pieds) et couvre une superficie de 11,271 mètres carrés (1.127 hectare, 2.785 acres ou 121,320 pieds carrés).</p> <p><b>Le voisinage</b></p> <p>Le voisinage immédiat du Bloc 556 se décrit comme un secteur en développement, il est composé des éléments suivants :</p> <p>Au nord, les cours arrière des bâtiments d'habitation de type unifamilial qui ont façade sur le côté sud de la rue Diamond, la station de pompage et l'étang de rétention des eaux de surface du secteur Village Morris. À l'est, l'emprise du prolongement éventuel de l'avenue Bronze et d'autres blocs de terrain destinés à des bâtiments de moyenne densité (bâtiments en rangée). Au sud, la propriété de l'entreprise Centennial Construction (béton), et à l'ouest, la rue St-Jean et le ruisseau Fontaine.</p> <p><b>Projet de développement</b></p> <p>La propriétaire, Spacebuilders Ottawa Ltée, a élaboré un plan concept pour le développement du terrain en considérant la réalisation du carrefour giratoire.</p> <p>Le plan concept illustre un projet résidentiel composé de sept (7) bâtiments résidentiels de deux et trois étages comportant un total de 82 unités de logement : deux bâtiments de 8 unités de logement chacun, trois bâtiments de 12 unités de logement chacun et deux bâtiments de 15 unités de logement chacun.</p> <p>D'autres plans concept avec des bâtiments plus dense pourront être élaborés pour le développement de ce terrain.</p>	<p>about for St-Jean Street which will connect St-Jean Street and Bronze Avenue.</p> <p>The parcel of land is irregular in shape. It shows the following approximate dimensions: a frontage of 80 meters (262 feet), a depth of 98 meters (321 feet), and covers an area of 11,271 square meters (1.127 hectare, 2.785 acres or 121,320 square feet).</p> <p><b>The neighborhood</b></p> <p>The immediate neighborhood of Block 556 is described as a development area, it is composed of the following elements:</p> <p>To the north, the backyards of the single detached dwelling houses fronting the south side of Diamond Street, the pumping station and the Morris Village's stormwater retention pond. To the east, the right-of-way for the planned extension of Bronze Avenue and other blocks of land intended for medium density residential projects (row houses). To the south, the Centennial Construction's property (concrete), and to the west, St-Jean Street, the Fontaine Creek.</p> <p><b>Development Proposal</b></p> <p>The owner, Spacebuilders Ottawa Ltd., has developed a concept plan for the development of the land, considering the construction of the roundabout.</p> <p>The concept plan shows a residential project composed of seven (7) residential buildings of two and three storeys containing a total of 82 dwelling units: two buildings of 8 dwelling units each, three buildings of 12 dwelling units each, and two buildings of 15 dwelling units each.</p> <p>Other concept plans with higher density building could be elaborated for the development of this block of land.</p>
---	--

