



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

June 6, 2018, 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	1
5. Planner's Statement	9
6. Deferred Items	
7. Presentations / Reports	
7.1 Zoning By-law Amendment and Official Plan Amendment – Spacebuilders Ottawa Ltd., Part of Lots 26 and 27, Concession 1 (O.S.), Part of Lot 25, Concession 2 (O.S.), Part of Lots C and D, Concession 8	15
a. Presentation	
b. Comments from Committee/Public	
c. Recommendation	
7.2 Amendment to Zoning By-Law - 2305 Raymond Street	53
a. Presentation	
b. Comments from Committee/Public	
c. Recommendation	
7.3 Zoning By-law Amendment – 1188 Du Lac Road	57

- a. Presentation
- b. Comments from Committee and Public
- c. Recommendation

8. Other Items

9. Adjournment



CORPORATION DE LA CITÉ DE
CLARENCE-ROCKLAND

COMITÉ DE L'AMÉNAGEMENT

le 6 juin 2018, 19 h 00

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	1
5. Énoncé de l'urbaniste	9
6. Items différés	
7. Présentations / Rapports	
7.1 Amendement au règlement de zonage et au plan officiel – Spacebuilders Ottawa Ltd., partie des lots 26 et 27, Concession 1 (O.S.), parties du lot 25, Concession 2 (O.S.), partie des lots C et D, Concession 8	15
a. Présentation	
b. Commentaires du comité et du public	
c. Recommandation	
7.2 Amendement au règlement de zonage - 2305 rue Raymond	53
a. Présentation	
b. Commentaires du comité et du public	
c. Recommandation	

- a. Présentation
- b. Commentaires du comité et du public
- c. Recommandation

8. Autres items

9. Ajournement



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

May 2, 2018
Council Chambers
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

PRESENT: Mario Zanth, Chairperson
Guy Desjardins, Mayor (ex-officio)
Carl Grimard, Councillor Ward 3
Michel Levert, Councillor Ward 7
Elaine Simard, Member
Marie-Ève Bélanger, Manager of Development
Maryse St-Pierre, Deputy Clerk
Claire Lemay, Planner

ABSENT: Denis Simard, Member

1. Opening of the meeting

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

2. Adoption of the agenda

RECOMMENDATION AME2018-12

Moved by Carl Grimard

Seconded By Guy Desjardins

THAT the agenda be adopted as presented.

CARRIED

3. Declaration of pecuniary interests (none)

4. Adoption of the minutes

RECOMMENDATION AME2018-13

Moved by Michel Levert

Seconded By Carl Grimard

THAT the minutes of the Planning Committee meeting of April 5, 2018, be adopted as presented.

CARRIED

5. Planner's Statement

The planner's statement is presented.

6. Deferred Items (none)

7. Presentations / Reports

7.1 Zoning By-law Amendment – Gaetan Meloche for Ferme Mellohills Inc. - 771 Landry Road

a. Presentation

Mrs. Claire Lemay presents a zoning by-law amendment application submitted by Gaetan Meloche for the Ferme Mellohills Inc, located at 771 Landry Road.

b. Comments from the Committee and public

Further to questions, Mrs. Lemay explains the Department's recommendation.

Mr. Stéphane Meloche, resident at 653 Lemay, explains the details of the construction. Mayor Desjardins adds that the construction will be located in the same location as the previous building.

c. Recommendation

RECOMMENDATION AME2018-14

Moved by Guy Desjardins

Seconded By Michel Levert

WHEREAS the request to permit an intensive livestock operation of more than 150 nutrient units at the property at 771 Landry Road is consistent with the Provincial Policy Statement and conforms to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell,

THAT the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-Law2016-10, in order to change the zoning category of the property from "Agricultural (AG) Zone" to "Agricultural - Exception 6 -(AG-6) Zone", in order to permit an intensive livestock facility of more than 150 nutrient units and in order to reduce the Minimum Distance Separation from the barn to Type A from 181 metres to 50 metres, from the barn to Type B from 361 metres to 200 metres from the lagoon to Type A from 344 metres to 90 metres, and from the lagoon to Type B from 689 metres to 300 metres, as requested by the applicant.

7.2 Draft Plan of Subdivision – C.H. Clément Construction for the Estate of Eugene Laviolette – Caron Street

Mrs. Claire Lemay presents the draft plan of subdivision application submitted by C.H. Clément on behalf of the Estate of Eugene Laviolette for a property located on Caron Street.

Members of the Committee discuss the choice of street names.

Mr. Charles Clément, from Clément Construction, explains the rationale for the street names. He explains the alignment of this development with Docteur Corbeil Boulevard. He expresses his comments about his application's approval process and the request made by the golf club.

Mr. Julian Lenhart explains that the City had several meetings with Mr. Clément about this project, and adds that the alignment with Docteur Corbeil Boulevard is not in accordance with the Official Plan. Further to questions, Mr. Lenhart explains that it is possible to derogate from the Official Plan.

The President asks if there will be enough room for parking in this development. Mr. Clément explains that streets will be 20 feet wide in order to allow parking.

Mrs. Nathalie Clément explains that the street names suggested serve to honour a Clarence-Rockland representative family.

Mr. André Barette, surveyor, explains that they urge the developer to make an agreement with the golf club. He explains the details of the roads widening.

Mr. Pierre Charette, golf club chief executive officer, explains that the club has started to have financial issues and that he wants to develop a portion of the West course to address this problem.

Mr. Marc Gratton, resident of 657 Eagle Street, explains that he is worried that the vehicles park in his area due to limited space.

RECOMMENDATION AME2018-15

Moved by Carl Grimard

Seconded By Michel Levert

THAT the Planning Committee recommends to the Municipal Council the approval of the Draft Plan of Subdivision submitted by C.H. Clément

Construction for the estate of Eugene Laviolette (file number D-12-123), with the conditions of approval listed under Section 7 of report No. AMÉ-18-27-R and the additional conditions of approval presented at the public meeting of May 2nd.

CARRIED, as modified

- 8. Other Items**
- 9. Adjournment**

The meeting is adjourned at 8:15 p.m.

Mario Zanth, President

Maryse St-Pierre, Deputy Clerk



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

le 2 mai 2018
Salle du Conseil
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

PRÉSENT: Mario Zanth, président
Guy Desjardins, maire (ex-officio)
Carl Grimard, conseiller quartier 3
Michel Levert, conseiller quartier 7
Elaine Simard, membre
Marie-Ève Bélanger, gestionnaire du développement
Maryse St-Pierre, greffière adjointe
Claire Lemay, urbaniste

ABSENT: Denis Simard, membre

1. Ouverture de la réunion

Le président ouvre la réunion à 19h.

2. Adoption de l'ordre du jour

RECOMMANDATION AME2018-12

Proposée par Carl Grimard

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

RECOMMANDATION AME2018-13

Proposée par Michel Levert

Appuyée par Carl Grimard

QUE le procès-verbal de la réunion du comité d'aménagement du 5 avril 2018 soit adopté tel que présenté.

ADOPTÉE

5. Énoncé de l'urbaniste

L'énoncé de l'urbaniste est présenté.

6. Items différés (aucun)

7. Présentations / Rapports

7.1 Amendement au règlement de zonage – Gaétan Meloche pour la Ferme Mellohills Inc. - 771 chemin Landry

a. Présentation

Mme Claire Lemay présente la demande d'amendement au règlement de zonage soumise par Gaétan Meloche pour la Ferme Mellohills Inc, située au 771 chemin Landry.

b. Commentaires du comité et du public

Suite aux questions, Mme Lemay explique la recommandation du département.

M. Stéphane Meloche, résident au 653 Lemay, explique les détails de la construction. Le maire Desjardins ajoute que la construction se trouvera exactement au même endroit que l'ancien bâtiment.

c. Recommandation

RECOMMANDATION AME2018-14

Proposée par Guy Desjardins

Appuyée par Michel Levert

ATTENDU QUE la demande de permettre une méga ferme de plus de 150 unités nutritives sur le terrain au 771 chemin Landry est conforme à la Déclaration des principes provinciale et conforme au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell,

QUE le Comité d'aménagement recommande au Conseil Municipal d'approuver le règlement modifiant le règlement de Zonage 2016-10 afin de changer le zonage de la propriété de « Zone agricole (AG) » à « Zone agricole - Exception 6 (AG-6) », afin de permettre une méga ferme d'élevage de plus de 150 unités et afin de réduire les distances minimales de séparation de la grange à un usage de type A de 181 mètres à 50 mètres, de la grange à un usage de type B de 361 mètres à 200 mètres, du "lagon" à un usage de type A de 344 mètres à 90 mètres, et du "lagon" à un usage de type B de 689 mètres à 300 mètres, tel que demande par le demandeur.

