



CORPORATION OF THE CITY OF
CLARENCE-ROCKLAND
PLANNING COMMITTEE

August 1, 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	
4.1	Adoption of the minutes of June 6, 2018	1
5.	Planner's Statement	13
6.	Deferred Items	
7.	Presentations / Reports	
7.1	Zoning By-Law amendment – 3188 Champlain Road and a part of 3210-3232 Champlain Road	
a.	Presentation	19
b.	Comments Committee/Public	
c.	Recommendation	
7.2	Zoning By-Law Amendment – 3210-3232 Champlain Road	
a.	Presentation	23
b.	Comments Committee/Public	
c.	Recommendation	

7.3 Zoning By-law Amendment – 801 St-Jean Street

a. Presentation

27

b. Comments Committee/Public

c. Recommendation

8. Other Items

9. Adjournment



CORPORATION DE LA CITÉ DE
CLARENCE-ROCKLAND

COMITÉ DE L'AMÉNAGEMENT

le 1 août 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
 - 4.1 Adoption of the minutes of June 6, 2018 1
5. Énoncé de l'urbaniste 13
6. Items différés
7. Présentations / Rapports
 - 7.1 Amendement au Règlement de Zonage – 3188 rue Champlain et une partie du 3210-3232 rue Champlain
 - a. Présentation 19
 - b. Commentaires Comité/Public
 - c. Recommandation
 - 7.2 Amendement au Règlement de Zonage – 3210-3232 rue Champlain
 - a. Présentation 23
 - b. Commentaires Comité/Public
 - c. Recommandation

7.3 Amendement au règlement de zonage – 801 rue St-Jean

- a. Présentation**
- b. Commentaires Comité/Public**
- c. Recommandation**

27

8. Autres items

9. Ajournement



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

June 6, 2018
Council Chambers
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

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

1. Opening of the meeting

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

2. Adoption of the agenda

RECOMMENDATION AME2018-16

Moved by Carl Grimard

Seconded By Guy Desjardins

THAT the agenda be adopted as presented.

CARRIED

3. Declaration of pecuniary interests

Mrs. Elaine Simard declares a pecuniary interest for item 7.3. because the applicant is her mother-in-law.

4. Adoption of the minutes

RECOMMENDATION AME2018-17

Moved by Michel Levert

Seconded By Elaine Simard

THAT the minutes of the Planning Committee meeting of May 2, 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 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

a. Presentation

Mrs. Claire Lemay presents the application for an amendment to the Zoning By-Law and the Official Plan submitted by Spacebuilders Ottawa Ltd. for a 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.

b. Comments from Committee/Public

Further to questions, Mrs. Claire Lemay gives details about the buildings of this development.

Mrs. Madeleine Beaulac, resident of 849 Platinum, asks what commercial use would be chosen for this development. Mrs. Lemay replies that the specific use is not fixed yet, but it would probably be offices, retail, or clinics.

Mrs. Sally Melo, resident of 341 Mercury, asks for details regarding the development location in function of the current streets. Mrs. Lemay explains the map details.

The President asks if a roundabout will be erected on St-Jean Street further to this development. Mrs. Marie-Ève Bélanger explains that the traffic study will validate what is appropriate for the area. She adds that the amount for this expense is in the Development Charges Fund.

Further to questions, Mr. Bruce Geerts, Spacebuilders representative, explains that the project timeline is not settled and some details are still to be determined with regard to the traffic of this project.

Further to questions, Mrs. Bélanger explains that it is requested not to have a gas station next to the development because there is a possibility of issues with residents. She adds that a market analysis will be done with the secondary plan in order to determine the commercial need of the area.

Further to questions, Mrs. Bélanger explains that the Official Plan authorizes density and not property dimensions.

c. Recommendation

RECOMMENDATION AME2018-18

Moved by Michel Levert

Seconded By Guy Desjardins

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.

CARRIED

7.2 Amendment to Zoning By-Law - 2305 Raymond Street

a. Presentation

Mr. Malcolm Duncan presents the application for an amendment to the Zoning By-Law submitted by Benoit Simard for the property located at 2305 Raymond Street.

b. Comments from Committee/Public

Further to questions, Mr. Malcolm Duncan explains that the paving is required due to the curve.

c. Recommendation

RECOMMENDATION AME2018-19

Moved by Carl Grimard

Seconded By Elaine Simard

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.

CARRIED

7.3 Zoning By-law Amendment – 1188 Du Lac Road

a. Presentation

Mrs. Elaine Simard leaves her seat further to her declaration of pecuniary interest.