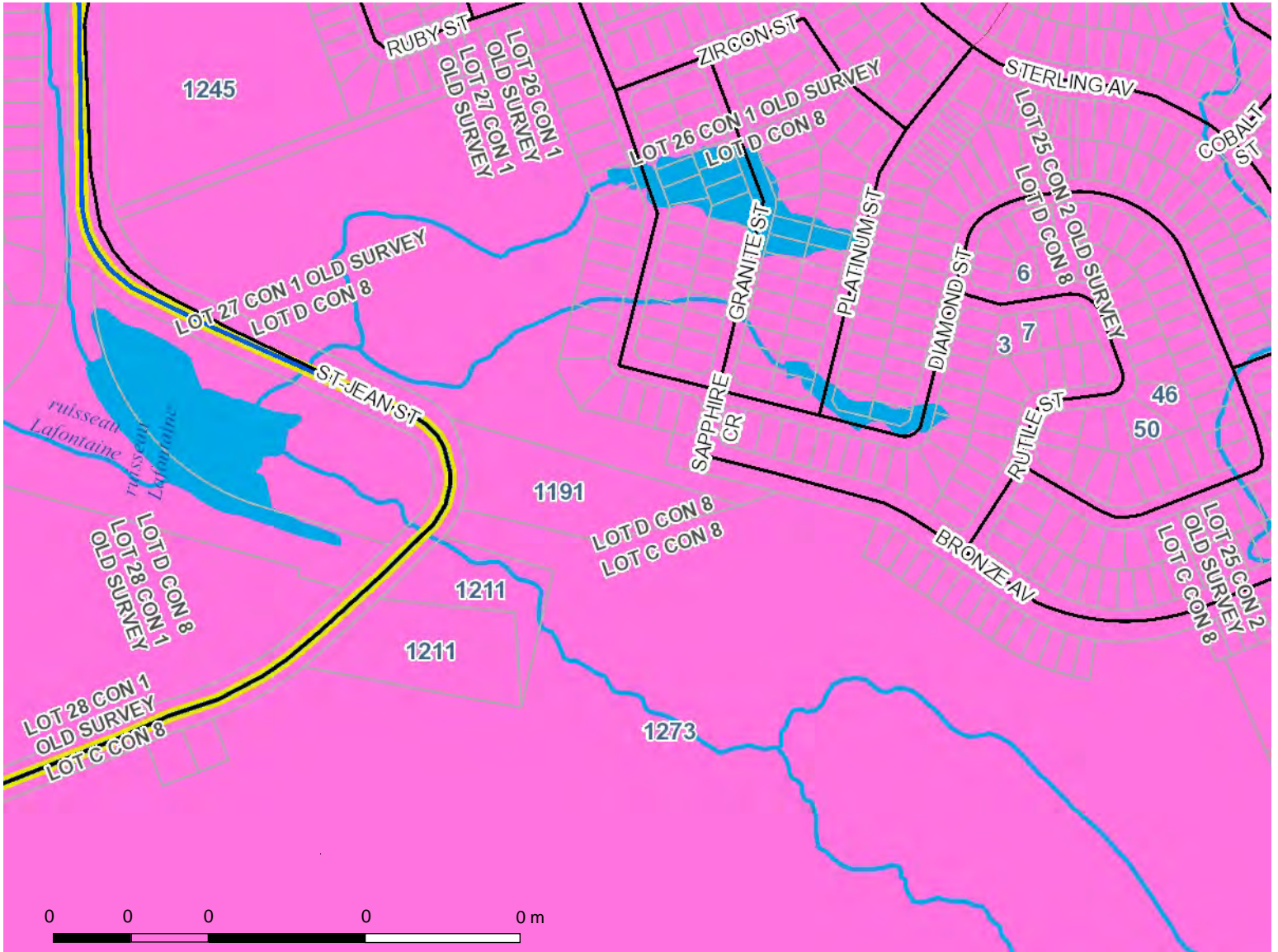
<p>Le Bloc 556 présente suffisamment de superficie pour accommoder 80 unités de logement (<math>11,271 \text{ m}^2 \div 140 \text{ m}^2/\text{uh} = 80 \text{ uh}</math>).</p> <p>Ce nombre total d'unités représente une densité à l'hectare net de <math>71.4 \text{ uh/ha}</math> conformément aux politiques en vigueur.</p> <p>L'exception à la zone « R3 » permettra d'accroître le nombre d'unité total à 82 (<math>11,271 \text{ m}^2 \div 137 \text{ m}^2/\text{uh} = 82 \text{ uh}</math>).</p> <p><b>Conclusion</b></p> <p>La demande d'amendement au Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland vise à changer l'affectation de la propriété de « Secteur commerce de service » à « Secteur résidentiel de forte densité » tandis que la modification au Règlement et au Zonage No. 2016-10, est à l'effet de changer la catégorie de zonage de « Zone commerciale générale – Exception (CG-8) » à « Zone résidentielle urbaine de densité 3 – Exception (R3-X) ».</p> <p>La demande a pour but de permettre la réalisation d'un projet de développement résidentiel de forte densité (maximum de 5 étages) de type « immeuble à logements » qui s'avère conforme aux principes énoncés dans la Déclaration de Principes Provinciale et qui adhère aux politiques et aux objectifs résidentiels 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>La demande d'amendement au Plan officiel et au règlement de zonage coïncide avec les politiques et les objectifs exprimés par la Province d'accroître la disponibilité de logements abordables et de construire plus de nouvelles unités d'habitation pour répondre au besoin de la croissance.</p> <p>Les politiques contenues au Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland concernant les utilisations pour les commerces de service apparaissent comme</p>	<p>The area of Block 556 is sufficiently big to accommodate 80 dwelling units (<math>11,271 \text{ m}^2 \div 140 \text{ m}^2/\text{uh} = 80 \text{ uh}</math>).</p> <p>This total number of units represents a density of <math>71.4 \text{ uh/ha}</math> in compliance with the applicable policies.</p> <p>The exception to the “R3” zone will allow an increase in the total number of units to 82 (<math>11,271 \text{ m}^2 \div 137 \text{ m}^2/\text{uh} = 82 \text{ uh}</math>).</p> <p><b>Conclusion</b></p> <p>The application to amend the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland aims at changing the land designation of the property from “Service Commercial Area” to “High Density Residential Area”, whereas the application to amend Zoning By-Law No. 2016-10 aims at changing the zoning category from “General Commercial – Exception (CG-8) Zone” to “Urban Residential Third Density Zone 3 – Exception (R3-X)”.</p> <p>The intent of the application is to allow a high-density (maximum of 5 storey) “apartment dwelling” type residential development that is consistent with the principles set out in the Provincial Policy Statement and which complies with the residential 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 application to amend the Official Plan and Zoning By-law coincide with the province's expressed policies and objectives to increase the availability of affordable housing and to build more new housing units to meet the needs of growth.</p> <p>The policies contained in the City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan concerning the service commercial uses appear to be in conflict with the policies for the core area</p>
--	---