7.2 Ébauche de plan de lotissement – C.H. Clément Construction pour la succession d'Eugene Laviolette – rue Caron

Mme Claire Lemay présente la demande l'ébauche de plan de lotissement sur la rue Caron soumise par C.H. Clément Construction pour la succession d'Eugene Laviolette.

Les membres du comité discutent du choix de noms de rues.

M. Charles Clément, de Clément Construction, explique le choix de noms de rues. Il explique l'alignement du développement avec le boulevard Docteur Corbeil. Il exprime ses commentaires à l'égard du processus d'approbation de sa demande et de la demande faite par le club de golf.

M. Julian Lenhart explique que la Cité a rencontré M. Clément à plusieurs reprises relativement à son projet. Il ajoute que l'alignement du boulevard Docteur Corbeil n'est pas en accord avec le plan officiel. Suite aux questions, M. Lenhart explique qu'il est possible de déroger du plan officiel.

Le président demande s'il y aura assez de place de stationnement dans ce développement. M. Clément explique que les rues seront de vingt mètres de largeur pour permettre aux véhicules de se stationner.

Mme Nathalie Clément explique que le choix des noms de rues est en l'honneur d'une famille représentant Clarence-Rockland.

M. André Barette, arpenteur, explique qu'on impose au développeur de venir à une entente avec le club de golf. Il explique les détails de la largeur des rues.

M. Pierre Charette, directeur général du terrain de golf, explique que le club commence à avoir des problèmes financiers et qu'il désire développer une partie du parcours Ouest afin d'adresser ce problème.

M. Marc Gratton, résidant au 657 rue Eagle, explique qu'il est inquiet que les voitures de ce développement se stationnent dans son secteur faute d'espace.

RECOMMANDATION AME2018-15

Proposée par Carl Grimard

Appuyée par Michel Levert

QUE le comité d'aménagement recommande au conseil municipal l'approbation de l'ébauche de plan de lotissement soumis par C.H. Clément Construction pour la succession d'Eugene Laviolette (filiale no. D-12-123), avec les conditions d'approbation listée à la Section 7 du rapport no. AMÉ-18-27-R et les conditions d'approbation additionnelles présentées à la réunion publique du 2 mai.

ADOPTÉE, telle que modifiée

8. Autres items

9. Ajournement

La réunion est ajournée à 20h15.

Mario Zanth, président

Maryse St-Pierre, greffière adjointe



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 Département d'infrastructure et 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 Infrastructure and 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 avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de du conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, mais que la personne ou l'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 avant l'adoption du règlement municipal ou du plan de lotissement, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.
- If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland to the Local Planning Appeal Tribunal but the person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to Corporation of the City of Clarence-Rockland before the by-law is passed or the approval of a Draft plan of Subdivision, the person or public body is not entitled to appeal the decision.



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 avant l'adoption du règlement municipal ou du plan de lotissement, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie le Tribunal d'appel de l'aménagement local à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, 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 Corporation of the City of Clarence-Rockland before the by-law is passed or the Draft Plan of Subdivision is approved, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Local Planning Appeal Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, 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 le Tribunal d'appel de l'aménagement local (TAAL) suite à l'envoi 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.
- A person or public body may submit an appeal within 20 days of the receipt of the notice of adoption before the Local Planning Appeal Tribunal (LPAT). 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.



REPORT N° AMÉ-18-43-R

Date	08/05/2018
Submitted by	Claire Lemay
Subject	Zoning By-law Amendment and Official Plan Amendment – Spacebuilders Ottawa Ltd., Part of Lots 26 and 27, Concession 1 (O.S.), Part of Lot 25, Concession 2 (O.S.), Part of Lots C and D, Concession 8
File N°	D-14-505 & D-09-84

1) **NATURE/GOAL :**

The purpose of this report is to present the proposed amendments to the Zoning By-law 2016-10 and to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland, submitted by Spacebuilders Ottawa Ltd, for Part of Lots 26 and 27, Concession 1 (O.S.), Part of Lot 25, Concession 2 (O.S.), Part of Lots C and D, Concession 8 (lands subject to the draft plan of subdivision known as Morris Village stage 5).

The Official Plan and Zoning By-law amendments are the second step in the approvals process for the development. The first step was the Draft Plan of Subdivision approved by Council in April 2018. Subsequent steps include the preparation of detailed engineering drawings and reports, provincial approvals, a Transportation Impact Study, and other conditions of draft approval. Next, a Subdivision Agreement will be entered into between the City and the developer, the subdivision will be registered, and the new roads will be built, allowing for the eventual development of the new residential and commercial lots and blocks according to their approved Zoning and Official Plan designations.

2) **DIRECTIVE/PREVIOUS POLICY :**

N/A

3) **DEPARTMENT'S RECOMMENDATION :**

WHEREAS a Zoning By-law Amendment and Official Plan Amendment are required to fulfill conditions of draft approval for the Draft Plan of Subdivision approved by Municipal Council on the 4th of April 2018 for the Morris Village stage 5 development,

THAT the Planning Committee recommend to Municipal Council the adoption of the proposed by-law to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland to change the designation of certain portions of the property described as being Part of Lots 26 and 27, Concession 1 (O.S.), Part of Lot 25, Concession 2 (O.S.), and Part of Lots C and D, Concession 8 from "Low Density Residential" to "Medium

Density Residential” and to “Service Commercial” and to add a new policy 5.6.3.6, as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

AND THAT the Planning Committee recommend to Municipal Council the adoption of the proposed zoning by-law amendment to the Zoning By-law 2016-10 to change the zoning category of the property described as being Part of Lots 26 and 27, Concession 1 (O.S.), Part of Lot 25, Concession 2 (O.S.), and Part of Lots C and D, Concession 8 from “*Residential First Density – General - holding (R1-h) Zone*” to “*Residential First Density – Special – Exception 2 (R1S-2) Zone*”, “*Residential Third Density – Exception 11 (R3-11) Zone*”, “*Residential Third Density – Exception 14 (R3-14) Zone*”, “*General Commercial – Exception 8 (CG-8) Zone*”, and “*Parks and Open Space (OS) Zone*”, as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

ATTENDUE QUE des amendements au Règlement de zonage et au Plan officiel sont nécessaires afin de compléter les conditions d’approbation de l’ébauche d’un Plan de lotissement approuvé par le Conseil municipal le 4 avril 2018 pour le développement de stage 5 du Village Morris,

QUE le Comité d’aménagement recommande au Conseil municipal l’adoption du règlement proposé au Plan officiel de l’aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland afin de changer la désignation de « Résidentielle à faible densité » à « Résidentielle à moyenne densité » et « Commerce des services » pour certaines parties du terrain décrit comme étant une partie des lots 26 et 27, concession 1 (O.S.), partie du lot 25, concession 2 (O.S.), et partie des lots C et D, concession 8, ainsi que d’ajouter la politique 5.6.3.6, tel que recommandé par le Département d’infrastructures et aménagement du territoire.

ET QUE le Comité d’aménagement recommande au Conseil municipal l’adoption du règlement proposé au Règlement de Zonage 2016-10 afin de changer la catégorie de zonage de « *Zone résidentielle urbaine de densité 1 – générale – aménagement différé (R1-h)* » à « *Zone résidentielle urbaine de densité 1 – spéciale – exception 2 (R1S-2)* », « *Zone résidentielle urbaine de densité 3 – exception 11 (R3-11)* », « *Zone résidentielle urbaine de densité 3 – exception 14 (R3-14)* », « *Zone commerciale générale – exception 8 (CG-8)* », et « *Zone de parcs et espaces verts (OS)* », pour le terrain décrit comme étant une partie des lots 26 et 27, concession 1 (O.S.), partie du lot 25, concession 2 (O.S.), et partie des lots C et D, concession 8, tel que recommandé par le Département d’infrastructures et aménagement du territoire.

4) **BACKGROUND :**

An application for approval of a draft plan of Subdivision was submitted by Mr. Jean Décoeur (Atrel Engineering Ltd.), agent for Spacebuilders Ottawa Ltd., on November 16th, 2017, in order to create 521 lots designated for single detached dwellings, 14 lots for semi-detached dwellings (28 units), five (5) blocks for street row houses (104 units), one (1) block for commercial use, four (4) blocks for parks or open space and 12 new streets. Draft Plan approval was granted by the Municipal Council on April 4th, 2018 and the appeal period expired on April 26th, 2018. The draft approval included the following in the list of conditions of approval:

“Prior to registration of the Plan of Subdivision, the City of Clarence-Rockland shall be satisfied that the proposed Plan of Subdivision conforms with an Official plan and Zoning by-law approved under the requirements of the Planning Act, with all possibility of appeal to the OMB or Local Planning Appeal Tribunal (LPAT) exhausted. An application to remove the “H-holding” provisions shall be filed with the City of Clarence-Rockland for approval.”

