



**Clarence-Rockland**

**CORPORATION OF THE CITY OF  
CLARENCE-ROCKLAND  
PLANNING COMMITTEE**

November 1, 2017, 7:00 pm  
Council Chambers  
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

---

Pages

1. Opening of the meeting	
2. Adoption of the agenda	
3. Declaration of pecuniary interests	
4. Adoption of the minutes	
4.1 Planning Committee meeting of September 7, 2017	1
5. Planner's Statement	5
6. Deferred Items	
7. Presentations / Reports	
7.1 Zoning By-law Amendment – J.L. Richards for Yves Potvin – 1587 Laurier Street	11
a. Presentation	
b. Committee / Public Comments	
c. Recommendation	
7.2 Official Plan Amendment No. 7 – Housekeeping amendment	31
a. Presentation	
b. Committee / Public Comments	
c. Recommendation	
7.3 Modification au Règlement de Zonage – Roger Villeneuve – 1255 chemin Joanisse	59
a. Presentation	

**b. Committee / Public Comments**

**c. Recommendation**

**8. Other Items**

**9. Adjournment**



**Clarence-Rockland**

**CORPORATION DE LA CITÉ DE  
CLARENCE-ROCKLAND**

**COMITÉ DE L'AMÉNAGEMENT**

le 1 novembre 2017, 19h00  
Salle du Conseil  
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

---

Pages

1.	Ouverture de la réunion	
2.	Adoption de l'ordre du jour	
3.	Déclaration d'intérêts pécuniaires	
4.	Adoption des procès-verbaux	
4.1	Réunion du Comité d'aménagement du 7 septembre, 2017	1
5.	Énoncé de l'urbaniste	5
6.	Items différés	
7.	Présentations / Rapports	
7.1	Zoning By-law Amendment – J.L. Richards for Yves Potvin – 1587 Laurier Street	11
a.	Présentation	
b.	Commentaires du Comité / Public	
c.	Recommandation	
7.2	Official Plan Amendment No. 7 – Housekeeping amendment	31
a.	Présentation	
b.	Commentaires du Comité / Public	

c. Recommandation

7.3 Modification au Règlement de Zonage – Roger Villeneuve – 1255 chemin Joanisse 59

a. Présentation

b. Commentaires du Comité / Public

c. Recommandation

8. Autres items

9. Ajournement



CORPORATION OF THE  
CITY OF CLARENCE-ROCKLAND  
PLANNING COMMITTEE MEETING MINUTES

September 7, 2017  
Council Chambers  
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

PRESENT: Mario Zanth, Chairperson  
Guy Desjardins, Mayor  
Michel Levert, Councillor Ward 7  
Elaine Simard, Member  
Monique Ouellet

ABSENT: Carl Grimard, Councillor Ward 3  
Isabelle Robillard, Member

**1. Opening of the meeting**

The Chair opens the meeting at 7:00 p.m.

**2. Adoption of the agenda**

**RESOLUTION AME2017-25**

**Moved by** Michel Levert

**Seconded By** Guy Desjardins

THAT the agenda be adopted as presented.

**CARRIED**

**3. Declaration of pecuniary interests**

None

**4. Adoption of the minutes**

**4.1 Planning Committee Meeting of August 2, 2017**

**RESOLUTION AME2017-26**

**Moved by** Michel Levert

**Seconded By** Elaine Simard

THAT the minutes of the Planning Committee meeting of August 2, 2017, be adopted.

**CARRIED**

**5. Planner's Statement**

The planner's statement is presented.

**6. Deferred Items**

None

**7. Presentations / Reports**

**7.1 Zoning By-law amendment - Lacroix Road**

**a. Presentation**

Mr. Malcolm Duncan presents the zoning amendment application submitted by Mr. Jean-Guy Giroux for Robert and Jean-Marc Lalonde. He explains that the purpose of this application is to amend the zoning to allow the construction of three single dwelling units on the severed parts.

**b. Committee / Public Comments**

None

**c. Recommendation**

**RESOLUTION AME2017-27**

**Moved by** Michel Levert

**Seconded By** Guy Desjardins

**THAT** the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-law 2016-10 in order to change the zoning category for the severed parcels of the severances B-CR-025-2016 and B-CR-026-2016, as well as a portion of the retained parcel from "Rural (RU) Zone" **to** "Rural – Exception 34 (RU-34)", as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

**CARRIED**

**8. Other Items**

None

**9. Adjournment**

The meeting is adjourned at 7:09 p.m.

---

Mario Zanth, President

---

Monique Ouellet, Clerk



**CORPORATION DE LA  
CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND  
PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ D'AMÉNAGEMENT**

le 7 septembre 2017  
Salle du Conseil  
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

**PRÉSENT:** Mario Zanth, Président  
Guy Desjardins, maire  
Michel Levert, Conseiller Quartier 7  
Elaine Simard, membre

**ABSENT:** Carl Grimard, Conseiller quartier 3  
Isabelle Robillard, membre

**1. Ouverture de la réunion**

Le président ouvre la réunion à 19h.

**2. Adoption de l'ordre du jour**

**RÉSOLUTION AME2017-25**

**Proposée par** Michel Levert  
**Appuyée par** Guy Desjardins

QUE l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.

**ADOPTÉE**

**3. Déclaration d'intérêts pécuniaires**

Aucune

**4. Adoption des procès-verbaux**

**4.1 Réunion du Comité d'aménagement du 2 août, 2017**

**RÉSOLUTION AME2017-26**

**Proposée par** Michel Levert  
**Appuyée par** Elaine Simard

QUE le procès-verbal de la réunion du Comité d'aménagement du 2 août, 2017, soit adopté.

**ADOPTÉE**

**5. Énoncé de l'urbaniste**

L'énoncé de l'urbaniste est présenté.

**6. Items différés**

Aucune

**7. Présentations / Rapports**

**7.1 Modification au Règlement de zonage – chemin Lacroix**

**a. Présentation**

M. Malcolm Duncan présente la demande de modification au Règlement de zonage soumise par M. Jean-Guy Giroux pour Robert et Jean-Marc Lalonde. Il explique que la demande vise à changer le zonage des parties détachées ainsi qu'une partie du terrain retenue afin de permettre la construction de trois maisons unifamiliales.

**b. Commentaires du Comité / Public**

Aucun

**c. Recommandation**

**RÉSOLUTION AME2017-27**

**Proposée par Michel Levert**

**Appuyée par Guy Desjardins**

**QUE** le comité d'aménagement recommande au conseil municipal d'approuver le règlement modifiant le Règlement de zonage no. 2016-10, à l'effet de changer la catégorie de zonage pour les terrains détachés des morcellements B-CR-025-2016 et B-CR-026-2016, ainsi qu'un partie du terrain retenue, de « Zone Rurale (RU) » à « Zone Rurale – Exception 34 (RU-34), tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement de territoire.

**ADOPTÉE**

**8. Autres items**

Aucun

**9. Ajournement**

La réunion est ajournée à 19h09.

---

Mario Zanth, Président

---

Monique Ouellet, Greffière



# Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement





# Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- Toute personne présente peut soumettre ses observations et ses commentaires sur les présentes propositions d'ébauche de plan de lotissement ou de la modification au plan officiel ou de la modification au règlement de zonage.
- Toute personne peut obtenir des renseignements sur la ou les présentes demandes en s'adressant au Service de l'aménagement du territoire de la Cité de Clarence-Rockland, au 1560 rue Laurier à Rockland (édifice de l'Hôtel de ville) aux heures habituelles de bureau, soit de 8h30 à 16h30 du lundi au vendredi;
- Anyone present at the meeting may submit their concerns or comments in respect to the proposed draft plan of subdivision or to the Official Plan amendment or to the Zoning By-Law amendment.
- Anyone may obtain additional information relating to the present requests by contacting the Planning Department at the City Hall, located at 1560 Laurier Street in Rockland, between 8:30 A.M. and 4:30 P.M., from Monday to Friday.



# Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland à l'égard du plan de lotissement proposé avant que l'autorité approuatrice n'approuve ou ne refuse d'approuver l'ébauche du plan de lotissement ou avant l'adoption des règlements municipaux, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision du Conseil devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.
- If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the Corporation of the City of Clarence-Rockland in respect of the proposed plan of subdivision before the approval authority gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision or before the by-laws are passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council to the Ontario Municipal Board.



# Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland à l'égard du plan de lotissement proposé avant que l'autorité approuatrice n'approuve ou ne refuse d'approuver l'ébauche du plan de lotissement ou avant l'adoption des règlements municipaux, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.
- If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the Corporation of the City of Clarence-Rockland in respect of the proposed plan of subdivision before the approval authority gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision or before the by-laws are passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, there are reasonable grounds to do so.



# Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- SI VOUS DÉSIREZ être avisé(e) de la décision de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland relativement au présent plan de lotissement proposé ou de la décision relativement à l'amendement au plan officiel ou au règlement de zonage proposé, vous devez présenter une demande écrite à la: Greffière, Cité de Clarence-Rockland, 1560 rue Laurier, Rockland (Ontario) K4K 1P7.
- IF YOU WISH to be notified of the decision of the Corporation of the City of Clarence-Rockland in respect of the proposed plan of subdivision or of the decision in respect of the proposed Official Plan or Zoning Amendment, you must make a written request addressed to the Clerk, City of Clarence-Rockland, 1560 Laurier Street, Rockland, Ontario K4K 1P7.



# Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- Une personne ou un organisme public dispose d'un délai de 20 jours pour interjeter appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO) suite à l'envoie de l'avis d'adoption. Pour ce faire, la personne ou l'organisme public doit déposer à la Cité un avis d'appel qui explique son opposition au règlement municipal, les motifs à l'appui de son appel, en plus de payer les droits prescrits au terme de la Loi sur la Commission des affaires municipales de l'Ontario.
- A person or public body may submit an appeal within 20 days of the receipt of the notice of adoption before the Ontario Municipal Board (OMB). However, the person or public body has to file an appeal with the City explaining the reasons supporting the objection to the by-law in addition to paying the required fees set out by the Ontario Municipal Board Act.