<p>étant conflictuelles par rapport aux politiques pour les commerces de centre-ville et les politiques résidentielles (« <i>To prevent or reduce conflicts the Service Commercial function needs to be located away from residential areas</i> »).</p> <p>De plus, il est également important de considérer que l'affectation « commerce de service » sera probablement attribuée au secteur ouest de l'aire urbaine.</p> <p>Le Bloc 568 est localisé au centre d'un secteur résidentiel en développement dont l'affectation est majoritairement résidentielle de faible densité.</p> <p>Dans un avenir rapproché, lorsque les limites de l'aire urbaine de la Cité seront agrandies, l'affectation « commerce de service » pourra être assignée de façon appropriée aux propriétés situées à l'intersection de voies collectrices importantes comme celles de la rue St-Jean et du chemin Baseline et celle de la rue Caron et du chemin Baseline.</p> <p>Enfin, les bâtiments d'habitation qui seront érigés sur le Bloc 568 pourront constituer une zone tampon et un écran sonore dont l'effet sera de réduire le bruit en provenance de la circulation véhiculaire au carrefour giratoire sur le secteur résidentiel immédiatement à l'est.</p>	<p>commercial uses and the residential policies (<i>"To prevent or reduce conflicts the Service Commercial function needs to be located away from residential areas"</i>).</p> <p>Furthermore, it is important to consider that the "service commercial" designation will probably be attributed to the west end of the urban area.</p> <p>Block 568 is located in the middle of a developing residential sector whose designation is predominantly low-density residential.</p> <p>In the near future, when the boundaries of the City's urban area are expanded, the "service commercial" designation could be appropriately assigned to properties located at the intersection of major collector roads such as St-Jean Street and Baseline Road and Caron Street and Baseline Road.</p> <p>Finally, the residential buildings that will be erected on Block 568 could constitute a buffer zone and a sound screen whose effect will be to reduce noise emanating from vehicle traffic at the roundabout on the residential sector immediately to the east.</p>
---	--

Marc Daigneault  
Urbaniste\Planner

# Bloc/Block 556 - Plan 50M-308 - CUPR-UCPR

## Affectation du sol - Land Designation



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.