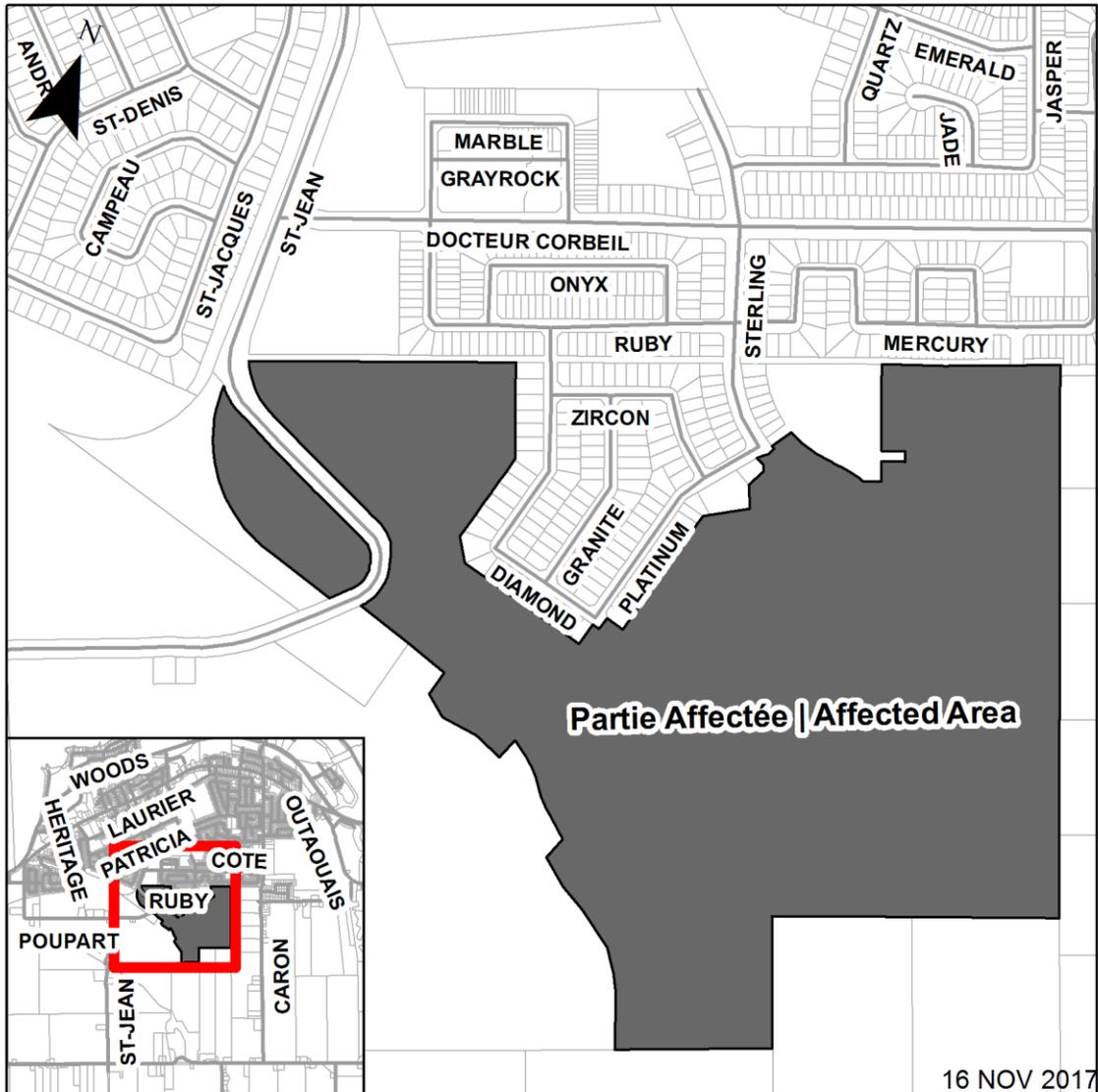
On April 25th, 2018, an application was submitted by Spacebuilders Ottawa Ltd., to amend the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland and the Zoning By-law No. 2016-10.

The property is described as Part of Lots 26 and 27, Concession 1 (O.S.), Part of Lot 25, Concession 2 (O.S.), and Part of Lots C and D, Concession 8.

The subject properties are part of the Morris Village stage 5 development project. The developer intends to build a mix of single family dwellings, townhouses, apartments, and service commercial uses as well as dedicated some blocks for park purposes.

The applications were deemed complete on April 26th, 2017. On May 4th, 2018, 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 1: Location of the subject property



5) **DISCUSSION :**

Provincial Policy Statement

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 growth, and as such, long-term gains should take precedence over short-term gains.

Section 1.1.1 indicates that:

"Healthy, liveable and safe communities are sustained 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, employment (including industrial, commercial and institutional uses), recreational and open space uses to meet long-term needs;

c) avoiding development and land use patterns which may cause environmental or public health and safety concerns;

...

e) promoting cost-effective development standards to minimize land consumption and servicing costs;

f) improving accessibility for persons with disabilities and the elderly by removing and/or preventing land use barriers which restrict their full participation in society; and

g) ensuring that necessary infrastructure and public service facilities are or will be available to meet current and projected needs."

Section 1.1.3.1 states that settlement areas are to be the focus of growth and development. The subject properties are within the settlement areas in which the development should be promoted.

Section 1.1.3.2 states that land use patterns in settlement areas shall be based on densities and a mix of land uses that efficiently use land and resources, are appropriate for, and efficiently use the infrastructure and public service facilities which are planned or available. Section 1.5.1 states that healthy communities shall be promoted by planning and providing for a full range and equitable distribution of publicly-accessible built and natural settings for recreation, including facilities, parklands, public spaces, open space areas, trails and linkages. The proposed project includes a mix of single family dwellings, semi-detached dwellings, townhouse dwellings, mid-high rise apartment dwellings, service commercial uses, and parks and open space. This proposed mix of land uses and the proposed range of different types of housing will contribute to building a healthy and sustainable community in the Morris Village neighbourhood of Rockland.

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 supports diversified mixed communities offering a range of housing types. The proposed Zoning and Official Plan designations would permit the construction of a range and mix of

low and medium density housing types, supporting the objectives listed in section 2.2.6 - Residential Policies of the Official Plan.

There are multiple watercourses identified as potential fish habitat on the subject property. Environmental concerns regarding the fish habitat on the property will need to be addressed and a species at risk assessment will be required, as set out in the conditions of approval of the Draft Plan of Subdivision.

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

The concerned property is located within the "Low Density Residential" designation on Schedule "A" of the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland. The proposed Official Plan Amendment would modify the designation of certain portions of the subject property to "Medium Density Residential" for townhouse, semi-detached, and apartment uses and to "Service Commercial" for commercial uses.

The Official Plan section 5.6.3.1 policy 1 lists the permitted uses in a medium density residential designation. This list does not include semi-detached dwellings. The proposed amendment to the Official Plan would add a special exception policy (5.6.3.6) in order to permit semi-detached dwellings on the blocks where townhouses are proposed in the medium density residential designation. The concurrent Zoning by-law amendment includes the same provisions for the semi-detached dwellings as for the townhouse dwellings. The proposed semi-detached dwellings will essentially be two-unit townhouse blocks, located on the lots in the exterior bend of a curved road, in order to allow the buildings to continue facing the street around the bend.

Section 5.2 of the Official Plan states that:

"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."