## REPORT N° AMÉ-17-100-R

<b>Date</b>	20/10/2017
<b>Submitted by</b>	Claire Lemay
<b>Subject</b>	Zoning By-law Amendment – J.L. Richards for Yves Potvin – 1587 Laurier Street
<b>File N°</b>	D-14-495

### 1) **NATURE/GOAL :**

The goal of this report is to present a Zoning by-law Amendment, in order to permit the construction of a 16-unit apartment building with parking in the front.

### 2) **DIRECTIVE/PREVIOUS POLICY :**

N/A

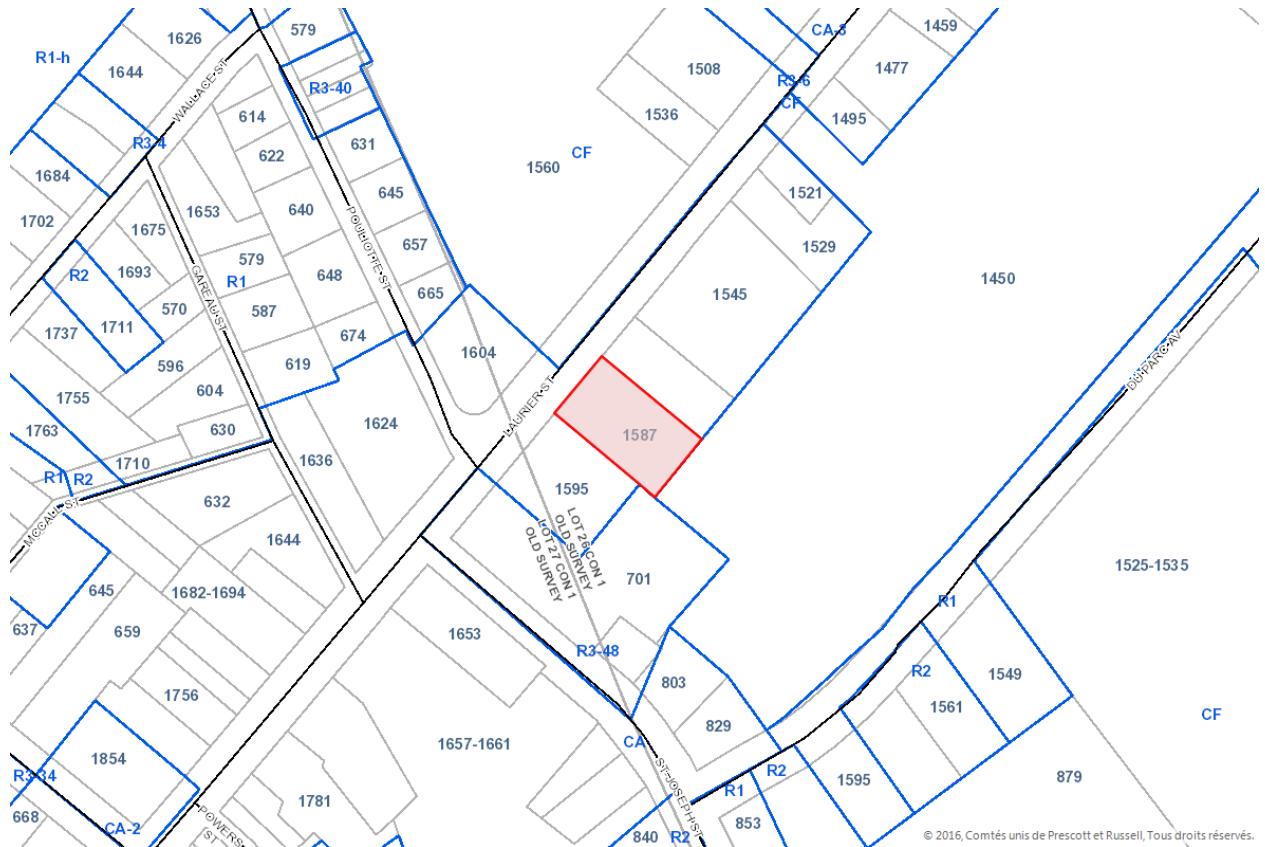
### 3) **DEPARTMENT'S RECOMMENDATION :**

**THAT** the Planning Committee recommends to Council the application to amend Zoning By-Law No. 2016-10, in order to change the zoning category of the property known as 1587 Laurier Street, from "Urban Core area (CA) Zone" to "Urban Core Area – Exception 6 (CA-6) Zone", as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

**QUE** le comité d'aménagement recommande au conseil de supporter l'amendement au Règlement de zonage 2016-10, dans le but de modifier la catégorie de zonage de la propriété située au 1587 rue Laurier, de « Zone du noyau urbain (CA) » à « Zone du noyau urbain – Exception 6 (CA-6) », tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement du territoire.

### 4) **BACKGROUND :**

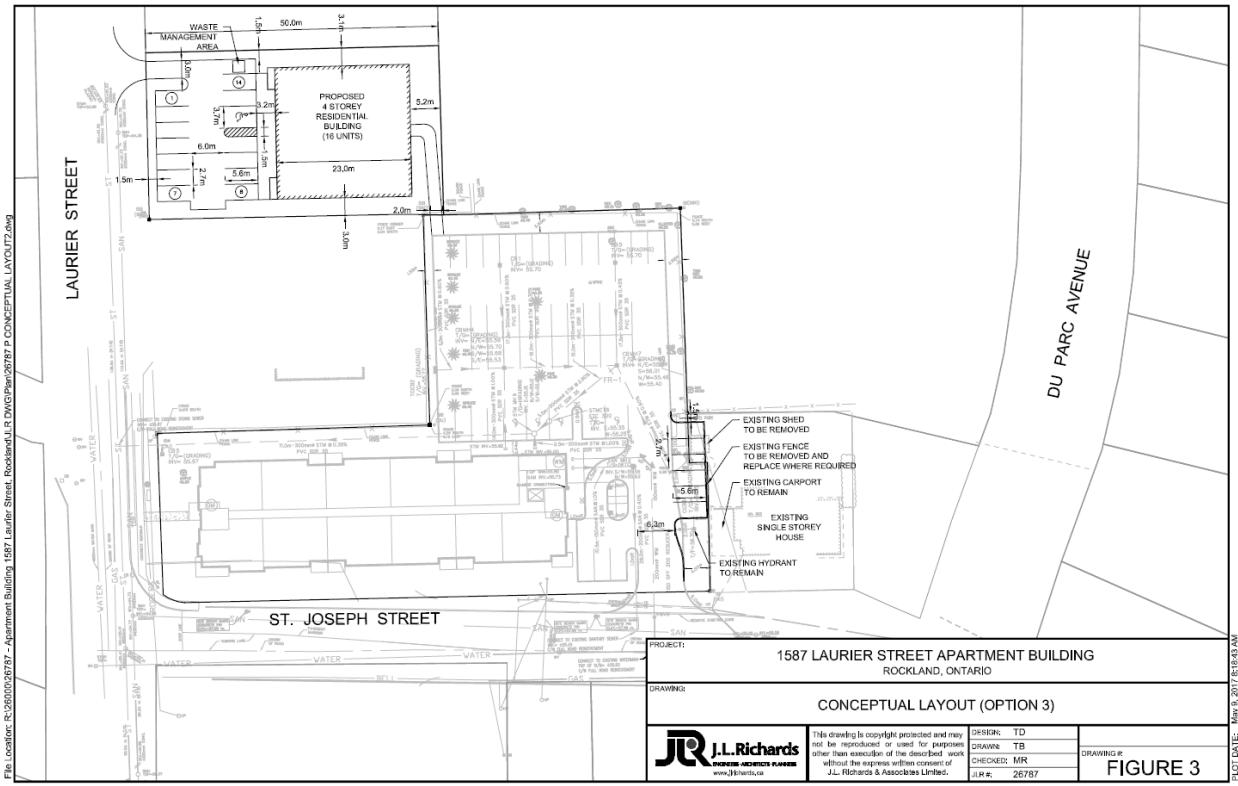
The Zoning By-law Amendment application is for the property located at 1587 Laurier Street. The lot is currently vacant. The owner wishes to develop the property with a four-storey apartment building containing a total of 16 residential units.



**Figure 1: Location of the subject property**

Due to the narrow lot width of the subject property, a number of modifications to the zoning are required in order to make the development possible at the desired density and meeting the parking requirements. The proposal includes a parking area located in front of the building and a portion of the parking located on an adjacent lot. It is not possible to meet the parking requirements entirely on the subject property or to include an access driveway at the side of the building for a rear parking area.

The application was deemed complete on September 19th, 2017. On October 2nd, 2017, a notice of a public meeting was sent to different agencies and to the adjacent property owners within 120 metres of the subject property and a sign was posted on the property.



**Figure 2: Conceptual Site Plan including parking on adjacent lot**

## 5) DISCUSSION :

The proposed Zoning By-law Amendment would change the zoning category from Core Area (CA) Zone to a special exception zone with the following provisions:

- Increase the maximum setback for the front yard from 5m to 22m in order to allow for a parking area in front of the building;
- No increase in the dimensions of a parking space where a wall, column or other obstruction (e.g. garbage enclosure) is located abutting the parking space;
- Amenity area requirement of 3.0m<sup>2</sup> per dwelling unit;
- Minimum dimensions of an accessible parking space of 3.7m x 5.6m;
- Required width of landscaping between the surface parking area and the road of 1.5m;
- Minimum required width of landscaping between the surface parking area and interior lot lines of 1.5m.

## PROVINCIAL POLICY STATEMENT (2014)

The Provincial Policy Statement (PPS) provides policy direction on matters of provincial interest related to land use planning and development. Policy 1.1.3.2 requires densities and a mix of land uses which use land, resources, and infrastructure efficiently. Furthermore, policy 1.1.3.3 requires municipalities to "promote opportunities for

intensification and redevelopment” within urban areas. The proposed Zoning By-law amendment supports the development of the subject property at a desired level of density for urban intensification.