November 2, 2024  
12:02:13 AM

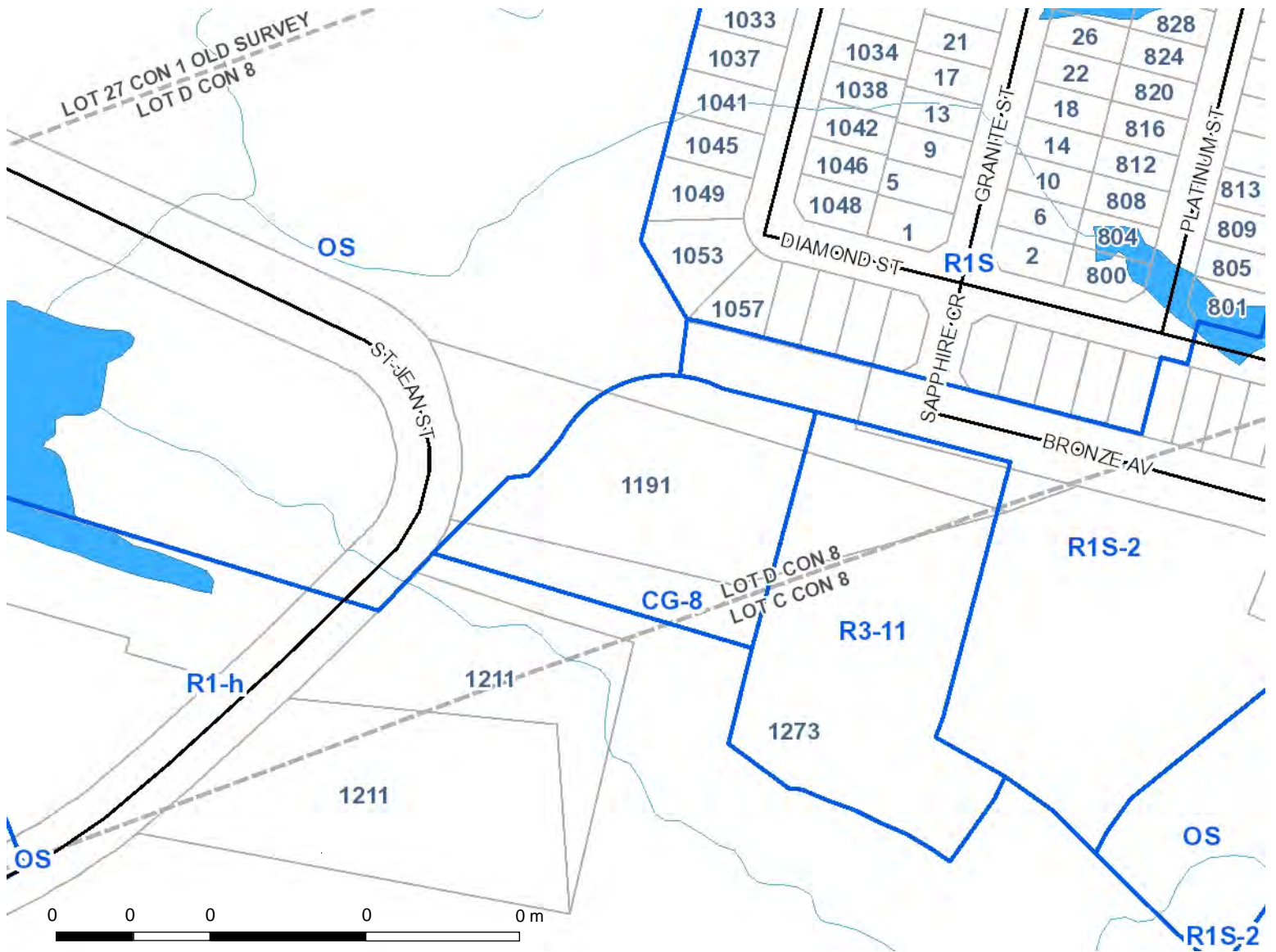
### Légende

- |  |  |   |   |  |
|--|--|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Réseau routier             <ul style="list-style-type: none"> <li>— Provincial</li> <li>— Comté / County</li> <li>— Rural</li> <li>— Urbain / Urban</li> <li>— Rampe / Ramp</li> <li>— Saisonnier / Seasonal</li> <li>— Privé / Private</li> </ul> </li> <li>□ Terrains</li> <li>Collecteur             <ul style="list-style-type: none"> <li>— &lt;all other values&gt;</li> <li>— Route provinciale / Provincial Collector</li> <li>— Artère primaire / Primary Collector</li> <li>— Collecteur majeur / Major Collector</li> <li>— Collecteur mineur / Minor Collector</li> <li>— Collecteur local / Local Collector</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Tour de communication</li> <li>● Poste de transformation d'électricité</li> <li>— Ligne électrique</li> <li>— Chemin de fer</li> <li>Emprise             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 50 m</li> <li>— 40 m</li> <li>— 30 m</li> <li>— 26 m</li> <li>— 20 m</li> </ul> </li> <li>— Recreational Trail</li> <li>Sites naturels d'importance pour les Comtés - Point             <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Parc Provincial Voyageur</li> <li>□ Terre humide d'importance provinciale</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sites naturels d'importance pour les Comtés - Polygones             <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Île Clarence / Clarence Island</li> <li>□ Forêt Larose / Larose Forest</li> </ul> </li> <li>■ Zone faunique</li> <li>Zone d'intérêt naturel et scientifique             <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ZINS (sciences de la vie) / ANSI (Life Science)</li> <li>■ ZINS (sciences de la terre) / ANSI (Earth Science)</li> <li>■ ZINS Sciences de la terre et ZINS potentielle sciences de la vie / ANSI Earth Science and Candidate Life Science)</li> <li>■ ZINS potentielle sciences de la vie / ANSI (Life Science - Candidate)</li> </ul> </li> <li>■ Habitat du poisson: plans d'eau</li> <li>— Habitat du poisson: cours</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>d'eau et drains municipaux</li> <li>■ Boisé d'importance</li> <li>■ Parc Provincial Voyageur</li> <li>■ Terre de la couronne</li> <li>★ Exceptions spécifiques - Point</li> <li>■ Exceptions spécifiques - Polygone</li> <li>■ Sablière et carrière en exploitation</li> <li>■ Site de traitement des eaux</li> <li>■ Site de traitement des eaux usées</li> <li>■ Site d'enfouissement</li> <li>■ Site de gestion des boues septiques</li> <li>■ Réserve de terrain pour la politique commerciale et</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>politique commerciale et industrielle</li> <li>Affectation des sols             <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Secteur des politiques des ressources agricoles / Agricultural Policy Area</li> <li>■ Secteur des politiques communautaires / Community Policy Area</li> <li>■ Secteur des politiques hameaux / Hamlet Policy Area</li> <li>■ Secteur des politiques rurales / Rural Policy Area</li> <li>■ Secteur des politiques de commerce et industrie / Trade and Industry Policy Area</li> <li>■ Secteur des politiques urbaines / Urban Policy Area</li> <li>■ Terre humide d'importance provinciale / Provincially Significant Wetland</li> <li>■ Limites de la zone de peuplement</li> </ul> </li> </ul> |
|--|--|---|---|--|



- Zone bâtie
  - Type de carburant potentiellement dangereux
    - Extreme - C1, C2, C4
    - High - C3, M2>50%, M4
  - Ancienne exploitation de ressources en agrégats minéraux
  - Site d'enfouissement fermé - plus de 25 ans
  - Closed Waste Disposal Site - Less than 25 years
  - Site d'enfouissement fermé - zone tampon de 500m
- Chemin de fer abandonné
- Grande installation
- Zone de recharge des eaux souterraines - quantité d'eau
- Zone de vulnérabilité des eaux souterraines - qualité de l'eau
- Rivière ou lac
- Rivière ou ruisseau
- Lot et concession
- Zone de peuplement (échelle < 20k)
- Limite municipale (échelle < 150k)

# Zonage \ Zoning



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.