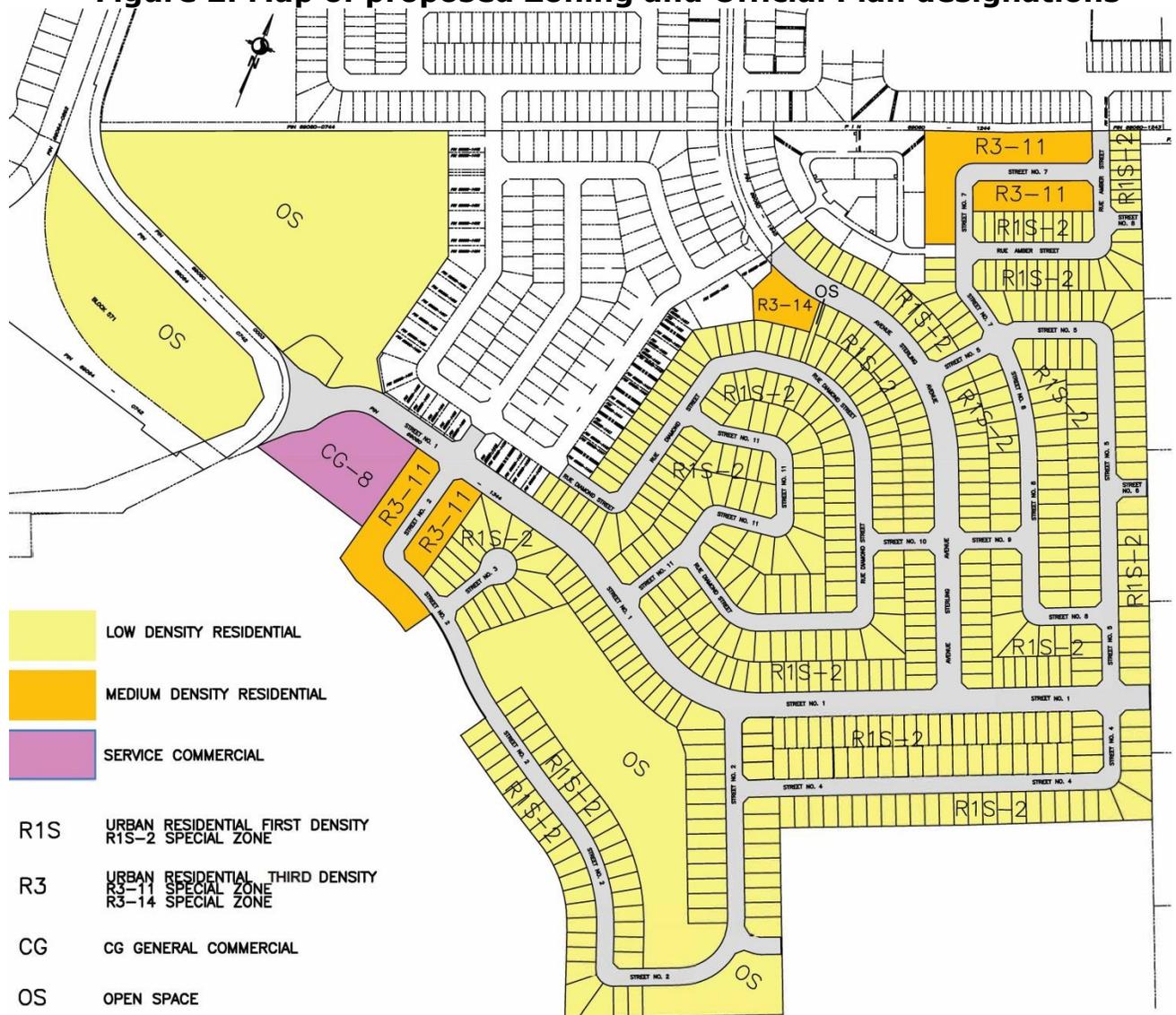
The proposed Official Plan amendment includes the addition of block adjacent to the intersection of St-Jean Street and the new collector road to the Service Commercial designation. The location of the commercial block adjacent to a county road and collector road is appropriate. The block abuts a medium density residential block and appropriate buffering is required by the zoning by-law and can be addressed through the site plan process.

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. A mix of different types of housing is required in any large development. Section 2.6 of the Official Plan indicates that:

"The United Counties of Prescott and Russell Official Plan provides guidance on the distribution of residential types and density. 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)."

The proposed development includes low density and medium density residential uses. The low density uses proposed are single family dwellings, and the medium density uses proposed are townhouses with a density of approximately 39 units per net hectare and mid-high rise apartments with a density of approximately 55 units per net hectare. The medium density uses proposed will help the City to achieve the goal of 20% medium density residential uses overall in the new development in Rockland. The project does not include any proposed high density residential uses, and includes more than 70% low density uses, however, these goals are to be considered in the review of development projects in the context of other recent and proposed developments in the Urban Area. When developments such as the Brigil subdivision proposal on Poupart Road are considered in conjunction with this proposal, the overall mix of densities proposed is much closer to the targets in the Official Plan. Not every subdivision can include the exact mix of the density targets of the Official Plan, as the context of each project is different. These density targets are to be considered for the overall development of the whole of the Urban Area of Rockland.

Figure 2: Map of proposed Zoning and Official Plan designations



City of Clarence-Rockland Zoning by-law 2016-10

The property is located within the “Residential First Density – holding (R1-h) Zone”. A Zoning By-law Amendment is required in order to fulfill one of the conditions of Draft Plan approval for the proposed subdivision on the subject property.

The proposed amendment would change the zoning category of the property from « *Urban Residential First Density - holding (R1-h) Zone* » to « *Urban Residential First Density - Special - Exception 2 (R1S-2) Zone* » for lots 1 to 559, to « *Urban Residential Third Density - Exception 11 (R3-11) Zone* » for Blocks 560 to 563, to « *Urban Residential Third Density - Exception 14 (R3-14) Zone* » for Block 566, to « *General Commercial - Exception 8 (CG-8) Zone* » for Block 568, and to « *Parks and Open Space (OS) Zone* » for Blocks 564, 565, 567, 569, 570, and 571.

The provisions for the proposed « *Urban Residential First Density - Special - Exception 2 (R1S-2) Zone* » would permit single detached dwellings with the house closer to the street (3.0m minimum front yard) than is permitted in the existing parts of Morris Village. The garage would be required to be setback a sufficient distance from the street so as to accommodate a parking space in the driveway in front of the garage. The provisions for the proposed « *Urban Residential Third Density - Exception 11 (R3-11) Zone* » would similarly permit the townhouses and semi-detached dwellings to be closer to the street (with a 3.0m setback from the building to the front lot line) with a larger setback to allow for a parking space in front of the garage (5.6m from the garage to the front lot line). This style of development is consistent with good planning principles and theories of crime prevention through environmental design; it allows for front entrances and windows of dwellings to be visible from the street and for the street to be visible from the front windows of dwellings. It also creates a more attractive pedestrian-oriented environment. There is no maximum building setback from the street proposed, so some houses will be built in the style with a garage in front of or at the same setback as the main dwelling, as is common in the existing part of Morris Village. The proposed zoning also includes a slightly reduced exterior side yard setback for single detached, semi-detached and townhouse dwellings (from 3.5m to 3.0m) and a reduced rear yard setback (from 7.5m to 7.0m) which will allow buildings to be built closer to the lot lines.

The proposed « *Urban Residential Third Density - Exception 14 (R3-14) Zone* » for apartment uses, located on Block 566 would permit mid-high rise apartments up to 5 storeys with a reduced minimum front yard setback of 3.5m.

The proposed « *General Commercial - Exception 8 (CG-8) Zone* » would permit the commercial uses of the « *General Commercial (CG) Zone* » but exclude any motor vehicle uses. This will ensure that the proposed uses for this property are compatible with the adjacent residential uses. The property abuts the rear yards of proposed townhouse dwellings and is across the proposed new road from the rear yards of existing single detached dwellings.

The proposed « *Parks and Open Space (OS) Zone* » for Blocks 564, 565, 567, 569, 570, and 571 will restrict the permitted uses on these properties to open space uses such as public parks or conservation use. Blocks 564 and 565 are to be transferred to the City as Environmental Lands. Block 567 is to be transferred to the City as a pedestrian pathway. Block 569 contains a stormwater management pond, which will be completed, landscaped, and transferred to the

City. Block 570 is to be transferred to the City for a pumping station. Block 571 contains a wetland.

Conclusion

The proposed Official Plan Amendment is consistent with the Provincial Policy Statement and in conformity with the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. It is appropriate for the area and compatible with its surroundings and fits with the general intent of the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland.

The proposed Zoning By-law Amendment is consistent with the Provincial Policy Statement and in conformity with the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. It will be consistent with the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland, should the concurrent Official Plan Amendment be approved. The proposed permitted uses and provisions are compatible with the surroundings and will lead to a well-designed neighbourhood.

It is important to note that the approval authority for the Official Plan Amendment is the United Counties of Prescott and Russell. As such, after Council approval, the file will be sent to the UCPR for their approval.

6) **CONSULTATION:**

A public meeting will be held on June 6th, 2018 to collect the comments from the public.

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

Comments from other departments:

No comments/no objections.

Comments from the United Counties of Prescott and Russell:

No comments.