## OFFICIAL PLAN OF THE UNITED COUNTIES OF PRESCOTT AND RUSSELL

The property is identified under the “Urban Policy Area” designation on Schedule “A” of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. This designation includes built-up areas and areas intended for development with a mix of uses and a range of housing types. Section 2.2.1 of the Official Plan of the UCPR states that:

*“The Urban Area policies are intended to create a planning framework which will encourage and support diversified, mixed use communities. The policies are intended to ensure that local Councils will have the ability and authority to shape their communities in accordance with local needs and local characteristics. The policies are also intended to permit continued development while also ensuring that costly unplanned engineered water and sewer infrastructures will not be required to resolve environmental problems in the future.”*

Section 2.1.2.1, policy 1 states that:

*“A portion of the County’s future housing needs shall be provided through residential intensification, which may include [...] infill development and residential development of vacant land or underutilized land in the Urban Policy Area’s built-up area”.*

Policy 3 of section 2.1.2.1 states that:

*“The local municipality shall consider applications for infill development, intensification and redevelopment of sites and buildings based on the following criteria:*

- a) the proposed development lands are appropriately suited for intensification in the context of the surrounding neighbourhood and the local municipality as a whole;*
- b) the road network can accommodate the traffic generated;*
- c) the proposed development is consistent with the policies of the appropriate land use designation associated with the land;*
- d) the proposal respects and reinforces the existing physical character of the buildings, streetscapes and parks and open space areas;*
- e) the proposal is compatible with the surrounding development;*
- f) the proposal provide heights, massing and scale appropriate to the site and compatible with adjacent lands;*
- g) the proposal provides adequate privacy, sunlight and views of the sky for existing and new residents;*
- h) the proposal screens loading and service areas;*
- i) the conservation of significant cultural heritage resources; and*

- j) *the proposal complies to the appropriate urban design and built form policies of this Plan and of the local municipality's Official Plan."*

### OFFICIAL PLAN OF THE URBAN AREA OF CLARENCE-ROCKLAND

The subject property is located within the Commercial Core Area on Schedule A of the Official Plan of the Urban Area of Clarence-Rockland. In this land use designation, high density residential uses are permitted. Medium density residential uses are permitted only in a mixed-use development. A range of commercial, community facility and institutional uses are also permitted in this area.

Development in the Commercial Core Area is intended to be pedestrian-oriented, with particular attention given to details such as landscaping, access, lighting, and architectural features. Section 5.1.2 of the Official Plan of the Urban Area of Clarence-Rockland, policy 5 sets out a list of criteria with which to evaluate site-specific Zoning by-law Amendment applications within the Commercial Core Area:

- a) *Appropriate buffering to ensure compatibility with neighbouring uses.*
- b) *Adequacy of landscaping or other site improvement features.*
- c) *Parking can be adequately provided or cash-in-lieu of parking will be evaluated.*
- d) *Arrangements for convenient and safe pedestrian and cycling access.*
- e) *Traffic improvements, such as turning lanes, where required for new development, will be provided by the proponent.*
- f) *Sewer and water capacities are adequate for the site.*
- g) *Appropriate location for loading and unloading.*
- h) *General harmony of buildings in terms of scale and character with the built form in the Commercial Core Area.*

### ZONING BY-LAW NO. 2016-10

The subject property is located in the Urban Core Area (CA) Zone according to Zoning By-law 2016-10. An apartment dwelling, low-rise (with a minimum density of 80 units per net hectare) is a permitted use in the zone.

The Urban Core Area (CA) Zone has a maximum front yard setback of 5m. The proposal requests an increase in the minimum front yard setback to 22m so that the parking area for the building may be located in front of the building. This request is required because the small lot size and minimum floor area of a 16-unit building do not permit an access driveway to be located beside the building.

The amenity area requirement for a low-rise apartment building as set

out in Section 4.4 of the Zoning by-law is 6.0m<sup>2</sup> per dwelling unit. The proposal requests a reduction to 3.0m<sup>2</sup> per dwelling unit, because of the small lot size.

Section 5.2.3 of the Zoning by-law sets out the required parking space dimensions. This section requires that a parking space be made 0.3 metres wider where an obstruction is next to a parking space. The proposal requests that this requirement be removed for a parking space which is located beside a waste enclosure, as indicated on the conceptual site plan (Figure 3).

The minimum number of parking spaces that must be provided on site is 1.25 spaces per dwelling unit, as per Table 5.2.2 of the Zoning By-law. For 16 total units, this means a requirement for 20 parking spaces. The proposal includes 14 parking spaces on site (including one accessible parking space) and 6 additional parking spaces located on the adjacent property at 701 St-Joseph Street through a parking agreement.

The minimum width of a landscape area between a surface parking area and a road, lot line, or lot with a residential use is 3.0m as set out in Table 5.9.1 of the Zoning by-law. This required minimum width may be reduced to 1.5m within the Urban Core Area zone where "features such as trees, shrubs, and low walls or landscaped berms" screen cars from view along a road. The required landscape area between the parking area and interior side lot line is 3.0m; this can be reduced to 2.0m with a landscape buffer such as a privacy fence or continuous row of natural evergreens or shrubs. The proposal requests that the required minimum landscaping width be reduced to 1.5m, regardless of what features are included in the landscaping.

Section 5.3.2 of the Zoning by-law sets the minimum dimensions for a "Type A" accessible parking space at 3.9m x 5.6 m; for properties which require multiple accessible parking spaces, an equal number of these spaces must be "Type A" and "Type B". A "Type B" accessible parking space has dimensions of 2.7m x 5.6m. The proposal requests a reduction of the size of the required "Type A" parking space to 3.7m x 5.6m because of the small lot size.

## COMMENTS

It is the opinion of the Infrastructure and Planning Department that the proposal mostly meets the criteria set out in the Official Plan of the United Counties (section 2.1.2.1) for infill development and intensification as well as the criteria set out in policy 5, section 5.1.2 of the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland for redevelopment in the Commercial Core Area. The proposed building size and land use are compatible with the surroundings and

appropriate for the location. Due to the small lot size, the proposed site plan is lacking certain elements, such as pedestrian safety, landscaping, and urban design to frame the street.

The proposed development is similar in height, massing, and scale to the adjacent multi-unit residential building at 701 St-Joseph Street. While many buildings along Laurier Street are set quite close to the road right-of-way, along this particular portion of Laurier Street, the adjacent buildings (including heritage buildings, along the same side of the street from the corner of St-Joseph Street to the entrance of Parc Simon) are between approximately 10-20m set back from the sidewalk. The lot is currently vacant and is surrounded by residential, commercial, and community facility uses with which the proposed residential development would be compatible. The proposed development would have no impact on the conservation of heritage resources.



**Figure 3: Aerial photography showing adjacent buildings**

The location along Laurier Street is ideal for high density development. The infrastructure (transportation, water, and sewer) of Laurier Street is sufficient to support the proposed development.

The parking requirements are proposed to be met via an agreement for off-site parking with the adjacent building at 701 St-Joseph Street. The provision of 14 of the required parking spaces in front of the building instead of at the rear is contrary to the Official Plan's urban design policies for the Core Area.

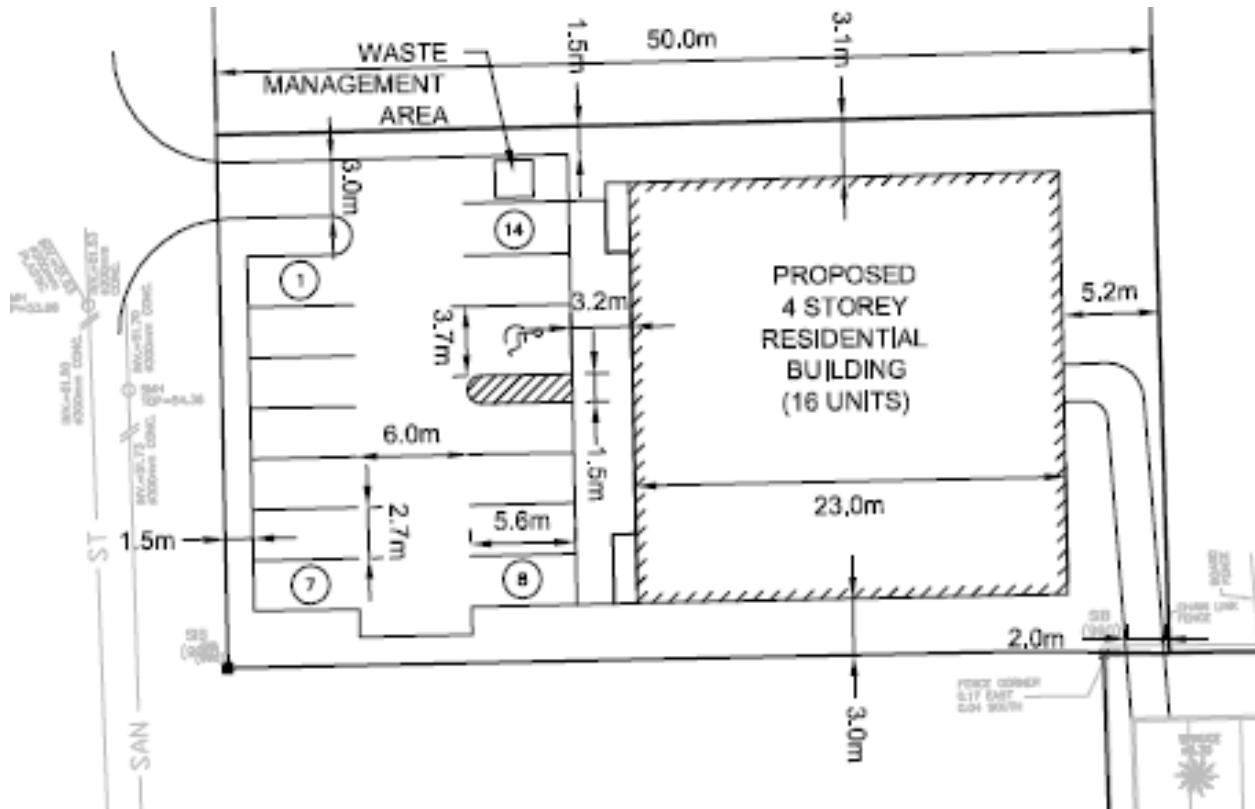
The conceptual site plan identifies a waste management area located at the front of the

building within the parking area. Adequate access must be provided for both garbage and recycling collection. Screening must also be provided for the waste enclosure.