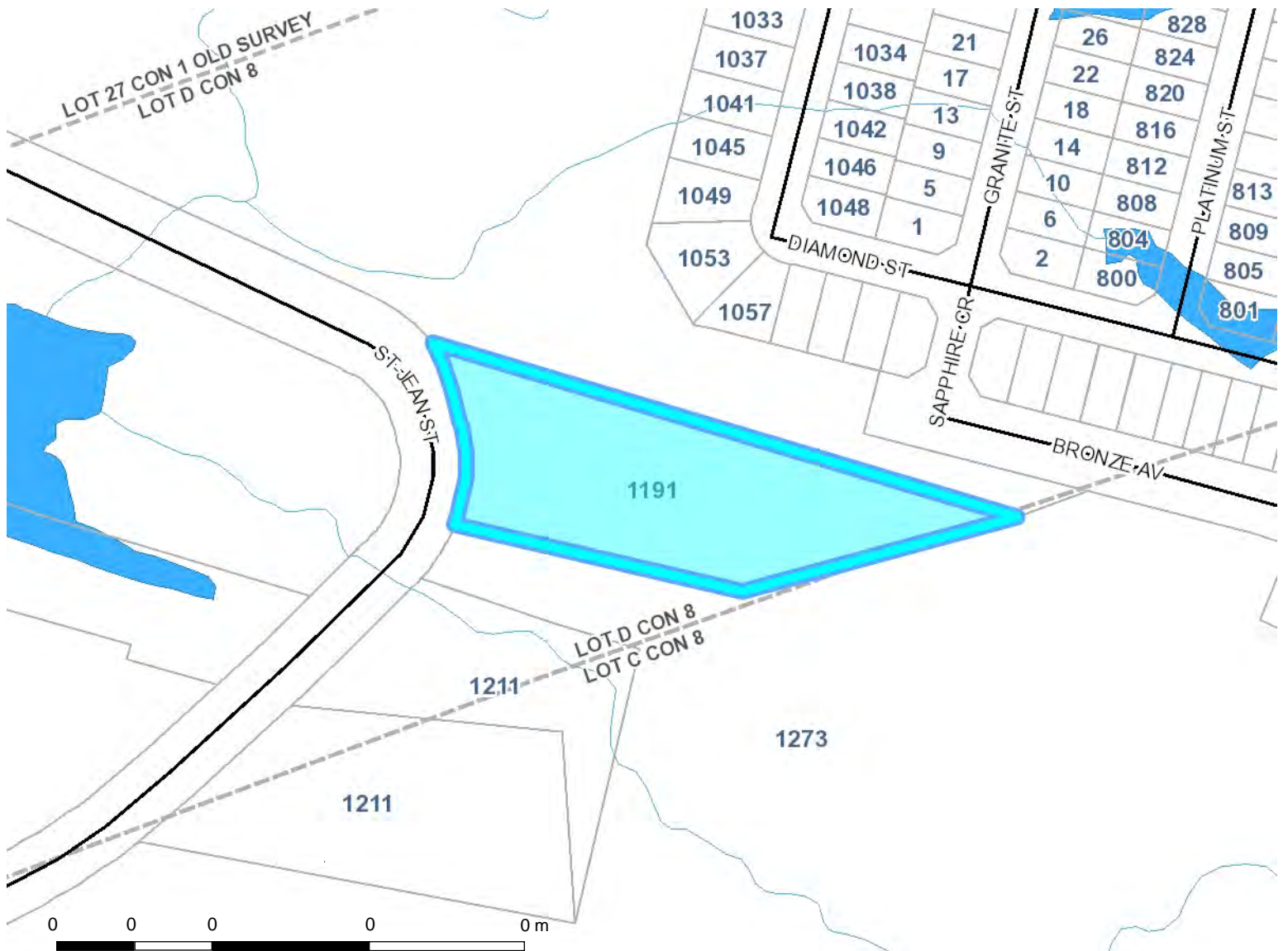


September 24, 2024  
6:19:27 PM

## Légende

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Réseau routier</li> <li>— Provincial</li> <li>— Comté / County</li> <li>— Rural</li> <li>— Urbain / Urban</li> <li>— Rampe / Ramp</li> <li>— Saisonnier / Seasonal</li> <li>— Privé / Private</li> <li>□ Zoning</li> <li>□ Zonage - Zone de protection de prise d'eau</li> <li>▣ Région d'exception spécifique</li> <li>→ ZO_UnstableSlope</li> <li>□ ZO_ANSI</li> <li>▣ ZO_SignWoodland</li> <li>▣ ZO_MineralReserve</li> <li>▣ ZO_InformationCenter</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ZO_Floodplain</li> <li>▣ Zonage Secteur de gissement de terrain potentiel</li> <li>▣ ZO Locally Significant Wetlands</li> <li>□ Terrains</li> <li>■ Rivière ou lac</li> <li>— Rivière ou ruisseau</li> <li>▣ Lot et concession</li> <li>□ Zone de peuplement (échelle &lt; 20k)</li> <li>▣ Limite municipale (échelle &lt; 150k)</li> </ul> |
|---|--|

# Localisation \ Location



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.