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:**

Attachment A: Draft Official Plan Amendment

Attachment B: Draft Zoning By-law



Clarence-Rockland

**AMENDEMENT NUMÉRO 10 AU PLAN OFFICIEL DE L'AIRE
URBAINE DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND**

**Préparé par
le Département d'infrastructure et aménagement du territoire
de la Cité de Clarence-Rockland
1560, rue Laurier
Rockland (Ontario)
K4K 1P7
(613) 446-6022**

Juin 2018

**AMENDMENT NUMBER 10 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**

June 2018

**AMENDEMENT NUMÉRO 10 AU PLAN OFFICIEL DE L’AIRE URBAINE
DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND**

TABLE DES MATIÈRES

CONTENU	PAGE
Partie A – Le préambule	5
But.....	5
Terrain affecté.....	5
Mise en contexte	5
 Partie B – L’amendement	 6
Déclaration préliminaire	6
Détails de l’amendement.....	6
L’exécution et l’interprétation	6
Cédule “A”	9
 Partie C – Les annexes	 10
Annexe I : Extrait de la carte de la Cité de Clarence-Rockland montrant les terrains affectés	
Annexe II : Avis de la réunion publique	
Annexe III : Consultation publique	

**AMENDMENT NO. 10 TO THE OFFICIAL PLAN OF THE
URBAN AREA OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND**

TABLE OF CONTENTS

STATEMENTS OF CONTENTS	PAGE
Part A - The Preamble	7
Purpose.....	7
Land Affected	7
Basis	7
 Part B - The Amendment	 8
Introductory Statement.....	8
Details of the Amendment	8
Implementation and Interpretation.....	8
Schedule “A”	9
 Part C - The Appendices	 11
Appendix I: Excerpt of City of Clarence-Rockland Base Map showing affected lands	
Appendix II: Notice of Public Meeting	
Appendix III: Public Consultation	

**AMENDEMENT NUMÉRO 10
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 et du plan suivant (identifié à la Cédule « A ») constituent l'amendement no. 10 au Plan officiel 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 10
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 – consists of the following text and map (designated as Schedule “A”); it constitutes Amendment No. 10 to the Official Plan of the 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 Spacebuilders Ottawa Ltd. a pour but de permettre la construction de maisons unifamiliales, maisons semi-détachées, maisons en rangée, de bloc appartements, et des bâtiments commerciaux.

Terrain affecté

Le terrain en question inclus une 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. (Cédule A)

Mise en contexte

La propriété est décrite comme une 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 dans la Cité de Clarence-Rockland. La propriété est actuellement inscrite sous l'affectation des sols «*Résidentielle à faible densité*».

La demande de modification consiste à modifier l'affectation du sol de plusieurs parties de la propriété à «*Résidentielle à moyenne densité*» et une partie à «*Commerce de services*», ainsi que d'ajouter la section 5.6.3.6 au Plan officiel afin de lire comme suit :

«*5.6.3.6 Résidentielle à moyenne densité – exception 4*

1. *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,
Usage additionnel permis : maisons semi-détachée* »

PARTIE B : L'AMENDEMENT

Déclaration préliminaire

Toute cette partie du document intitulée **Partie B – L'amendement**, composé de la carte apparaissant sur la Cédule « A » ci-jointe, constitue l'amendement n° 10 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 comme suit :

Item (1) L'Annexe « A » - Affectations du sol et Contraintes du Plan officiel est par la présente modifiée en redésignant certaines parties des terrains décrits comme étant une 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 dans la Cité de Clarence-Rockland, Canton de Russell, **Résidentielle à moyenne densité et Commerce de services**

Item (2) L'article 5.6.3.6 est pas la présente ajoutée et se lit comme suit :

« 5.6.3.6 *Résidentielle à moyenne densité – exception 4*

1. *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,
Usage additionnel permis : maisons semi-détachée »*

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 amendment, which has been requested by Spacebuilders Ottawa Ltd., is to permit single detached, semi-detached, townhouse and apartment dwellings and service commercial buildings.

Land affected

The subject land is located on 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. (Schedule A)

Basis

The property is described as 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. The lands are currently designated “*Low Density Residential*”.

The amendment consists of changing the land use designation of a portion of the property to “*Medium Density Residential*” and a portion to “*Service Commercial*” as well as adding section 5.6.3.6 to the Official Plan to read as follows:

“5.6.3.6 Medium Density Residential – exception 4

- 1. 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
Additional permitted use: semi-detached dwellings”*

PART B - THE AMENDMENT

Introductory Statement

All of this part of this document, entitled **PART B - THE AMENDMENT**, consisting of the attached map designated as Schedule “A”, constitutes Amendment No. 10 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 amended as follows:

Item (1) Schedule “A” – Land Use and Constraints of the Official Plan is hereby amended by re-designating certain lands located on 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 in the City of Clarence-Rockland, County of Russell, **Medium Density Residential** and **Service Commercial**.

Item (2) Section 5.6.3.6 is hereby added to the Official Plan and reads as follows:

“5.6.3.6 Medium Density Residential – exception 4

- 1. 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
Additional permitted use: semi-detached dwellings”*

Implementation and interpretation

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



- LOW DENSITY RESIDENTIAL
- MEDIUM DENSITY RESIDENTIAL
- SERVICE COMMERCIAL
- R1S URBAN RESIDENTIAL FIRST DENSITY
R1S-2 SPECIAL ZONE
- R3 URBAN RESIDENTIAL THIRD DENSITY
R3-11 SPECIAL ZONE
R3-14 SPECIAL ZONE
- CG CG GENERAL COMMERCIAL
- OS OPEN SPACE

PARTIE C – ANNEXES

Les annexes énumérées plus bas ne font pas parties de l'Amendement n° 10 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	AVIS DE LA RÉUNION PUBLIQUE
ANNEXE III	CONSULTATION PUBLIQUE

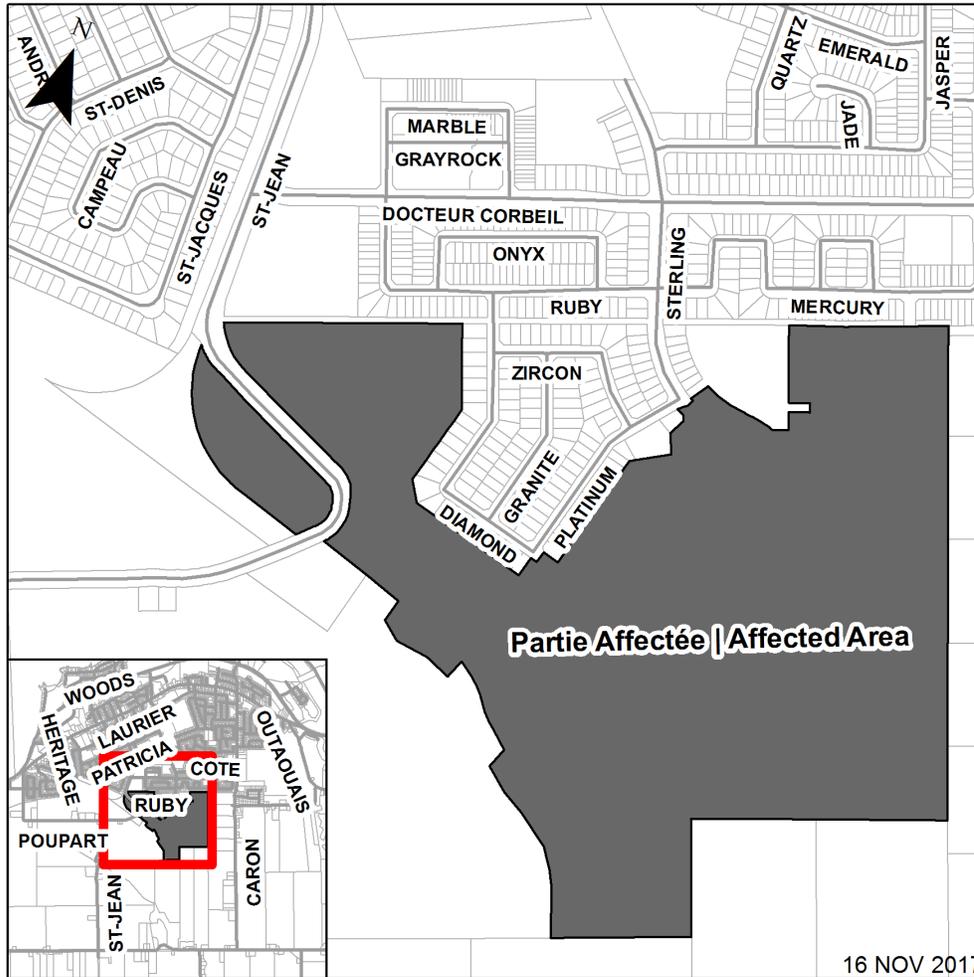
PART C - APPENDICES

The following Appendices do not constitute part of Amendment No. 10 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 | EXCERPT OF CITY OF CLARENCE-ROCKLAND
BASE MAP SHOWING AFFECTED LAND |
| APPENDIX II | NOTICE OF PUBLIC MEETING |
| APPENDIX III | PUBLIC CONSULTATION |

ANNEXE I / APPENDIX I

Terrain affecté / Affected land



Consultation publique

1. Réunion publique

Une réunion publique du Comité d'aménagement du territoire a eu lieu le 6 juin 2018 pour recueillir les commentaires de la population.

2. Commentaires de la population

Aucun commentaire de la population n'a été reçu.

Public Consultation

1. Public Meeting

A public meeting was held by the Planning Committee on the 6th of June 2018 to obtain comments from the public.