Pedestrian and cycling access from Laurier Street will be difficult to provide safely given the proposed parking layout; however, this is because there is insufficient space on the lot to provide both the required parking spaces and a separate pedestrian walkway to the

front door of the building. A pedestrian walkway is located at the rear of the building to provide access from the parking located at 701 St-Joseph Street.

The proposal includes a reduction in landscaping, which reduces the buffer between the proposed development and surrounding uses, however, little buffer area is required because there is no conflict between these uses.



**Figure 4: Conceptual Site Plan**

The proponent has indicated that multiple options were investigated as possibilities for the development of the subject property. It was determined that it is impossible to achieve the desired density (as required by the Official Plan and Zoning By-law), while locating the parking area at the rear of the building. The 3m setbacks on the sides of the building are required to meet Ontario Building Code requirements for bedroom windows. The Official Plan and Zoning by-law of the City of Clarence-Rockland direct new development to include parking at the rear of the property and indicate a preference for pedestrian-oriented design. Given the lot size of the subject property, it is simply not possible for all of the parking, landscaping, amenity area, and design requirements to be met while also achieving the desired density for efficient development. A trade-off is required between competing goals of the Official Plan and Zoning By-law. This proposal attempts to meet the requirements in terms of number of parking spaces and density while making compromises on other

aspects (size of parking spaces and landscaping, and pedestrian access from Laurier Street).

**6) CONSULTATION:**

The Planning Committee will hold a public meeting on November 1<sup>st</sup>, 2017, at which time comments from the public will be received.

**7) RECOMMENDATIONS OR COMMENTS FROM COMMITTEE/ OTHER DEPARTMENTS :**

N/A

**8) FINANCIAL IMPACT (expenses/material/etc.):**

N/A

**9) LEGAL IMPLICATIONS :**

N/A

**10) RISK MANAGEMENT :**

N/A

**11) STRATEGIC IMPLICATIONS :**

N/A

**12) SUPPORTING DOCUMENTS:**

Public comments – Letter submitted by Francine Mault  
Draft By-law



**From:** Francina Mault  
**To:** [Claire Lemay](#)  
**Subject:** modification règlement de zonage  
**Date:** October-06-17 12:13:48 PM

---

Bonjour madame Lemay,

Suite à notre brève rencontre d'hier, je vous fais parvenir mon objection au règlement de zonage  
no 2016-10 de la Cité de Clarence-Rockland.

Comme je serai absente à l'étranger lors de la réunion cédulée le 1er novembre 2017, je vous informe que je suis contre la proposition de modification au règlement de zonage ayant pour effet de changer la catégorie de zonage de "Zone de noyau urbain (CA) à Zone de noyau urbain - Exception 6 (CA-6) pour le terrain situé au 1587 rue Laurier.

Soyez assurée, que je ne suis pas contre ce développement qui je crois est dû depuis quelques années.

Ce que je déplore, est le fait que le stationnement sera au devant de l'immeuble, une pratique qui était non tolérée à l'époque où j'étais conseillère de ce quartier.

Je sais qu'il faut accommoder le développeur, mais comme vous m'avez mentionné que quelques stationnements seront à l'arrière en passant par la propriété du développeur sur la rue St-Joseph, pourquoi pas mettre tous les stationnements et garder le cachet de la municipalité en évitant ce "eyesore" d'avoir le stationnement au devant de l'immeuble.

Le terrain est étroit et abritait une église à l'époque ce qui se mélangeait bien dans le panorama. Maintenant, on propose pour rentabiliser les coûts, de construire un 16 unités avec quatre étages et de faire l'entrée du stationnement sur Laurier car le terrain est trop étroit. Cet édifice proposé avec son stationnement de 16 voitures va défaire le cachet de la rue Laurier surtout qu'il sera entre une ancienne petite école à droite et un ancien presbytère à gauche.

Je crois qu'en temps que citoyenne et la municipalité, il est de notre essor d'améliorer la rue

Laurier  
en proposant un développement qui complimente l'entourage et non l'écrase pour accommoder  
un développement trop gros pour ce terrain. Je propose qu'on modifie l'édifice ainsi que le stationnement  
afin que ce projet soit plaisant à l'œil quand on le regarde et qu'on passe devant.  
Après tout, il s'agit de notre municipalité et de nos citoyens!

Auriez-vous l'obligeance d'accuser réception de mon courriel car je veux m'assurer que vous l'avez bien reçu avant mon départ prochainement.

Cordialement,

Francine Mault  
883, rue Giroux, C.P. 588  
Rockland, Ontario  
K4K 1K6  
613-446-5847

**RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2017-XXX**

Amendant le Règlement de zonage n° 2016-10

Corporation de la Cité de Clarence-Rockland

1587 rue Laurier  
rédigé par

Cité de Clarence-Rockland  
1560, rue Laurier  
Rockland (Ontario)  
K4K 1P7  
(613) 446-6022

---

**ZONING BY-LAW NO. 2017-XXX**

Amending Zoning By-Law No. 2016-10

The Corporation of the City of Clarence-Rockland

1587 Laurier Street

prepared by

City of Clarence-Rockland  
1560 Laurier Street  
Rockland, Ontario  
K4K 1P7  
(613) 446-6022

## **LA CORPORATION DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND**

### **RÈGLEMENT N° 2017-XXX**

#### **RÈGLEMENT AMENDANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2016-10;**

**ATTENDU QUE** le Règlement de zonage n° 2016-10 réglemente l'utilisation des terrains, la construction et l'utilisation des bâtiments et structures sur le territoire de la Cité de Clarence-Rockland; et

**ATTENDU QUE** le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland considère qu'il est opportun d'amender le Règlement de zonage n° 2016-10, tel qu'il suit;

**PAR LA PRÉSENTE**, le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland donne force de loi à ce qui suit:

**Article 1:** La propriété décrite comme étant le 1587 rue Laurier, à Rockland, identifiée à la cédule «A» ci-jointe, et faisant partie du présent règlement, est le terrain concerné par ce règlement.

**Article 2:** La cédule « B » du Règlement de zonage n° 2016-10, est par la présente amendée en modifiant de « *Zone du noyau urbain (CA)* » à « *Zone du noyau urbain – exception 6 (CA-6)* », tel qu'identifiée à la cédule « A » ci-jointe, et faisant partie intégrante du présent règlement.

**Article 3:** L'article 8.1.3 (f) est par la présente ajouté au Règlement de zonage n° 2016-10 et se lit comme suit :

« (f) CA-6, 1587 rue Laurier

Nonobstant toute disposition contraire en vertu du présent Règlement, les terrains zonés CA-6 doivent être utilisés conformément aux dispositions ci-après :

- (i) *Retrait maximale du cour en avant :* 22,0 m
- (ii) *Lorsqu'un mur, une colonne ou un autre obstacle (tel qu'un conteneur à déchets) est contigu à une place de stationnement, la largeur de la place de stationnement ne sera pas augmentée.*
- (iii) *Aire d'agrément requise :* 3,0 m<sup>2</sup> par unité
- (iv) *Dimensions minimale pour une place de stationnement accessible :* 3,7 m par 5,6 m
- (v) *Largeur requise de l'aménagement paysager le long du chemin :* 1,5 m
- (vi) *Largeur requise de l'aménagement paysager entre l'aire de stationnement en surface et la ligne de lot latérale intérieure :* 1,5 m

**Article 4:** Le présent règlement entrera en vigueur à la date de son adoption par le Conseil sous réserve de l'approbation de la Commission des Affaires municipales de l'Ontario ou suite à la date limite pour le dépôt des avis d'opposition, selon le cas.

**FAIT ET ADOPTÉ EN RÉUNION PUBLIQUE, CE XX<sup>TE</sup>ME JOUR DE DÉCEMBRE 2017.**

---

**Guy Desjardins, maire**

---

**Monique Ouellet, greffière**

**THE CORPORATION OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND**

**BY-LAW NO. 2017-XXX**

**BEING A BY-LAW TO AMEND ZONING BY-LAW NO. 2016-10;**

**WHEREAS** Zoning By-Law no. 2016-10 regulates the use of land, and the use and erection of buildings and structures in the City of Clarence-Rockland; and

**WHEREAS** the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland considers appropriate to amend Zoning By-Law No. 2016-10, as described;

**NOW THEREFORE**, the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland enacts as follows:

**Section 1:** The property described as 1587 Laurier Street in Rockland, identified on Schedule "A" attached to and forming part of this by-law shall be the lot affected by this by-law.

**Section 2:** Schedule "B" of Zoning By-Law No. 2016-10 is hereby amended by changing the "*Urban Core Area (CA) Zone*" to "*Urban Core Area – Exception 6 (CA-6) Zone*" on Schedule "A" of the map attached hereto and fully integrated as part of this by-law.

**Section 3:** Section 8.1.3 (f) is hereby added to Zoning By-law No. 2016-10 and reads as follows:

**"(f) CA-6, 1587 Laurier Street**

Notwithstanding the provisions of this By-law to the contrary, the lands zoned CA-6 shall be used in accordance with the following provision(s):

- (i) *Maximum front yard setback :* 22.0 m
- (ii) *Where a wall, column, or other obstruction (such as a waste container) is located abutting any parking space, the width of the parking space shall not be increased.*
- (iii) *Required amenity area :* 3.0 m<sup>2</sup> per unit
- (iv) *Minimum dimensions for an accessible parking space:* 3.7 m by 5.6 m
- (v) *Required width of landscaping along the road :* 1.5 m
- (vi) *Required width of landscaping between the surface parking area and interior side lot lines:* 1.5 m

**Section 4:** This by-law shall become effective on the date of passing hereof, subject to the approval of the Ontario Municipal Board or following the last date for filing objections as the case may be.

**DATED AND PASSED IN OPEN COUNCIL, THIS XX<sup>th</sup> DAY OF DECEMBER,  
2017.**

---

**Guy Desjardins, Mayor**

---

**Monique Ouellet, Clerk**

## **NOTE EXPLICATIVE**

### **But et effet du Règlement**

Le but du présent règlement consiste à modifier le Règlement de zonage n° 2016-10, afin de changer la catégorie de zonage de « Zone de noyau urbain (CA) » à « Zone de noyau urbain – Exception 6 (CA-6) », pour le terrain situé au 1587 rue Laurier. Si la proposition de modification au règlement est adoptée, un bloc d'appartements de 4 étages (16 unités), avec le stationnement en avant de l'édifice, sera permis sur le terrain.