Mr. Malcolm Duncan presents the zoning amendment application submitted by Suzanne Simard for the property located at 1188 Du Lac Road.

b. Comments from Committee and Public (none)

c. Recommendation

RECOMMENDATION AME2018-20

Moved by Carl Grimard

Seconded By Guy Desjardins

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.

CARRIED

Mrs. Elaine Simard returns back to her seat.

8. Other Items (none)

9. Adjournment

The meeting is adjourned at 7:42 p.m.

Mario Zanth, President

Maryse St-Pierre, Deputy Clerk



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

le 6 juin 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
Denis Simard, membre
Maryse St-Pierre, greffière adjointe
Marie-Ève Bélanger, gestionnaire du développement

1. Ouverture de la réunion

Le président ouvre la réunion à 19h.

2. Adoption de l'ordre du jour

RECOMMANDATION AME2018-16

Proposée par Carl Grimard

Appuyée par Guy Desjardins

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

ADOPTÉE

3. Déclaration d'intérêts pécuniaires

Mme Elaine Simard déclare un intérêt pécuniaire à l'item 7.3. puisque l'auteur de la demande est sa belle-mère.

4. Adoption des procès-verbaux

RECOMMANDATION AME2018-17

Proposée par Michel Levert

Appuyée par Elaine Simard

QUE le procès-verbal de la réunion du comité d'aménagement du 2 mai 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 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**

a. Présentation

Mme Claire Lemay présente la demande d'amendement au règlement de zonage et au plan officiel soumis par Spacebuilders Ottawa Ltd. pour une partie des lots 26 et 27, Concession 1 (O.S.), les parties du lot 25, Concession 2 (O.S.) et la partie des lots C et D, Concession 8.

b. Commentaires du comité et du public

Suite aux questions, Mme Claire Lemay donne les détails sur les bâtiments de ce développement.

Mme Madeleine Beaulac, résidant au 849 Platinum, demande quelle sera l'utilisation commerciale dans ce développement. Mme Lemay répond que l'usage n'est pas déterminé encore, mais qu'il s'agira probablement de bureaux, commerces de détail ou de cliniques.

Mme Sally Melo, résidant au 341 Mercury, demande des détails sur l'emplacement du projet en rapport avec les rues actuelles. Mme Lemay explique les détails de la carte du projet.

Le président demande si un rond-point sera construit sur la rue St-Jean en fonction de ce développement. Mme Marie-Ève Bélanger explique que l'étude de circulation va déterminer ce qui est approprié pour ce secteur. Elle ajoute que le montant pour ce type de dépense se trouve dans le fond des redevances d'aménagement.

Suite aux questions, M. Bruce Geerts, représentant de Spacebuilders, explique que l'échéancier du projet n'est pas déterminé et que certains détails sont encore à déterminer quant à la circulation dans le projet.

Suite aux questions, Mme Bélanger explique qu'il est demandé de ne pas avoir une station-service à proximité, car il y a des possibilités de problématiques avec les résidents. Elle ajoute qu'une analyse de marché sera faite avec le plan secondaire afin de déterminer quel est le besoin commercial dans le secteur.

Suite aux questions, Mme Bélanger explique que ce sont les densités qui sont autorisées dans le plan officiel et non les dimensions d'une propriété.

c. Recommandation

RECOMMANDATION AME2018-18

Proposée par Michel Levert

Appuyée par Guy Desjardins

ATTENDU 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.

ADOPTÉE

7.2 Amendement au règlement de zonage - 2305 rue Raymond

a. Présentation

M. Malcolm Duncan présente la demande d'amendement au règlement de zonage soumise par Benoit Simard pour la propriété située au 2305 rue Raymond.

b. Commentaires du comité et du public

Suite aux questions, M. Malcolm Duncan explique que le pavage est nécessaire vu le contexte de virage.

c. Recommandation

RECOMMANDATION AME2018-19

Proposée par Carl Grimard

Appuyée par Elaine Simard

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.

ADOPTÉE

7.3 Amendement au règlement de zonage – 1188 chemin Du Lac

a. Présentation

Mme Elaine Simard se retire suite à la déclaration de son intérêt pécuniaire.

M. Malcolm Duncan présente la demande de modification au règlement de zonage soumise par Suzanne Simard pour la propriété située au 1188 chemin du Lac.

b. Commentaires du comité et du public (aucun)

c. Recommandation

RECOMMANDATION AME2018-20

Proposée par Carl Grimard

Appuyée par Guy Desjardins

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.

ADOPTÉE

Elaine Simard retourne à son siège.

8. Autres items (aucun)

9. Ajournement

La réunion est ajournée à 19h42.