2. Comments from the public

No public comments were received.

RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2018-XX

Amendant le Règlement de zonage n° 2016-10

Corporation de la Cité de Clarence-Rockland

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
Village Morris Stage 5

rédigé par

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

ZONING BY-LAW NO. 2018-XX

Amending Zoning By-Law No. 2016-10

The Corporation of the City of Clarence-Rockland

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
Morris Village Stage 5

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° 2018-XX

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

ATTENDU QUE le Règlement de zonage n° 2016-10 régit 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 : Pour la propriété décrite comme étant une 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, 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 résidentielle urbaine de densité 1 – générale – aménagement différé (R1-h) » à « Zone résidentielle urbaine de densité 1 – spéciale – exception 2 (R1S-2) », « Zone résidentielle urbaine de densité 3 – exception 11 (R3-11) », « Zone résidentielle urbaine de densité 3 – exception 14 (R3-14) », « Zone commerciale générale – exception 8 (CG-8) », et « Zone de parcs et d'espaces verts (OS) », tel qu'identifiée à la cédule « A » ci-jointe, et faisant partie intégrante du présent règlement.

Article 3 : L'article 6.2.3 (b) du Règlement de zonage n° 2016-10, est par la présente ajoutée et lis comme suit :

« (b) R1S-2, 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, les terrains zonés R1S-2 doivent être utilisés conformément aux dispositions ci-après :

Habitation isolée :

Cour avant minimum : 3,0m

Retrait minimale du garage à la ligne de lot en avant : 5,6m

Cour latérale extérieure minimum : 3,0m

Cour arrière minimum : 7,0m »

Article 4 : L'article 6.4.3 (k) du Règlement de zonage n° 2016-10, est par la présente modifiée pour lire comme suit :

« (k) R3-11, 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, les terrains zonés R3-11 doivent être utilisés conformément aux dispositions ci-après :

(i) *Utilisation additionnelle permise :*

- *Habitations jumelées*

(ii) *Dans le cas des habitations en rangée et des habitations jumelées, les dispositions ci-après s'appliquent :*

Superficie de lot minimum : 185m² par UH

Façade de lot minimum : 5,5m par UH

Cour avant minimum : 3,0m

Retrait minimale du garage à la ligne de lot en avant :
5,6m

Cour latérale extérieure minimum : 3,0m

Cour latérale intérieure minimum : 1,5m

Distance de séparation minimum entre les bâtiments contenant des logements : 3,0m

Cour arrière minimum : 7,0m

Nombre maximum d'étages : 3

Hauteur maximum d'étages : 12,0m

Surface de recouvrement paysager minimum : 30% »

Article 5 : L'article 6.4.3 (n) du Règlement de zonage n° 2016-10, est par la présente modifiée pour lire comme suit :

« (n) R3-14, 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, les terrains zonés R3-14 doivent être utilisés conformément aux dispositions ci-après :

Immeuble à logements de moyenne à grande hauteur :

Cour avant minimum : 3,5m »

Article 6 : L'article 7.1.3 (h) du Règlement de zonage n° 2016-10, est par la présente modifiée pour lire comme suit :

« (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 :

- *Aire de stationnement pour usages commerciaux*
- *Concessionnaire automobile*
- *Centre de location de véhicules motorisés*
- *Atelier de réparations de véhicules motorisés*
- *Station-service*
- *Lave-auto »*

Article 7 : Le présent règlement entrera en vigueur à la date de son adoption par le Conseil sous réserve de l'approbation du Tribunal ou suite à la date limite pour le dépôt des avis d'opposition, selon le cas.

FAIT ET ADOPTÉ EN RÉUNION PUBLIQUE, CE 18^{IÈME} JOUR DE JUIN 2018.

Guy Desjardins, maire

Monique Ouellet, greffière

THE CORPORATION OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND

BY-LAW NO. 2018-XX

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: For the property described as 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, 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 zoning category from "*Residential First Density – General - holding (R1-h) Zone*" to "*Residential First Density – Special – Exception 2 (R1S-2) Zone*", "*Residential Third Density – Exception 11 (R3-11) Zone*", "*Residential Third Density – Exception 14 (R3-14) Zone*", "*General Commercial – Exception 8 (CG-8) Zone*", and "*Parks and Open Space (OS) Zone*" as indicated on Schedule "A" of the map attached hereto and fully integrated as part of this by-law.

Section 3: Section 6.2.3 (b) of the Zoning by-law 2016-10 is hereby added and reads as follows:

"(b) *R1S-2, 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, the lands zoned R1S-2 shall be used in accordance with the following provisions:

Detached dwelling:

Minimum front yard: 3.0m

Minimum garage setback from front lot line: 5.6m

Minimum exterior side yard: 3.0m

Minimum rear yard: 7.0m"

Section 4: Section 6.4.3 (k) of the Zoning by-law 2016-10 is hereby modified to read as follows:

"(k) R3-11, 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, the lands zoned R3-11 shall be used in accordance with the following provisions:

(1) *Additonal permitted use:*

- *Semi-detached dwelling*

(2) *For semi-detached dwellings and townhouse dwellings, the following provisions apply:*

<i>Minimum lot area:</i>	<i>185m² per DU</i>
<i>Minimum lot frontage:</i>	<i>5.5m per DU</i>
<i>Minimum front yard:</i>	<i>3.0m</i>
<i>Minimum garage setback from front lot line:</i>	<i>5.6m</i>
<i>Minimum exterior side yard:</i>	<i>3.0m</i>
<i>Minimum interior side yard:</i>	<i>3.5m</i>
<i>Minimum separation distance between buildings containing dwelling units:</i>	<i>3.0m</i>
<i>Minimum rear yard:</i>	<i>7.0m</i>
<i>Maximum number of storeys:</i>	<i>3</i>
<i>Maximum building height</i>	<i>12.0m</i>
<i>Minimum landscaping coverage</i>	<i>30%"</i>

Section 5: Section 6.4.3 (n) of the Zoning by-law 2016-10 is hereby modified to read as follows:

"(n) R3-14, 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, the lands zoned R3-14 shall be used in accordance with the following provisions:

Apartment dwelling, mid-high rise:

Minimum front yard: *3.5m"*

Section 6: Section 7.1.3 (h) of the Zoning by-law 2016-10 is hereby modified to read as follows:

"(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:

- Commercial parking area*
- Motor vehicle dealership*
- Motor vehicle rental facility*
- Motor vehicle service station*
- Motor vehicle washing facility"*

Section 7: This by-law shall become effective on the date of passing hereof, subject to the approval of the Tribunal or following the last date for filing objections as the case may be.

DATED AND PASSED IN OPEN COUNCIL, THIS 18TH DAY OF JUNE, 2018.

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 résidentielle urbaine de densité 1 – générale – aménagement différé (R1-h)* » à « *Zone résidentielle urbaine de densité 1 – spéciale – exception 2 (R1S-2)* », « *Zone résidentielle urbaine de densité 3 – exception 11 (R3-11)* », « *Zone résidentielle urbaine de densité 3 – exception 14 (R3-14)* », « *Zone commerciale générale – exception 8 (CG-8)* », et « *Zone de parcs et d'espaces verts (OS)* », pour le terrain décrite comme étant une 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, afin de permettre un mélange de maisons unifamiliales, maisons semi-détachés, maisons en rangées, appartements et des utilisations commerciales. Ceci suit l'approbation par le Conseil municipal de l'ébauche d'un plan de lotissement (« Village Morris stage 5 ») pour ce 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.