Pour tous renseignements supplémentaires relativement à cette modification au Règlement de zonage n° 2016-10, veuillez communiquer avec le Service d'infrastructure et aménagement du territoire à l'Hôtel de ville situé au 1560, rue Laurier ou par téléphone au numéro (613) 446-6022.

---

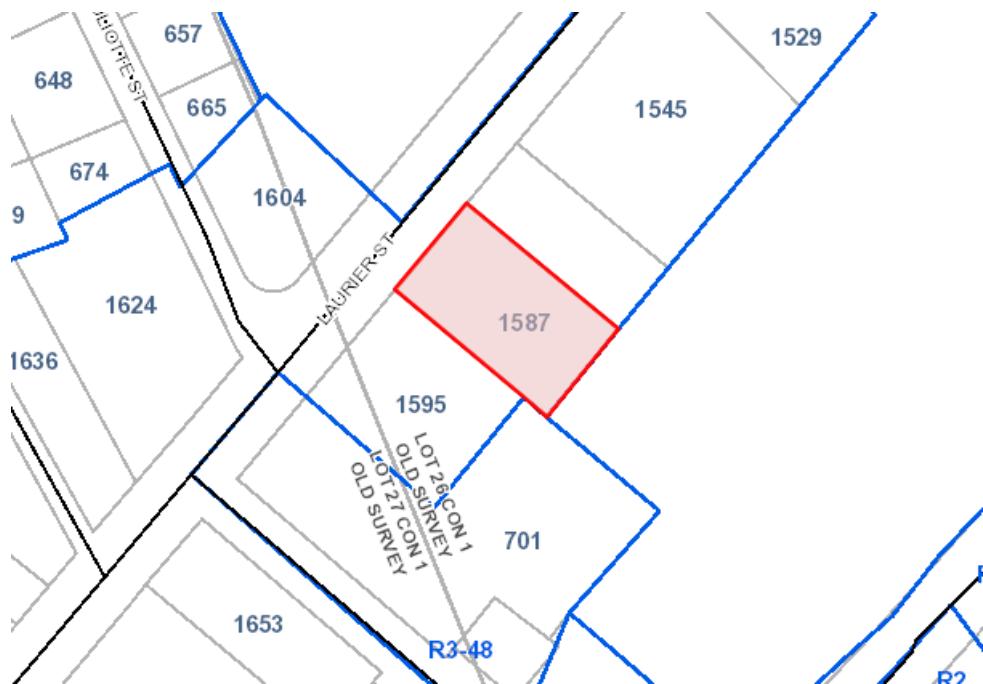
## **EXPLANATORY NOTE**

### **Purpose and Effects of this By-Law**

The purpose of the by-law is to amend Zoning By-Law No. 2016-10 by changing the zoning designation from "Urban Core Area (CA) Zone" to "Urban Core Area – Exception 6 (CA-6) Zone" for the property located at 1587 Laurier Street. If the proposed by-law amendment is adopted, a 4-storey apartment building (16 units) with the parking area located in front of the building will be permitted on the property.

For further information concerning the amendment to Zoning By-Law No. 2016-10, you may contact the Infrastructure and Planning Department, at the Town Hall, 1560 Laurier Street or by telephone at (613) 446-6022.

## CÉDULE « A » / SCHEDULE "A"



### De / From (CA) à / to (CA-6)

<p><span style="background-color: #e67e22; color: white; padding: 2px 5px;"> </span> Terrains(s) touché(s) par ce règlement Area(s) affected by this by-law</p> <p>Changement de zonage /Zone change de/from CA à/to CA-6</p> <p>Certification d'authenticité Certificate of Authentication</p> <p>Ceci constitue le plan Cédule «A» du Règlement de zonage n° 2017-XXX, adopté le XX décembre 2017.</p> <p>This is plan Schedule "A" to Zoning By-Law No. 2017-XXX, passed the XX<sup>th</sup> day of December, 2017.</p>	<p>Plan Cédule «A» du règlement n° 2017-XXX</p> <p>Schedule "A" to By-Law No. 2017-XXX</p> <p>1587 rue Laurier</p> <p>1587 Laurier Street</p> <p>Cité de Clarence-Rockland City</p> <p>Préparé par/prepared by Cité de Clarence-Rockland City 1560, rue Laurier Street Rockland, Ontario K4K 1P7</p> <p>Pas à l'échelle/Not to scale</p>
<p><b>Guy Desjardins, Maire / Mayor</b></p>	<p><b>Monique Ouellet, Greffière / Clerk</b></p>





## REPORT N° AMÉ-17-91-R

<b>Date</b>	07/06/2017
<b>Submitted by</b>	Claire Lemay
<b>Subject</b>	Official Plan Amendment No. 7 – Housekeeping amendment
<b>File N°</b>	D-09-81

### 1) NATURE/GOAL :

The goal of this report is to present a Housekeeping Official Plan Amendment to make certain technical revisions as well as to increase residential densities within the Urban Area of the City of Clarence-Rockland. These amendments are all in conformity with the recently approved Official Plan Amendment No. 31 to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell.

### 2) DIRECTIVE/PREVIOUS POLICY :

Current policy was in conformity with the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell prior to Official Plan Amendment No. 31. As a result of on-going discussions between Planning Staff and the development industry the UCPR agreed to revisit their residential density policies.

### 3) DEPARTMENT'S RECOMMENDATION :

**THAT** the Planning Committee recommends to Committee of the Whole the Official Plan Amendment #7 to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland in order to make certain technical revisions as well as to increase residential densities all in conformity with the recently approved Official Plan Amendment No. 31 to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell, as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

**QUE** le comité d'aménagement du territoire recommande au comité plénier l'amendement no. 7 au Plan Officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland initié par la Cité dans le but d'y apporter quelques changements techniques ainsi que de modifier les densités résidentielles en conformité avec l'Amendement No. 31 au Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell récemment approuvé, tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement.

### 4) BACKGROUND :

On February 22, 2017, the United Counties of Prescott and Russell passed Amendment No. 31 to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. OPA No. 31 included increased residential densities; amongst other changes.

The amendment applies to the whole of Prescott and Russell. As the City of Clarence-Rockland has an Official Plan for its Urban Area, these policies apply for the Urban Area of the City of Clarence-Rockland.

On October 4<sup>th</sup>, 2017, a notice of a public meeting was published in the local newspaper.

No key map is included as the amendment applies to the entire Urban Area of the City of Clarence-Rockland.

## 5) **DISCUSSION :**

Official Plan Amendment No.7 to the Urban Area of the City of Clarence-Rockland proposes certain technical revisions as well as to increase residential densities all in accordance with OPA No. 31 to the Official Plan for the United Counties of Prescott and Russell.

### PROVINCIAL POLICY STATEMENT (2014)

The Provincial Policy Statement (PPS) provides policy direction on matters of provincial interest related to land use planning and development. The vision for Ontario's land use planning system as mentioned in Part IV of the PPS indicates that the wise management of development may involve directing, promoting or sustaining development, and as such, long-term gains should take precedence over short-term gains.

Firstly, Section 1.1.1 entitled *Managing and directing land use to achieve efficient and resilient development and land use patterns* provides a framework to sustain "Healthy, liveable and safe communities ... by:

- a) *promoting efficient development and land use patterns which sustain the financial well-being of the Province and municipalities over the long term;*
  - b) *accommodating an appropriate range and mix of residential, (including second units, affordable housing and housing for older persons), employment (including industrial and commercial), institutional, recreation, park and open space, and other uses to meet long-term needs;*
  - e) *promoting cost-effective development patterns and standards to minimize land consumption and servicing costs;*
- ...

Secondly, section 1.1.3.1 stipulates that "*Settlement areas shall be the focus of growth and development and their vitality and regeneration shall be promoted.*"

Also, section 1.1.3.2 stipulates that "*Land use patterns within settlement*

*areas shall be based on:*

- a. *densities and a mix of land uses which:*
  1. *efficiently use land and resources;*
  2. *are appropriate for, and efficiently use, the infrastructure and public service facilities which are planned or available, and avoid the need for their unjustified and/or uneconomical expansion; and*
  3. *minimize negative impacts to air quality and climate change, and promote energy efficiency;*
- b. *a range of uses and opportunities for intensification and redevelopment in accordance with the criteria in policy 1.1.3.3.”*

Section 1.4.1 (Housing) further adds that “*to provide for an appropriate range and mix of housing types and densities required to meet projected requirements of current and future residents of the regional market area, planning authorities shall:*

- a) *maintain at all times the ability to accommodate residential growth for a minimum of 10 years through residential intensification and redevelopment and, if necessary, lands which are designated and available for residential development; and*
- b) *maintain at all times where new development is to occur, land with servicing capacity sufficient to provide at least a 3 year supply of residential units available through lands suitably zoned to facilitate residential intensification and redevelopment, and land in draft approved and registered plans;”*

Furthermore, section 1.4.3 states that

- “...
- c) *directing the development of new housing towards locations where appropriate levels of infrastructure and public service facilities are or will be available to support current and projected needs; and*
  - d) *promoting densities for new housing which efficiently use land, resources, infrastructure and public service facilities, and support the use of active transportation and transit in areas where it exists or is to be developed”.*

The proposed residential densities are consistent with the policies of the PPS as it will promote a range and mix of residential units and densities making efficient use of municipal infrastructure. The policies also provide for intensification opportunities within the built up area.

## OFFICIAL PLAN OF THE UNITED COUNTIES OF PRESCOTT AND RUSSELL

The entire Urban Area of the City of Clarence-Rockland is identified under the “*Urban Policy Area*” designation on Schedule “A” of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. This designation applies to Towns or Villages with a population of 1,000 or more which have been developed on full municipal services. It is intended that this area is to absorb a significant part of future growth in the United Counties. This designation supports diversified mixed communities offering a range of housing types. As such, the proposed Official Plan amendment is in line with these policies.