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.



RAPPORT N° AMÉ-18-61-R

Date	18/07/2018
Soumis par	Malcolm Duncan
Objet	Modification au Règlement de Zonage – 3188 rue Champlain et une partie du 3210-3232 rue Champlain
# du dossier	D-14-507

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 rurale (RU) » à « Zone rurale – Exception 52 (RU-52) ». La demande est une condition du morcellement B-CR-002-2018 pour fins de garder deux bâtiments accessoires existants sur la parcelle 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 modifier la catégorie de zonage pour le terrain au 3188 rue Champlain et une partie du 3210-3232 rue Champlain de, « *Zone rurale (RU)* » à « *Zone rurale – exception 52 (RU-52)* », tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement.

THAT the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-law 2016-10 in order to change the zoning category for the property located at 3188 Champlain Street and part of 3210-3232 Champlain Street from, "*Rural (RU) Zone*" to "*Rural – Exception 52 (RU-52) Zone*", as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

4) **HISTORIQUE :**

Une demande d'autorisation a été soumise par Jean-Guy Giroux pour Richard Lavoie afin d'agrandir le terrain situé au 3188 rue Champlain avec une partie du terrain situé au 3210-3232 rue Champlain. La demande a été approuvée par le Comité de Dérogation le 25 avril 2018, avec plusieurs conditions. Une des conditions est de démolir les bâtiments accessoires sur la parcelle détachée afin de respecter le règlement de zonage, ou de modifier la catégorie de zonage pour les permettre.

La demande de modification au Règlement de Zonage a été soumise le 28 mai 2018. 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.

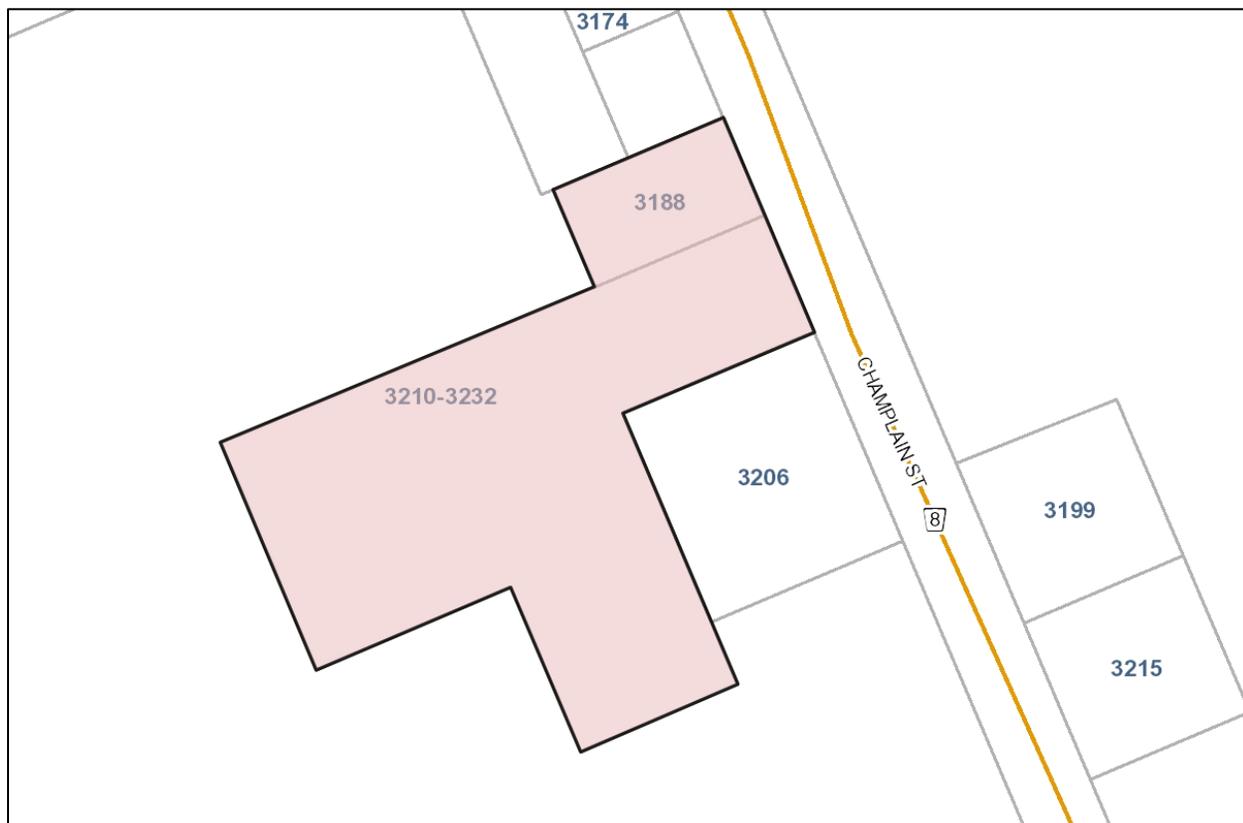


Figure 1. Carte Index

5) **DISCUSSION :**

Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell

Les terrains sont situés dans le « Secteur des politiques rurales » selon le Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell. Les usages résidentiels et agricoles sont permis dans ce secteur.