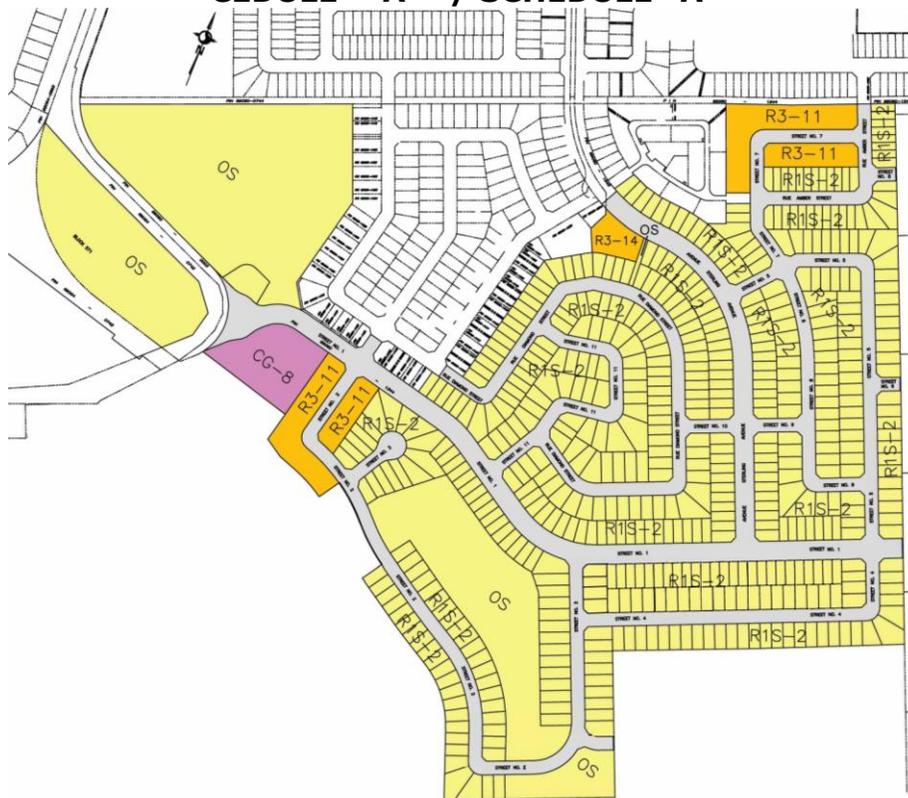
EXPLANATORY NOTE

Purpose and Effects of this By-Law

The purpose of the by-law is to amend Zoning By-Law No. 2016-10 by the zoning designation category from "*Residential First Density – General – holding (R1-h) Zone*" to "*Residential First Density – Special – Exception 2 (R1S-2) Zone*", "*Residential Third Density – Exception 11 (R3-11) Zone*", "*Residential Third Density – Exception 14 (R3-14) Zone*", "*General Commercial – Exception 8 (CG-8) Zone*", and "*Parks and Open Space (OS) Zone*" for the property described as 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, in order to permit a mix of detached and semi-detached dwellings, townhouses, apartments and service commercial uses.

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 (R1-h) à / to (R1S-2, R3-11, R3-14, CG-8, et/and OS)

<p>  Terrains(s) touché(s) par ce règlement Area(s) affected by this by-law </p> <p> N^o Modification de zonage / Zone modification de/from R1-h à/to R1S-2, R3-11, R3-14, CG-8, et/and OS </p> <p> Certification d'authenticité Certificate of Authentification </p> <p> Ceci constitue le plan Cédule «A» du Règlement de zonage n^o 2018-XX, adopté le 18 juin 2018. </p> <p> This is plan Schedule "A" to Zoning By-Law No. 2018-XX, passed the 18th day of June, 2018. </p>	<p> Plan Cédule «A» du règlement n^o 2018-XX </p> <p> Schedule "A" to By-Law No. 2018-XX </p> <p> 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. / 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. </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>Guy Desjardins, Maire / Mayor</p>	<p>Monique Ouellet, Greffière / Clerk</p>



RAPPORT N° AMÉ-18-44-R

Date	06/06/2018
Soumis par	Malcolm Duncan
Objet	Modification au Règlement de Zonage 2305 rue Raymond
# du dossier	D-14-504

1) **NATURE / OBJECTIF :**

La nature de ce rapport est de présenter une demande de modification au règlement de zonage no. 2016-10, afin de changer la catégorie de zonage de « Zone résidentielle urbaine de densité 1 (R1) » à « Zone résidentielle urbaine de densité 1 – spéciale (R1S) ». La demande est une condition du morcellement B-CR-008-2018 pour fins de réduire les superficies minimales des parcelles retenue et détachée.

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 no. 2016-10, à l'effet de changer la catégorie de zonage pour le terrain au 2305 rue Raymond, de « *Zone résidentielle urbaine de densité 1 (R1)* » à « *Zone résidentielle urbaine de densité 1 – spéciale (R1S)* », tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement.

THAT the Planning Committee recommends to Council to approve a by-law to amend Zoning By-law 2016-10 in order to change the zoning category for the property located at 2305 Raymond Street from "*Urban Residential First Density (R1) Zone*" to "*Urban Residential First Density – Special (R1S) Zone*", as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

4) **HISTORIQUE :**

Une demande d'autorisation a été soumise par Benoit Simard pour la propriété située au 2305 rue Raymond le 18 avril 2018. Le but du morcellement est de créer un nouveau lot résidentiel adjacent à un terrain existant avec une maison. La demande a été approuvée par le Comité de Dérogation le 15 mai 2018, avec plusieurs conditions. Une des conditions est de modifier la catégorie de zonage pour fins de réduire les superficies minimales des parcelles retenue et détachée.

La demande de modification au Règlement de Zonage a été soumise en même temps que la demande d'autorisation. Un avis public a été envoyé aux différentes agences et aux propriétaires à moins de 120 mètres de la propriété et un avis a été affiché sur le site.

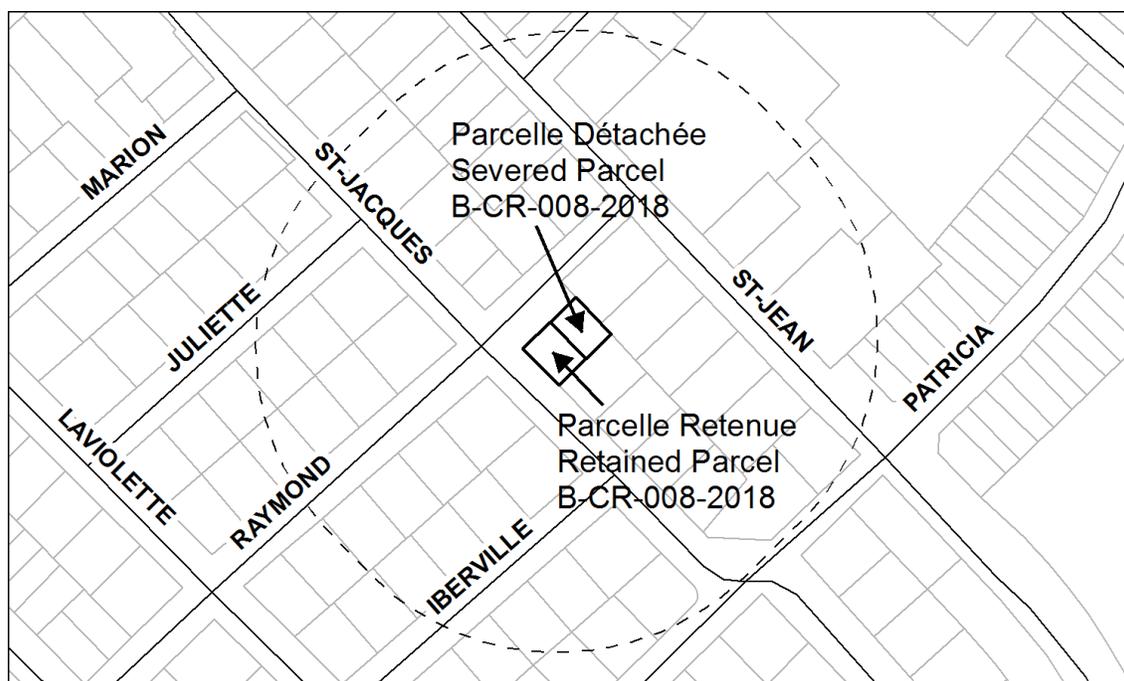


Figure 1. Carte Index

5) **DISCUSSION :**

Déclaration de principes provinciale

La Déclaration de principes provinciale fournit une orientation politique sur des questions d'intérêt provincial liées à l'aménagement et à la mise en valeur du territoire. Le terrain en question est situé dans une zone de peuplement, où la croissance et l'aménagement se concentrent, dont la vitalité et la remise en valeur est favorisée.

Les articles 1.1.3.3 et 1.1.3.4 de la DPP stipulent qu'il faut encourager et favoriser la densification et le réaménagement et l'aménagement compact dans les zones de peuplements. La modification au Règlement de Zonage est conforme à la Déclaration de principes provinciale puisque la demande permettra la densification et l'aménagement compact.

Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell

Le terrain est situé dans un secteur des politiques urbaines selon le Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell. Le Plan Officiel encourage l'aménagement intercalaire et l'intensification résidentielle, particulièrement dans le centre-ville. La modification demandée encouragera l'intensification dans le secteur des politiques urbaines.

Plan Officiel de l'aire urbaine de Clarence-Rockland

Le terrain est désigné « Résidentielle à faible densité » au Plan Officiel de l'aire urbaine de Clarence-Rockland. Les usages résidentiels existant et proposé sont permis.

L'article 4.10.1.d du Plan Officiel stipule que : « Les objectifs en matière de

logement sont ainsi énoncés : ... 3. Permettre l'accroissement de la densification résidentielle en zone urbaine. »

La densification résidentielle est encore encouragée dans l'article 5.6.6 du Plan Officiel qui stipule que : « La densification résidentielle est un moyen efficace d'assurer l'usage efficace des terrains et des infrastructures dans la Cité. Les politiques visant à augmenter la densification sont compatibles avec le souhait de concentrer les développements futurs dans des secteurs entièrement desservis par les services publics, de même qu'avec les dispositions provinciales sur la politique en matière de logement.»