## OFFICIAL PLAN OF THE URBAN AREA OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND

The proposed Official Plan Amendment will increase residential densities for the Urban Area of the City of Clarence-Rockland all in accordance with OPA No. 31 to the United Counties of Prescott and Russell Official Plan. The Official Plan for the Urban Area of the City of Clarence-Rockland will still include Low Density, Medium Density, and High Density residential areas however with slightly increased densities.

### COMMENTS

The Planning Department was involved with the residential density review as part of OPA No. 31 to the United Counties of Prescott and Russell Official Plan. The proposed increases to the residential densities (low density, medium density, and high density) are very much in line with recent development trends and will facilitate subdivision design and review. The policies are still for a mix of 70% low density, 20% medium density and 10% high density residential development within the Urban areas.

#### **6) PUBLIC MEETING:**

The Planning Committee will hold a public meeting on November 1<sup>st</sup>, 2017, at which time comments from the public will be received.

#### **7) RECOMMENDATIONS OR COMMENTS FROM COMMITTEE/ OTHER DEPARTMENTS :**

N/A

#### **8) FINANCIAL IMPACT (expenses/material/etc.):**

N/A

#### **9) LEGAL IMPLICATIONS :**

N/A

#### **10) RISK MANAGEMENT :**

N/A

11) **STRATEGIC IMPLICATIONS :**  
N/A

12) **SUPPORTING DOCUMENTS:**  
Official Plan Amendment no 7





**Clarence-Rockland**

**AMENDEMENT NUMÉRO 7 AU PLAN OFFICIEL DE L'AIRE URBAINE  
DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND**

Préparé par  
le Département d'Infrastructure et Aménagement de la Cité de Clarence-Rockland  
1560, rue Laurier  
Rockland (Ontario)  
K4K 1P7  
(613) 446-6022

Novembre 2017

---

**AMENDMENT NUMBER 7 TO THE OFFICIAL PLAN  
OF THE URBAN AREA OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND**

Prepared by  
the Infrastructure and Planning Department  
of the City of Clarence-Rockland  
1560 Laurier Street  
Rockland (Ontario)  
K4K 1P7  
(613) 446-6022

November 2017

**AMENDEMENT NUMÉRO 7 AU PLAN OFFICIEL DE L'AIRE URBAINE  
DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND**

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>CONTENU</b>	<b>PAGE</b>
<b>Partie A – Le préambule .....</b>	5
But.....	5
Terrain affecté .....	5
Mise en contexte .....	5
<b>Partie B – L'amendement .....</b>	6
Déclaration préliminaire .....	6
Détails de l'amendement.....	6
L'exécution et l'interprétation .....	9
<b>Partie C – Les annexes.....</b>	14
Annexe I :     Avis de la réunion publique	
Annexe II :    Consultation publique	

**AMENDMENT NO. 7 TO THE OFFICIAL PLAN OF THE  
URBAN AREA OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND**

**TABLE OF CONTENTS**

<b>STATEMENTS OF CONTENTS</b>	<b>PAGE</b>
<b>Part A - The Preamble.....</b>	10
Purpose.....	10
Land Affected .....	10
Basis .....	10
<b>Part B - The Amendment .....</b>	11
Introductory Statement.....	11
Details of the Amendment .....	11
Implementation and Interpretation.....	13
<b>Part C - The Appendices .....</b>	15
Appendix I: Notice of Public Meeting	
Appendix II: Public Participation	

**AMENDEMENT NUMÉRO 7  
AU PLAN OFFICIEL DE L'AIRE URBAINE  
DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND**

**PARTIE A – LE PRÉAMBULE** ne fait pas partie de cet amendement.

**PARTIE B – L'AMENDEMENT** composé du texte suivant constituent l'amendement no. 7 au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland. Aucune carte n'est incluse car l'amendement s'applique pour l'ensemble de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

**PARTIE C – LES ANNEXES**, également jointes, ne font pas parties de cet amendement. Ces annexes renferment les informations pertinentes et les commentaires du public en rapport avec cet amendement.

---

**AMENDMENT NUMBER 7  
TO THE OFFICIAL PLAN OF THE URBAN AREA  
OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND**

**PART A – PREAMBULE** – does not constitute part of this amendment.

**PART B – AMENDMENT** – consisting of the following text constitutes Amendment No. 7 to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland. No maps are included as the amendment applies to the entire Urban Area of the City of Clarence-Rockland.

**PART C – APPENDICES** - does not constitute part of this amendment. These appendices contain the background information and information about the public involvement associated with this amendment.

## PARTIE A – LE PRÉAMBULE

### But

L'amendement initié par la Cité de Clarence-Rockland a pour but de faire quelques modifications techniques ainsi qu'augmenter les densités résidentielles, le tout en conformité avec l'Amendement No.31 au Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell qui fut adopté le 22 février 2017.

### Terrain affecté

L'amendement s'applique à l'ensemble de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland. Aucun changements sont proposés aux Cédules du Plan Officiel.

### Mise en contexte

Les Comtés Unis de Prescott et Russell ont récemment approuvé la Modification No. 31 au Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell. Cette modification avait pour but, entre autres, d'augmenter les densités résidentielles. Le Plan Officiel pour l'aire urbaine de Clarence-Rockland inclue des terrains résidentiels de faible densité, moyenne densité, et forte densité.

\*Insert note saying the English is the official version and the French translation is for information purposes only?

## PARTIE B : L'AMENDEMENT

### Déclaration préliminaire

Toute cette partie du document intitulée **Partie B – L'amendement**, constitue l'amendement n° 7 au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

### Détails de l'amendement

Le Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland est amendé tel que décrit dans le tableau ci-dessous.

Les modifications proposées aux politiques sont énumérées sous la colonne titrée « item ». La colonne au milieu identifie l'article existant du Plan officiel qui sera modifié. La troisième colonne identifie la modification ou les modifications au(s) politique(s).

Une fois la modification au Plan officiel est approuvé, le numérotage, incluant les références internes, seront mis-à-jour pour le document final.

Item	Article	Détails de la modification
1.	2.3 – Projections démographiques et de croissance	Modifie l'article 2.3 comme suit : a) Remplace le titre de l'article par : « Prévision de croissance et analyse de besoins de terrain » b) Remplace l'article avec : « Pour la prévision de croissance et l'analyse de besoins de terrain, veuillez référer au document <i>December 2012 – Growth Forecast and Land Needs Analysis – United Counties of Prescott and Russell</i> , préparé par Hemson Consulting Ltd. »
2.	2.6 – Résidentiel	Modifie l'article 2.3 comme suit : a) Remplace la première phrase avec : « Pour plus d'informations concernant les projections de croissance et les besoins prévues pour le logement, veuillez référer au document <i>December 2012 – Growth Forecast and Land Needs Analysis – United Counties of Prescott and Russell</i> , préparé par Hemson Consulting Ltd. » b) Remplace la deuxième phrase et la troisième phrase du cinquième paragraphe avec : « Le nouveau Plan officiel veille à ce que 70% de tous les nouveaux logements soient à faible densité (jusqu'à 35 unités par hectare net), 20% de densité moyenne (jusqu'à 55 unités par hectare net), et 10% à haute densité (jusqu'à 75 unités par hectare net). Un hectare net est défini comme le terrain réel utilisé pour le

		<p>développement résidentiel. Ce terme exclue les routes, les emprises de chemin, et d'autres secteurs qui ont été dédiés à la municipalité ou autre agence publique. »</p> <p>c) Modifie la dernière phrase du sixième paragraphe pour lire comme suit : « Le développement à haute densité sera encouragé et soutenu à l'intérieur de et adjacente au Secteur commercial centre-ville pour soutenir le développement commercial le long de la rue Laurier. »</p>										
3.	2.10 – Croissance et développement économiques	Modifie l'article 2.10 en ajoutant à la fin de la dernière phrase du troisième paragraphe « et en adoptant un Plan d'améliorations communautaires pour le noyau urbain. »										
4.	2.12 – Patrimoine	<p>Modifie le Tableau 2.12 en corrigeant la liste des propriétés désignées comme suit :</p> <table border="1"> <tr> <td>Immeuble</td><td>Emplacement</td></tr> <tr> <td>Ancien bureau de poste</td><td>2055, rue Laurier</td></tr> <tr> <td>Ancien hôtel de ville de Rockland</td><td>1560, rue Laurier</td></tr> <tr> <td>Église &amp; Presbytère catholiques</td><td>2178, 2180, et 2184, rue Laurier</td></tr> <tr> <td>Parc du Moulin</td><td>101, rue Edwards</td></tr> </table>	Immeuble	Emplacement	Ancien bureau de poste	2055, rue Laurier	Ancien hôtel de ville de Rockland	1560, rue Laurier	Église & Presbytère catholiques	2178, 2180, et 2184, rue Laurier	Parc du Moulin	101, rue Edwards
Immeuble	Emplacement											
Ancien bureau de poste	2055, rue Laurier											
Ancien hôtel de ville de Rockland	1560, rue Laurier											
Église & Presbytère catholiques	2178, 2180, et 2184, rue Laurier											
Parc du Moulin	101, rue Edwards											
5.	2.14 – Logements à prix abordable	Modifie l'article 2.14 en remplaçant la dernière phrase du deuxième paragraphe avec : « Les types de logements alternatives, tels les pavillons-jardin, les appartements accessoires, et les logements secondaires, sont permis dans l'aire urbaine ».										
6.	2.16 – Concept de développement	Modifie l'article 2.16 en modifiant la deuxième phrase du troisième point pour lire comme suit : « Cette désignation prévoit une distinction entre les usages résidentiels à faible densité, à moyenne densité et à haute densité. »										
7.	2.17 – Orientation de la planification	Modifie l'article 2.17 en modifiant le troisième point pour lire comme suit : « Tous les promoteurs de projets de développement doivent rencontrer le Département d'infrastructures et aménagement du territoire de la Cité avant de soumettre leur demande en matière d'urbanisme. »										
8.	4.15.2 – Extension et agrandissement relatifs aux usages non-conformes	Modifie l'article 4.15.2 en modifiant la dernière phrase du premier paragraphe pour lire comme suit : « Le Comité de dérogation peut également, s'il le juge opportun, permettre l'extension ou l'élargissement d'un usage dérogatoire sur des terrains appartenant à une personne au moment de l'adoption du règlement municipal, pourvu que cette mesure demeure conforme à l'intention et à l'objet du Plan officiel et du Règlement de zonage et que l'extension ou l'élargissement										