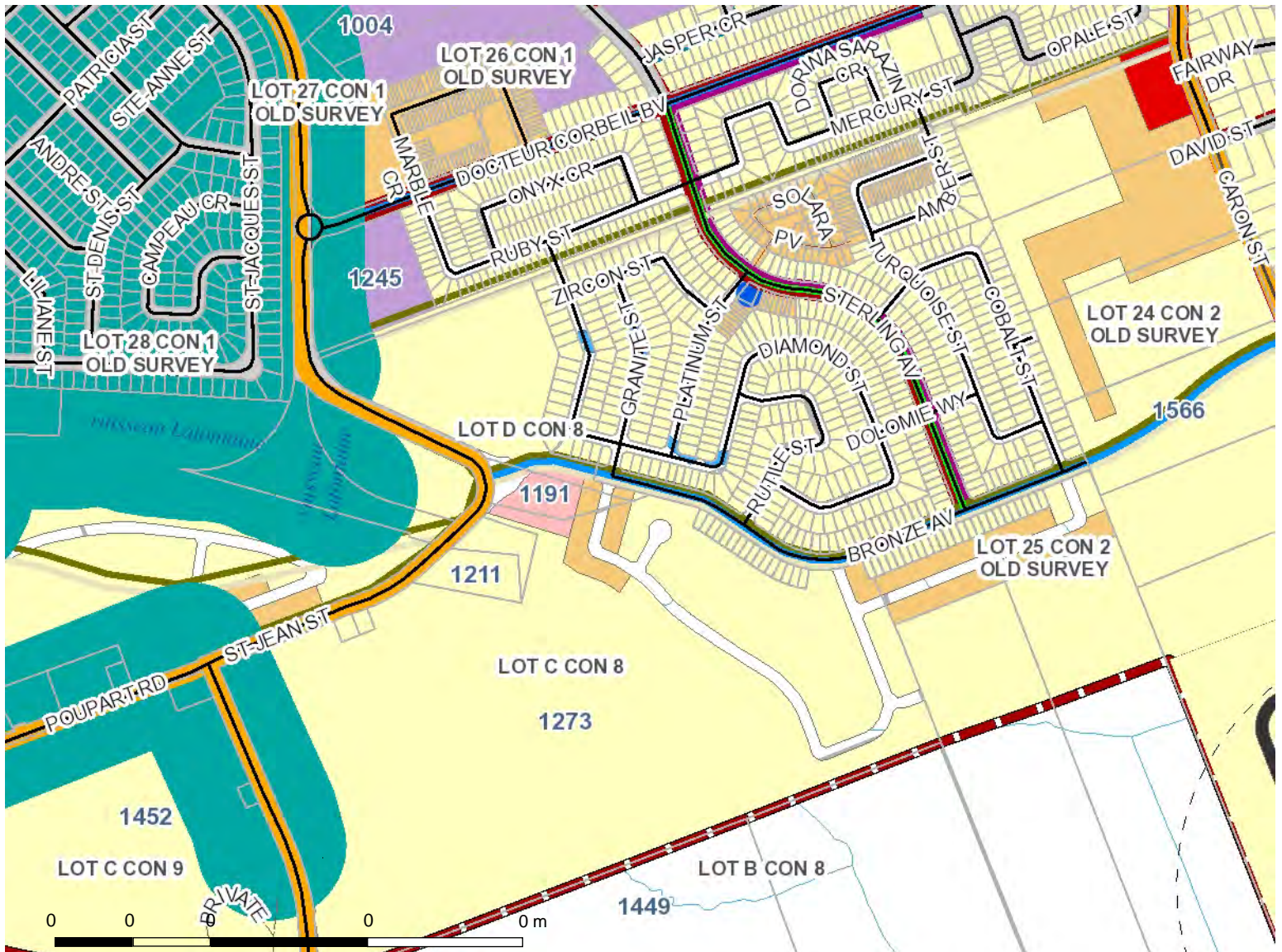


September 24, 2024  
6:18:34 PM

## Légende

- Réseau routier
  - Provincial
  - Comté / County
  - Rural
  - Urbain / Urban
  - Rampe / Ramp
  - Saisonier / Seasonal
  - Privé / Private
- Terrains
- Rivière ou lac
- Rivière ou ruisseau
- Lot et concession
- Zone de peuplement (échelle < 20k)
- Limite municipale (échelle < 150k)

# Affectations du sol / Land Designations Plan officiel Aire Urbaine / Urban Area Official Plan



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.