Règlement de Zonage 2016-10

Les parcelles à être retenue et détachée sont situées dans la « Zone résidentielle urbaine de densité 1 (R1) ». La modification changera le zonage à « Zone résidentielle urbaine de densité 1 – spéciale (R1S) ».

La superficie minimale pour un terrain dans la zone (R1) est 450m², tandis que la superficie minimale dans une zone (R1S) est 300m². Si la demande est approuvée les parcelles retenue et détachée respecteront les dispositions du Règlement de Zonage.

Commentaires

Le département d'infrastructure et d'aménagement supporte la demande de modification au Règlement de Zonage, puisque ceci présente une opportunité de fournir l'aménagement intercalaire et la densification résidentielle dans l'aire urbaine. La demande supporte les objectifs de la Déclaration de principes provinciale, du Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell et du Plan Officiel de l'aire urbaine de Clarence-Rockland.

6) CONSULTATION :

La réunion publique aura lieu le 6 juin 2018. Cette réunion servira à recueillir les commentaires de la population.

7) RECOMMANDATION OU COMMENTAIRES DU COMITÉ :

Département de finances : Aucune objection

Service d'infrastructures :

- L'aqueduc et l'égout sanitaire sont disponibles dans le chemin.
- Aucun service d'eau pluviale n'est disponible
- Un « grading plan » sera nécessaire avec la demande d'un permis de construction
- Un permis de coupure de rue sera nécessaire
- Il faut paver l'entrée sur la parcelle détachée
- Les connections d'hydro et les services municipaux sont au frais du requérant

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



REPORT N° AMÉ-18-45-R

Date	06/06/2018
Submitted by	Malcolm Duncan
Subject	Zoning By-law Amendment - 1188 Du Lac Road
File N°	D-14-506

1) **NATURE/GOAL :**

The goal of this report is to present a Zoning By-law Amendment in order to prohibit residential uses on the retained parcel of the severance B-CR-003-2018.

2) **DIRECTIVE/PREVIOUS POLICY :**

N/A

3) **DEPARTMENT'S RECOMMENDATION :**

THAT the Planning Committee recommends to Council to approve a by-law to amend Zoning By-law 2016-10, in order to change the zoning category of the retained parcel of the severance B-CR-003-2018 from "General Agriculture (AG) Zone" to "General Agriculture – Exception 9 (AG-9)" as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

QUE le Comité d'aménagement recommande au Conseil Municipal d'approuver le règlement modifiant le Règlement de Zonage 2016-10 afin de changer le zonage de la parcelle retenue du morcellement B-CR-003-2018 de « Zone agricole (AG) » à « Zone agricole – Exception 9 (AG-9) » tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement du territoire.

4) **BACKGROUND :**

An application for consent was submitted by Suzanne Simard for the property located at 1188 Du Lac Road on March 12th, 2018. The purpose of the severance was to sever the existing house from the surrounding agricultural property, which will be used in conjunction with the property at 1225 Du Lac Road. The application was approved by the Committee of Adjustment on April 25th, 2018 with a number of conditions, including a Zoning By-law amendment to prohibit residential uses on the retained parcel.

The application to amend the Zoning By-law was deemed complete on April 30th, 2018. An notice of public meeting was sent to different agencies and to the property owners within 120 meters of the subject property and a sign was posted on the property

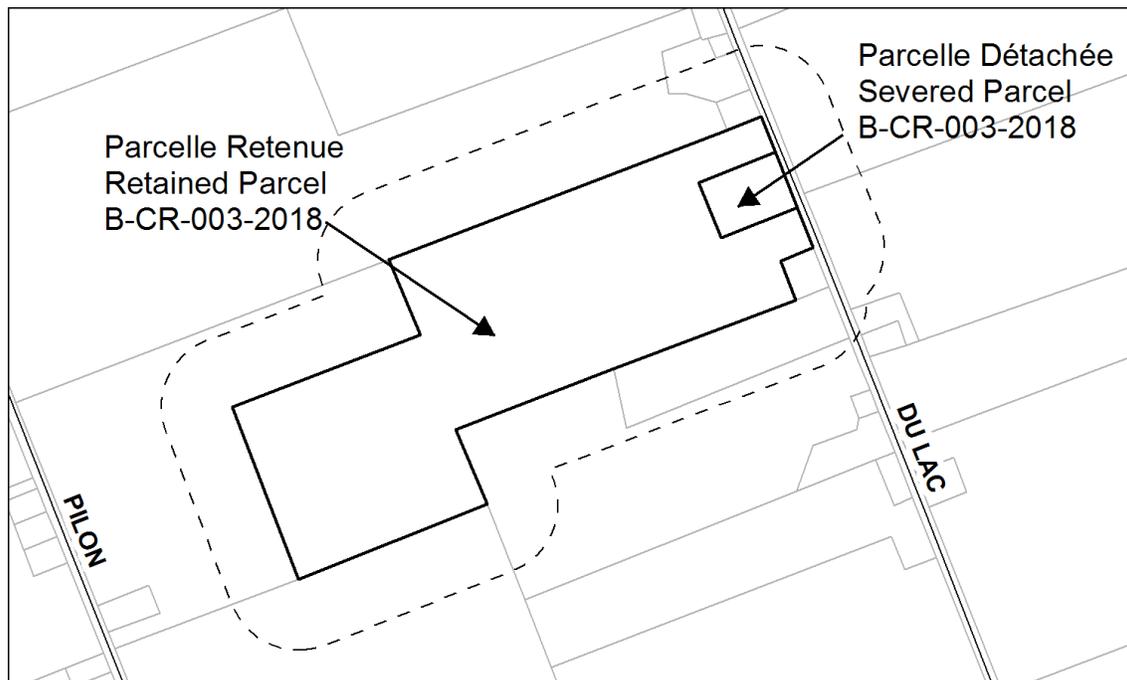


Figure 1: Location of the subject property

5) **DISCUSSION :**

Provincial Policy Statement (2014)

The Provincial Policy Statement provides policy direction on matters of provincial interest related to land use planning and development.

Section 2.3.4.1 of the Provincial Policy Statement states that: "*Lot creation in prime agricultural areas is discouraged and may be only be permitted for:*

- a) *agricultural uses*, provided that the lots are of a size appropriate for the type of agricultural use(s) common in the area and are sufficiently large to maintain flexibility for future changes in the type or size of agricultural operations;
- b) *agriculture-related uses*, provided that any new lot will be limited to a minimum size needed to accommodate the use and appropriate *sewage and water services*;
- c) *a residence surplus to a farming operation* as a result of farm consolidation, provided that:
 1. The new lot will be limited to a minimum size needed to accommodate the use and appropriate sewage and water services; and
 2. The planning authority ensures that new residential dwellings are prohibited on any remnant parcel of farmland created by the severance.

d) *infrastructure*, where the facility or corridor cannot be accommodated through the use of easements or rights-of-way.”

The proposed zoning amendment is consistent with the policies of the PPS, as it will ensure that residential dwellings are prohibited on the retained parcel of the severance B-CR-003-2018.

Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell

The property is identified under the “*Agricultural Resource Policy Area*” designation on Schedule “A” of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. The Official Plan identifies the important role that agriculture plays in the local economy and acts to protect, improve and promote the use of land favourable to agriculture.

Section 7.4.2.3.2 of the Official Plan states that: “*Surplus residential consents may be considered for a farm dwelling made surplus to a farming operation as a result of farm consolidation. The Consent Approval Authority shall impose a condition on the severance of a surplus farm dwelling which shall require a Zoning By-law amendment prohibiting the construction of a new residential dwelling on the farmland parcel rendered vacant as a result of the severance.*”

City of Clarence-Rockland Zoning By-law 2016-10

The property is located within the “General Agriculture (AG) Zone” however; the proposed zoning amendment would change the zone to “General Agriculture – Exception 9 (AG-9) Zone”.

The current zoning would permit the construction of a detached dwelling on the retained parcel, whereas the exception would prohibit all residential uses on the retained parcel. Residential uses will continue to be permitted on the severed parcel, where the new owners intend to build a new house.

Comments

The Infrastructure and Planning Department supports the application for amendment to the Zoning By-law as it will ensure that the retained parcel will be used for agricultural uses. The proposal is in conformity with the Provincial Policy Statement, and Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell, since the amendment is required as condition of the severance.

6) **CONSULTATION:**

The Planning Committee will hold a public meeting on June 6th, 2018 at which time comments from the public will be received.

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

No comments or concerns were raised by the departments.

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:**
N/A