		est mineure et opportun par rapport à l'utilisation du terrain. »
9.	4.15.3 – Autres dispositions relatives aux usages non-conformes	Modifie l'article 4.15.3 en modifiant la première phrase du premier paragraphe pour lire comme suit : « L'édifice ou la structure dont l'usage est désigné non-conforme aux termes du règlement de zonage et qui est démolie peut être reconstruit suivant les mêmes dimensions, pourvu qu'il y a eu une démonstration de l'intention de le faire. »
10.	5.6.1 – Résidentiel – Généralités	<p>Modifie l'article 5.6.1 comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Modifie la dernière phrase du deuxième paragraphe pour lire comme suit : « Dans chaque voisinage, l'usage prédominant est l'usage résidentiel à faible densité, mais il pourrait également y avoir des composantes résidentielles à moyenne et haute densité des usages commerciaux, et des parcs de voisinage. »</li> <li>b) Modifie la première phrase du septième paragraphe pour lire comme suit : « Afin de rencontrer les exigences de logement variés et afin de fournir un développement résidentiel de façon méthodique, la politique du présent plan prévoit que, sujette à la disponibilité des services d'eau et d'égouts sanitaires, les exigences du zonage seront conçus de façon à atteindre une combinaison de 70% de développement résidentiel à faible densité, 20% de développement résidentiel à moyenne densité, et 10% de développement à haute densité. »</li> </ul>
11.	5.6.2.1 – Résidentiel à faible densité – Usages permis	Modifie l'article 5.6.2.1 en modifiant l'item 1 pour lire comme suit : « Développement résidentiel à faible densité permet les maisons unifamiliales, les maisons jumelées, les doubles et les duplexes, jusqu'à un maximum de 35 unités par hectare net; »
12.	5.6.2.2 – Résidentiel à faible densité – Politiques	Modifie l'article 5.6.2.2 en modifiant l'item 4. a) pour lire comme suit : « le bâtiment ne dépasse pas 4 étages de hauteur et compte un maximum de 45 unités par hectare net; »
13.	5.6.3.1 – Résidentiel à moyenne densité – Usages permis	Modifie l'article 5.6.3.1 en modifiant l'item 1 pour lire comme suit : « des unités d'habitation multiples, telles que les maisons en rangée et de petits immeubles d'appartements d'au plus 5 étages en hauteur, comprenant un maximum de 45 unités par hectare net; »
14.	5.6.3.2 – Résidentiel à moyenne densité – Politiques	Modifie l'article 5.6.3.2 en modifiant l'item 2. a) pour lire comme suit : « le bâtiment n'excède pas 5 étages de hauteur et comprend un maximum de 65 unités par hectare net; »

15.	5.6.4.1 – Résidentiel à faible densité – Usages permis	Modifie l'article 5.6.4.1 en modifiant l'item 1 pour lire comme suit : « des unités d'habitation multiples, telles que les maisons en rangée et de petits immeubles d'appartements d'au plus 8 étages en hauteur, comprenant un maximum de 75 unités par hectare net; »
-----	---	---

### **L'exécution et l'interprétation**

L'exécution et l'interprétation de ces amendements seront conformes aux politiques du Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

## PART A - THE PREAMBLE

### **Purpose**

The purpose of this Housekeeping Amendment is to make certain technical amendments as well as increase the residential densities within the Urban Area of the City of Clarence-Rockland as per OPA No. 31 to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell passed February 22, 2017.

### **Land affected**

This Official Plan Amendment applies to the entire Urban Area of the City of Clarence-Rockland. No changes are proposed to the Official Plan Schedules.

### **Basis**

The United Counties of Prescott and Russell have recently passed OPA No. 31 which, amongst other matters, increased residential densities throughout Prescott and Russell. The Urban Area Official Plan for the City of Clarence-Rockland consists of Low Density, Medium Density and High Density Residential Areas.

## PART B - THE AMENDMENT

### Introductory Statement

All of this part of this document, entitled **PART B - THE AMENDMENT**, constitutes Amendment No. 7 to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland.

### Details of the amendment

The Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland is hereby amended as set out in the table below.

The proposed policy changes are numbered under the “Item” column. The middle column identifies the existing Official Plan Section being modified. The third column identified the change or changes to the policy or policies.

Once the Official Plan amendment is approved, the numbering, including cross-references, will be further updated to reflect the way they will appear in the final Official Plan document.

<b>Item</b>	<b>Section</b>	<b>Details of Amendment</b>
1.	2.3 – Growth and Population Projections	<p>Amend Section 2.3 by:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Replacing the Section title with “Growth Forecast and Land Needs Analysis”</li> <li>b) Replace the section with “For growth forecast and land needs analysis refer to “December 2012 – Growth Forecast and Land Needs Analysis – United Counties of Prescott and Russell prepared by Hemson Consulting Ltd.”</li> </ul>
2.	2.6 Residential	<p>Amend Section 2.6 by:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Replacing the first sentence with “For information regarding population forecast and projected housing unit requirements, refer to “December 2012 – Growth Forecast and Land Needs Analysis – United Counties of Prescott and Russell prepared by Hemson Consulting Ltd.”</li> <li>b) Replacing the 2<sup>nd</sup> and 3<sup>rd</sup> line of the 5<sup>th</sup> Paragraph with: “The Official Plan is seeking to ensure that 70% of all new housing will be low density (up to 35 units per net hectare), 20% medium density (up to 55 units per net hectare) and 10% high density (up to 75 units per net hectare). A net hectare is defined as the net area of the site developed for residential purposes. This term excludes roads, road right-of-way and areas that have</li> </ul>

		<p>been dedicated to the local municipality or another public agency.”</p> <p>c) Modifying the last sentence of the 6<sup>th</sup> paragraph to read: “Higher density residential development will be promoted and supported in and adjacent to the Commercial Core Area to support commercial development along Laurier Street.</p>										
3.	Section 2.10 – Economic Growth and Development	Amend Section 2.10 by adding at the end of the last sentence of the 3 <sup>rd</sup> paragraph “and adopting a Community Improvement Plan for the Urban Core Area.”										
4.	2.12 - Heritage	<p>Amend Table 2.12 by correcting the list of designated properties as follows:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Property</th><th>Location</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Former Post Office</td><td>2085 Laurier Street</td></tr> <tr> <td>Former Rockland Town Hall</td><td>1560 Laurier Street</td></tr> <tr> <td>Catholic Church &amp; Rectory</td><td>2178, 2180 &amp; 2184 Laurier Street</td></tr> <tr> <td>Parc Du Moulin</td><td>101 Edwards Street</td></tr> </tbody> </table>	Property	Location	Former Post Office	2085 Laurier Street	Former Rockland Town Hall	1560 Laurier Street	Catholic Church & Rectory	2178, 2180 & 2184 Laurier Street	Parc Du Moulin	101 Edwards Street
Property	Location											
Former Post Office	2085 Laurier Street											
Former Rockland Town Hall	1560 Laurier Street											
Catholic Church & Rectory	2178, 2180 & 2184 Laurier Street											
Parc Du Moulin	101 Edwards Street											
5.	2.14 – Affordable Housing	Amend Section 2.14 by modifying the last sentence of the 2 <sup>nd</sup> paragraph by adding “and secondary dwellings” before the words “shall be permitted”.										
6.	2.16 – Planning Concept	Amend Section 2.16 by modifying the 2 <sup>nd</sup> sentence of bullet 3 to read: “The designation distinguishes between the low, medium, and high density residential uses.”										
7.	2.17 – Approach to Planning	Amend Section 2.17 by modifying bullet 3 to read: “All proponents of development shall meet with the City’s Infrastructure and Planning Department prior to submitting an application for development.”										
8.	4.15.2 – Extension and Enlargements to Non-Conforming Uses	Amend Section 4.15.2 by modifying the last sentence of the first paragraph to read: “The Committee of Adjustment also may, based on merit, permit the extension or enlargement of a non-conforming use on lands owned at the time of passing of the By-law, provided that the intent and purpose of the Official Plan and Zoning By-law are maintained and that the extension or enlargement is minor and desirable for the proper development of the lands.										
9.	4.15.3 – Other Non-Conforming Use Provisions	Amend Section 4.15.3 by modifying the first sentence of the first paragraph to read: “Where an existing building or structure that has been zoned as a non-conforming use is destroyed, such building or structure may be reconstructed to its former dimensions provided there has been a demonstrated intent to do so.”										

10.	5.6.1 – Residential General	<p>Amend Section 5.6.1 as follows:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Modify the last sentence of the second paragraph to read: “In each neighbourhood, low density residential is the predominant use, but there could also be medium and high density residential components, local convenience commercial uses and neighbourhood parks.”</li> <li>b) Modify the 1<sup>st</sup> sentence of the seventh paragraph to read: “In order to meet the varied housing requirements and to provide for orderly residential development, it is the policy of this Plan that, subject to the availability of water and waste water services, zoning regulations be designed to provide for a mix of 70% low density residential development, 20% medium density residential development and 10% high density residential development.”</li> </ul>
11.	5.6.2.1 – Low Density Residential Permitted Uses	Amend Section 5.6.2.1 by modifying item 1 to read: “Low Density Residential development permits single detached dwellings, semi-detached dwellings, doubles and duplex dwellings to a maximum of 35 units per net hectare.”
12.	5.6.2.2 – Low Density Residential Policies	Amend Section 5.6.2.2 by modifying item 4 a) to read: “the building is no more than four storeys in height to a maximum of 45 units per net hectare;”
13.	5.6.3 – Medium Density Residential	Amend Section 5.6.3.1 by modifying item 1 to read: “Multiple unit residential uses such as townhouses and low-rise apartment buildings no more than five storeys in height to a maximum of 55 units per net hectare.”
14.	5.6.3.2 – Medium Density Residential Policies	Amend Section 5.6.3.2 by modifying item 2 a) to read: “the building is no more than six storeys in height to a maximum of 65 units per net hectare;”
15.	5.6.4 – High Density Residential	Amend Section 5.6.4.1 by modifying item 1 to read: “Multiple unit residential uses such as townhouses and mid-rise apartment buildings no more than eight storeys in height to a maximum of 75 units per net hectare.”