September 24, 2024  
6:16:36 PM

## Légende

<ul style="list-style-type: none"> <li>Réseau routier</li> <li>— Provincial</li> <li>— Comté / County</li> <li>— Rural</li> <li>— Urbain / Urban</li> <li>— Rampe / Ramp</li> <li>— Saisonier / Seasonal</li> <li>— Privé / Private</li> <li>□ Terrains</li> <li>● Site d'enfouissement fermé</li> <li>— Pente instable</li> <li>— Habitat de poisson - Cours d'eau</li> <li>— Habitat du poisson - Plan d'eau</li> <li>■ Site de traitement des eaux usées</li> <li>■ Zone inondable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Terre humide</li> <li>Affectation du sol</li> <li>□ 1 service</li> <li>□ 2 services</li> <li>■ Centre-Ville / Community Core</li> <li>■ Entreprise Économique / Economic Enterprise</li> <li>■ Institutionnel</li> <li>■ Parcs et Espaces libres / Parks and Open Space</li> <li>■ Secteur Résidentiel / Residential Policy Area</li> <li>— Habitat de poisson</li> <li>◆ Roche de fond instable</li> <li>● Ressource du patrimoine culturel</li> <li>Pentes instable</li> <li>— 12 m</li> <li>— 18 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 25 m</li> <li>Collecteur</li> <li>— Route provinciale / Provincial Highway</li> <li>— Collecteur mineur / Minor Collector</li> <li>● Sentier récréatif / Recreational Trail</li> <li>Affectation du sol</li> <li>■ Centre-Ville / Community Core</li> <li>■ Entreprise économique / Economic Enterprise</li> <li>■ Parcs et Espaces Libres / Parks and Open Space</li> <li>■ Résidentiel / Residential</li> <li>■ Édifices patrimoniaux</li> <li>Emprise</li> <li>— 20</li> <li>— 26</li> <li>— 30</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Trottoir</li> <li>— Chemin de fer</li> <li>— Sentier récréatif proposé ou future</li> <li>— Sentier récréatif proposé</li> <li>— Pente instable</li> <li>— Habitat de poisson - Cours d'eau</li> <li>Transport</li> <li>— Artère primaire / Primary Artery</li> <li>— Collecteur majeur / Major Collector</li> <li>— Collecteur mineur / Minor Collector</li> <li>— Chemin non ouvert</li> <li>■ Zone inondable</li> <li>■ Sol organique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Distance de séparation - Ivaco Rolling Mills</li> <li>■ 2.4.4 (300m)</li> <li>■ 2.4.4 (600m)</li> <li>■ Habitat du poisson - Plan d'eau</li> <li>★ Région d'exception spécifique - point</li> <li>■ Région d'exception spécifique - polygone</li> <li>□ Développement futur</li> <li>Services</li> <li>■ Services partiels / Partial Service</li> <li>■ Services complets / Full Services</li> <li>Utilisation du sol</li> <li>■ Résidentiel-faible densité / Low Density Residential</li> <li>■ Résidentiel densité moyenne / Medium Density Residential</li> </ul>
--	---	--	--	---

- Medium Density Residential
- Centre-ville / Village Core
- Commerce / Commercial
- Industrie / Industrial
- Parc, espace libre et loisir / Park, Open Space and Recreation
- Réserve pour développement / Development Reserve
- Sentiers polyvalents
- Collectrices proposées
  - Routes collectrices majeures proposées / Major Collector Roads - PROPOSED
  - Routes collectrices mineurs proposées / Minor Collector Roads - PROPOSED
- Emplacement préféré pour une station de pompage
- Emplacement approximatif du système de gestion des eaux pluviales
- Chemin local proposé
- Taille du quartier - rayon de 400 m
- Affectations des sols
  - LOW DENSITY RESIDENTIAL
  - MEDIUM DENSITY RESIDENTIAL
  - HIGH DENSITY RESIDENTIAL
  - COMMERCIAL
  - COMMUNITY FACILITIES
  - ENVIRONMENTAL PROTECTION AREA
  - OPEN SPACE/PARKLAND
- Rue locale
- Zone de protection de prise d'eau
  - IPZ-1
  - IPZ-2
- Réseau routier
  - Rue Principale / Main Street
  - RURAL ARTERIAL
  - Routes collectrices majeures / Major Collector Roads - EXISTING
  - Routes artérielles / Arterial Roads
  - Routes collectrices mineures / Minor Collector Roads
  - Rues privées / Private Streets
- Réseaux piétonniers
  - <all other values>
  - Both sides
  - Multi-use path
  - One side
- Réseaux cyclables
  - <all other values>
  - Separated Bike Lane
  - Painted Bike Lane
  - Signed Route
  - Multi-Use Path
  - Paved Shoulder
- Station de traitement des eaux usées
- Zone d'intérêt naturel et scientifique (ZINS)
- Station de pompage
- Zone urbaine
- Pente instable
- Anciens dépotoirs
- Plaines inondables
- Zone réglementée