L'article 7.3.1 du Plan Officiel stipule que : « Lorsqu'un usage est permis dans une affectation du territoire, l'intention est de permettre également les usages, les édifices ou les structures accessoires, secondaires ou essentiels à l'usage en question. »

Les deux bâtiments accessoires qui vont rester sur la parcelle détachée (garage de 2080 pi² et remise de 600 pi²) seront nécessaires pour l'entreposage de machinerie relié aux usages permis sur le terrain.

Règlement de Zonage 2016-10

Les terrains sont situés dans la « Zone rurale (RU) », par contre la demande proposée aura l'effet de modifier le zonage à « Zone rurale – exception 52 (RU-52) ».

Le propriétaire aimerait garder deux bâtiments accessoires qui existent sur la parcelle détachée du morcellement B-CR-002-2018, qui sera rattachée à la parcelle à être agrandie (3188 rue Champlain).

L'article 4.1 du Règlement stipule que les bâtiments ou constructions accessoires ne doivent pas dépasser 6 m de hauteur dans les zones rurales et ne doivent pas occuper plus de 8% de la superficie totale du lot, à l'exclusion des piscines, des abris temporaires, et des plateformes découvertes, ni dépasser la superficie du lot occupée par l'habitation sur le lot, selon le moindre des deux. Si la demande est approuvée la hauteur maximale pour les bâtiments accessoires sera augmentée de 6 à 9.15m et pourront occuper 181% de la superficie du lot occupé par l'habitation sur le lot.

Commentaires

Le département d'infrastructure et d'aménagement supporte la demande de modification au Règlement de Zonage. Ceci permettra au propriétaire de garder deux bâtiments accessoires existants puisque la parcelle détachée sera ajoutée à la parcelle à être agrandie. La demande supporte les objectifs du Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell.

6) **CONSULTATION :**

La réunion publique aura lieu le 1 août 2018. Cette réunion servira à recueillir les commentaires de la population.

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

Aucun commentaire n'a été reçu par les départements.
Enbridge n'a aucune objection à la demande.

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



RAPPORT N° AME-18-62-R

Date	18/07/2018
Soumis par	Malcolm Duncan
Objet	Modification au Règlement de Zonage – 3210-3232 rue Champlain
# du dossier	D-14-508

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 rurale (RU) » à « Zone rurale – Exception 45 (RU-45) ». La demande est une condition du morcellement B-CR-004-2018 pour fins d'interdire tous usages résidentiels sur la parcelle 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 2016-10, à l'effet de modifier la catégorie de zonage pour le terrain au 3210-3232 rue Champlain de, « *Zone rurale (RU)* » à « *Zone rurale – exception 45 (RU-45)* », tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement.

THAT the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-law 2016-10 in order to change the zoning category for the subject property from, "*Rural (RU) Zone*" to "*Rural – Exception 45 (RU-45) Zone*", as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

4) **HISTORIQUE :**

Une demande d'autorisation a été soumise par Jean-Guy Giroux pour Richard Lavoie afin de créer un nouveau terrain qui sera éventuellement développée comme sablière. La demande a été approuvée par le Comité de Dérogation le 25 avril 2018, avec plusieurs conditions. Une des conditions est de modifier la catégorie de zonage afin d'enlever tout usages résidentiels sur la parcelle détachée.

La demande de modification au Règlement de Zonage a été soumise le 28 mai 2018. 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.