### **Implementation and interpretation**

The implementation and interpretation of this amendment shall be in accordance with all other relevant policies of the Planning Act, RSO 1990 and all other relevant policies of the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland.

**PARTIE C – ANNEXES**

Les annexes énumérées plus bas ne font pas parties de l'Amendement n° 7 au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland. Ces annexes renferment les informations pertinentes et les commentaires du public en rapport avec cet amendement.

ANNEXE I

EXTRAIT DE LA CARTE DE LA CITÉ DE  
CLARENCE-ROCKLAND DÉMONTRANT LE  
TERRAIN AFFECTÉ

ANNEXE II

CONSULTATION PUBLICS

**PART C - APPENDICES**

The following Appendices do not constitute part of Amendment No. 7 to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland but are included as information supporting the document and public's comments.

APPENDIX I                   NOTICE OF PUBLIC MEETING

APPENDIX II                  PUBLIC PARTICIPATION

ANNEXE I / APPENDIX I

## ANNEXE II / APPENDIX II



**RÈGLEMENT N° 2017-XXX**

Amendant le Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland

**Corporation de la Cité de Clarence-Rockland**

rédigé par

Cité de Clarence-Rockland  
1560, rue Laurier  
Rockland (Ontario)  
K4K 1P7  
(613) 446-6022

---

**BY-LAW N° 2017-XXX**

Amending the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland

**Corporation of the City of Clarence-Rockland**

prepared by

City of Clarence-Rockland  
1560 Laurier Street  
Rockland, Ontario  
K4K 1P7  
(613) 446-6022

## **LA CORPORATION DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND**

### **RÈGLEMENT N° 2017-XXX**

#### **RÈGLEMENT AFIN D'ADOPTER L'AMENDEMENT N° 7 AU PLAN OFFICIEL DE L'AIRE URBAINE DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND;**

RÉF: Amendement numéro 7 au Plan officiel conformément aux dispositions de l'article 22 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, R.S.O. 1990, tel qu'amendé.

**ATTENDU QUE** le *Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland* est en vigueur depuis le 30 septembre 2014;

**ET ATTENDU QUE** l'amendement numéro 7 au *Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland* représente des bonnes pratiques d'aménagement et est en conformité avec les intentions du *Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell* et de la *Déclaration de principes provinciale*;

**IL EST RÉSOLU QUE** le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland donne force de loi à ce qui suit:

**Article 1 :** L'amendement numéro 7 au *Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland*, composé de cédule ci-jointe, est par la présente, adopté.

**Article 2 :** Conformément à l'article 17 (23) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le greffier est, par la présente, autorisé à aviser les personnes ou les organismes publics de l'adoption de cet amendement. La Cité de Clarence-Rockland entend aussi aviser et soumettre une application auprès des Comtés unis de Prescott et Russell pour l'approbation de l'amendement numéro 7 au *Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland*.

**Article 3 :** Ce règlement entrera en vigueur et prendra effet le jour de son adoption finale.

**FAIT ET ADOPTÉ EN RÉUNION PUBLIQUE, CE 4<sup>ième</sup> JOUR DE DÉCEMBRE, 2017.**

---

**Guy Desjardins, Maire**

---

**Monique Ouellet, greffière**

**THE CORPORATION OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND**  
**BY-LAW NO. 2017-XXX**

**BEING A BY-LAW TO ADOPT AMENDMENT NO. 7 TO THE OFFICIAL PLAN OF THE URBAN AREA OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND;**

REF: Official Plan Amendment No. 7 pursuant to Section 22 of the *Planning Act*, R.S.O. 1990, as amended.

**WHEREAS** the *Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland* has been in effect since September 30, 2014;

**AND WHEREAS** Amendment No. 7 to the *Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland* represents good planning and conforms with the intent of the *United Counties of Prescott and Russell Official Plan* and the *Provincial Policy Statement*;

**NOW THEREFORE**, the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland enacts as follows:

**Section 1:** Amendment No. 7 to the *Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland*, consisting of the attached schedule is hereby adopted.

**Section 2:** In accordance to Section 17 (23) of the *Planning Act*, the Clerk is hereby authorized to notify persons or public bodies for the adoption of the Amendment. The City of Clarence-Rockland also intends to notify and submit an application to the United Counties of Prescott and Russell for approval of Amendment No. 7 to the *Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland*.

**Section 3:** This By-law shall come into force and take effect on the day of the final passing thereof.

**DATED AND PASSED IN OPEN COUNCIL, THIS 4<sup>TH</sup> DAY OF DECEMBER, 2017.**

---

**Guy Desjardins, Mayor**

---

**Monique Ouellet, Clerk**





## RAPPORT N° AMÉ-17-108-R

<b>Date</b>	01/11/2017
<b>Soumis par</b>	Malcolm Duncan
<b>Objet</b>	Modification au Règlement de Zonage – Roger Villeneuve – 1255 chemin Joanisse
<b># du dossier</b>	D-14-496

### 1) **NATURE / OBJECTIF :**

La nature de ce rapport est de présenter une demande de modification au règlement de zonage n° 2016-10, afin d'ajouter les usages d'installation d'entreposage de véhicules motorisés et l'entreposage commercial en libre-service à la liste d'usages permis dans la zone rurale – exception 38 (RU-38).

### 2) **DIRECTIVE/POLITIQUE ANTÉCÉDENTE :**

S/O

### 3) **RECOMMANDATION DU SERVICE:**

**QUE** le comité d'aménagement recommande au conseil municipal d'approuver le règlement modifiant le Règlement de zonage n° 2016-10, à l'effet de modifier la catégorie de zonage pour le terrain décrit comme étant le 1255 chemin Joanisse, en ajoutant les usages d'installation d'entreposage de véhicule motorisés et l'entreposage commercial en libre-service à la liste d'usages permis dans la « Zone Rurale – Exception 38 (RU-38) », tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement du territoire.

**THAT** the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-law no. 2016-10 in order to modify the zoning category for the property described as being 1255 Joanisse Road, to add motor vehicle storage compound and commercial self-storage uses to the list of permitted uses in the "Rural – Exception 38 (RU-38) Zone", as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

### 4) **HISTORIQUE :**

En 2001 les anciens propriétaires ont reçu une dérogation mineure afin de permettre une entreprise à domicile et un bâtiment accessoire avec une superficie de 250 m<sup>2</sup>.

En 2009 M. Villeneuve a fait une demande de modification au règlement de zonage afin de permettre certain usages, pour fins de rendre le commerce d'aménagement paysagé en conformité avec le règlement de zonage. La désignation de zonage a été modifiée de « Zone rurale (RU) » à « Zone rurale – Exception 38 (RU-38) » afin de permettre une pépinière, un service de traiteur, un centre de

jardinage, un commerce de coffrets et un commerce d'aménagement paysagé.

Lorsque la demande de modification au Règlement de Zonage a été présenté, M. Villeneuve a demandé que 17 usages soit ajouté à la liste d'usages permis, incluant plusieurs usages d'entreposage. Le rapport a mentionné que les usages demandés étaient digne d'une propriété situé dans une zone commerciale et industrielle au lieu d'une zone rurale. Le département d'aménagement a recommandé que 5 des 17 usages qui correspondaient au caractère résidentiel rural soit approuvé par le Comité d'Aménagement, non incluant les usages d'entreposage.

Le 2 juin 2017, M. Villeneuve a communiqué avec le département d'Aménagement et Infrastructure avec ses intentions d'établir un commerce d'entreposage de véhicule motorisé et l'entreposage commercial en libre-service sur le terrain en question (Figure 1). Ces usages ne sont pas permis dans la « Zone rurale – Exception 38 (RU-38) », donc une modification au Règlement de zonage a été recommandé pour permettre ses usages.

**Figure 1 : Carte index de l'autorisation demandée**



5) **DISCUSSION :**

Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott Russell :

La propriété est située dans un « Secteur des politiques rurales » selon la Cédule « A » du Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott Russell.

Des usages commerciaux et industriels qui répond aux besoins du public, ou qui sont reliés aux ressources locales sont permises.

Les usages proposés (l'entreposage de véhicules motorisés et l'entreposage commercial à libre-service) répondront aux besoins du public qui n'ont pas assez d'espace d'entreposer leurs biens.

Règlement de Zonage nº 2016-10 :

La propriété est située dans la « Zone Rurale – Exception 38 (RU-38) » selon le Règlement de Zonage 2016-10. Tel que mentionnée la modification au Règlement ajoutera des usages d'entreposage de véhicule motorisés et l'entreposage commercial à libre-service à la liste d'usages permis dans la zone.

L'entreposage de véhicules motorisés et l'entreposage commercial à libre-service sont plutôt des usages permis dans les zones commerciaux et industriels, mais il existe certaines exceptions dans la zone rurale où l'entreposage est permis (8132 County Rd 17).

Le terrain est présentement utilisé pour des fins commerciales. L'entreposage des véhicules et l'entreposage commercial à libre-service ne sont pas des usages intensifs qui affecteront les voisins négativement, et le règlement de zonage a encore des dispositions en place comme les tampons de paysage pour réduire l'impact des usages commerciaux sur les terrains résidentiels.

Commentaires des autres services :

Service de construction : Aucun commentaire

Service d'infrastructure : Un plan d'implantation est recommandé et les services municipaux (eau et l'égout) ne sont pas disponibles

Service de finance : Aucune objection

Services communautaires : Aucun commentaire

**6) CONSULTATION :**

La réunion publique aura lieu le 1<sup>er</sup> novembre 2017. Cette réunion servira à recueillir les commentaires de la population.

**7) RECOMMANDATION OU COMMENTAIRES DU COMITÉ :**

S/O

**8) IMPACT FINANCIER (monétaire/matériaux/etc.):**

S/O

**9) IMPLICATIONS LÉGALES :**

S/O

- 10) **GESTION DU RISQUE (RISK MANAGEMENT) :**  
S/O
- 11) **IMPLICATIONS STRATÉGIQUES :**  
S/O
- 12) **DOCUMENTS D'APPUI:**  
S/O