- Affectations des sols
  - SECTEUR COMMERCIAL CENTRE-VILLE / COMMERCIAL CORE
  - COMMERCES DE SERVICES / SERVICE COMMERCIAL
  - PARC D'AFFAIRES / BUSINESS PARK
  - INSTALLATIONS COMMUNAUTAIRES / COMMUNITY FACILITIES
  - COMMERCES RÉCRÉOTOURISTIQUE / TOURIST RECREATION COMMERCIAL
  - RÉSIDENTIELLE À FAIBLE DENSITÉ / LOW DENSITY RESIDENTIAL
  - RÉSIDENTIELLE À MOYENNE DENSITÉ / MEDIUM DENSITY RESIDENTIAL
  - RÉSIDENTIELLE À MOYENNE DENSITÉ EXCEPTION 3 / MEDIUM DENSITY RESIDENTIAL EXCEPTION 3
  - RÉSIDENTIELLE À MOYENNE DENSITÉ EXCEPTION 4 / MEDIUM DENSITY RESIDENTIAL EXCEPTION 4
  - RÉSIDENTIELLE À HAUTE DENSITÉ / HIGH DENSITY RESIDENTIAL
  - TERRE HUMIDE / WETLAND
  - ESPACE OUVERT DE GRANDE ÉTENDUE / MAJOR OPEN SPACE
  - SECTEUR D'ETUDE SPÉCIAL / SPECIAL STUDY AREA
  - TERRAINS AJOUTÉS À L'AIRE URBAINE / LANDS ADDED IN THE URBAN AREA
- Limite du village
- Sentier récréatif - Existant
- Sentiers polyvalents
  - Trottoir existant / Existing Sidewalk
  - Reseau de sentiers conceptuels / Conceptual Pathway System
- Futures accès rue
- Collecteurs
  - Route collectrice / Collector Road
  - Rue locale / Local Street
- Lien vert - Parc linéaire
- Affectations des sols
  - Coeur du village / Village Core
  - Secteur commercial / Village Commercial
  - Secteur résidentiel / Village Residential
  - Parcs et espaces verts / Village Parks and Open Space
- Collecteur
  - Artère de circulation existante / Existing Arterial Road
  - Artère de circulation proposée / Proposed Arterial Road
  - Route principale existante / Existing Collector Road
  - Route principale proposée / Proposed Collector Road
- Piste récréative
  - Proposé / Proposed
  - Existant / Existing
- Chemin de fer
- Pente instable

- Plaine inondable
- Habitat de poisson - Cours d'eau
- Habitat du poisson - Plan d'eau
- Utilisation du sol
  - Résidentiel / Residential
  - Centre-ville / Downtown Core
  - Commercial communautaire / Community Commercial
  - Commercial régional / Regional Commercial
  - Transition commerce et industrie / Trade & Industry Transition
  - Commerce et industrie / Trade & Industry
  - Riverain / Waterfront
- Limite municipale
- Community Improvement Project Participants
- Zones d'amélioration communautaire / Community Improvement Project Areas
- Chemin de fer / Railroad
- Hors-Route / Off Road
  - Sentier récréatif New York Central - New York Central Fitness Trail
  - Sentier potentiel - Potential Trail
- Sur route / On Road
- Lien potentiel du sentier à la municipalité adjacente / Potential Trail Connection to Adjacent Municipality
- Prolongement proposé du sentier / Proposed Trail Prolongation
  - Prolongement proposé du sentier - Proposed Trail Prolongation
  - Proposed prolongation - WE Burton
- Parc-o-bus / Park & Ride
- Arrêt du transport en commun / Transit Stops
- Catégorie de chemins / Road Designations
  - Collecteur de village majeur - Village Major Collector
  - Collecteur du village mineur - Village Minor Collector
  - Chemin local du village - Village Local Road
- Limites du parc industriel 417 / 417 Industrial Park Boundary
- Limites du village / Village Boundary
- Dôme sportif / Sports Dome
- Zone d'étude spéciale / Special Study Area
- Région sans possibilité de services / Unserviceable Areas
- Limites du parc industriel / Industrial Park Area Boundary
- Limites de village / Village Settlement Area Boundary
- L'eau de surface & habitat du poisson / Surface Water Features & Fish Habitat

- L'eau de surface et habitat du poisson / Surface Water Features & Fish Habitat
- Développement proposé / Proposed Development
- Affectation des sols / Land Use Designations
  - Parc commercial - Commercial Park
  - Résidentielle - Residential
  - Immeubles résidentiels à logement multiples - Multi-Unit Residential
  - Centre du village - Village Core
  - Commerciale - Commercial
  - Parcs d'affaires - Business Park
  - Parcs industriels - Industrial Park
  - Espace verts - Open Space
- Rivière ou lac
- Rivière ou ruisseau
- Lot et concession
- Zone de peuplement (échelle < 20k)
- Limite municipale (échelle < 150k)