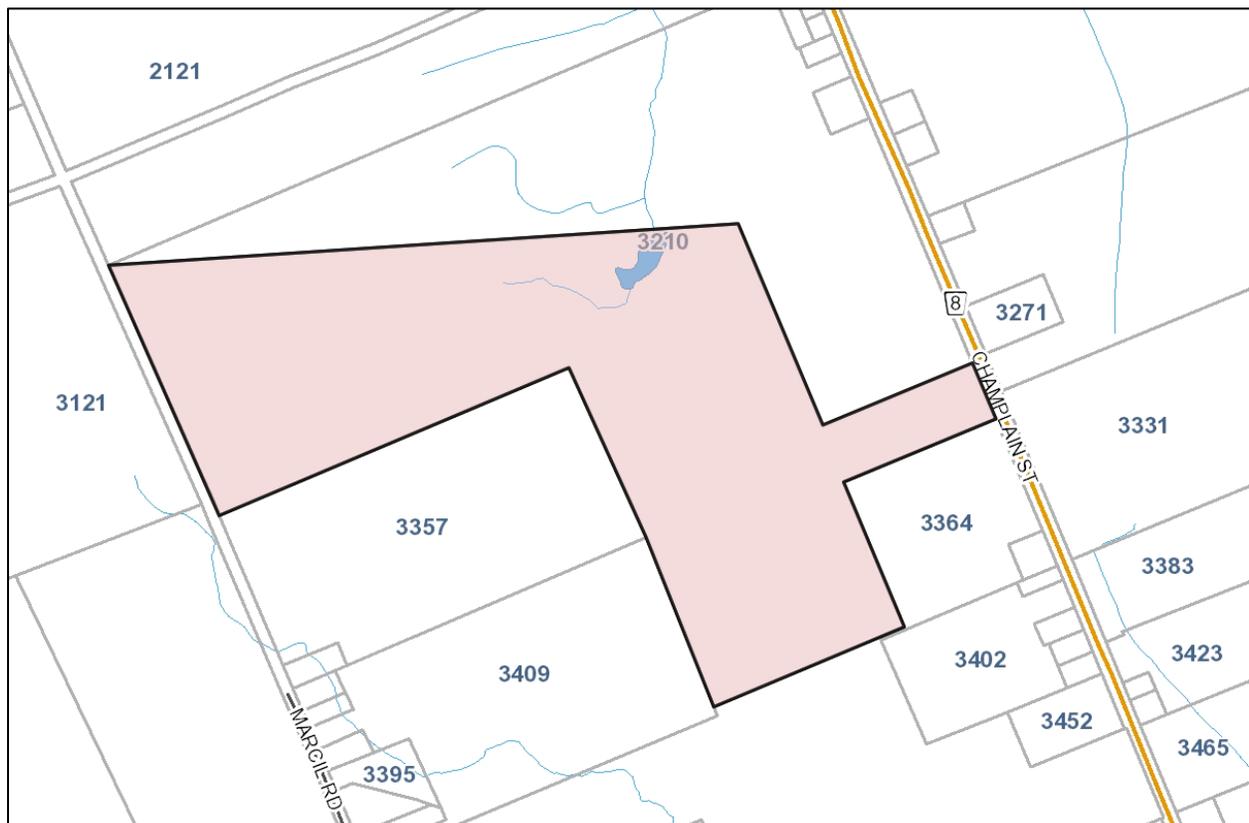


Figure 1. Carte index

5) **DISCUSSION :**

Déclaration de principes provinciale

La Déclaration de principes provinciale fournit une orientation politique sur des questions d'intérêt provinciales liées à l'aménagement et à la mise en valeur du territoire. Le terrain en question est situé dans une région rurale, où les utilisations permises sont :

- a) La gestion ou l'utilisation des ressources;
- b) Les utilisations récréatives liées aux ressources
- c) Un aménagement résidentiel limité;
- d) Les emplois à domicile et les industries à domicile;
- e) Les cimetières;
- f) D'autres utilisations des terres rurales.

Le terrain en question sera utilisé pour des fins de gestion des ressources (sable et gravier). L'article 2.5.1 de la DPP stipule que : « les ressources en agrégats minéraux sont protégées aux fins de leur utilisation à long terme et les gisements de ressources en agrégats minéraux sont répertoriés lorsqu'on dispose des renseignements à l'échelle provinciale. »

Le retrait de tous les usages résidentiels sur la parcelle détachée du morcellement B-CR-004-2018 aura l'effet de protéger les ressources de l'aménagement et des activités susceptibles d'empêcher ou d'entraver l'expansion ou l'utilisation continue.

Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell

Le terrain est dans le « Secteur des politiques rurales » selon la Cédule « A » du Plan Officiel des Comtés unis, et une partie du terrain est désigné comme étant « une sablière et/ou carrière ».

L'article 2.5.3 du Plan Officiel mentionne que les puits d'extraction et les carrières en bordure de routes et les installations de préparation d'asphalte et de bétons mobiles utilisées selon des ententes obtenues avec l'autorité seront permis à moins qu'il n'y ait des secteurs d'aménagement existants ou lorsqu'il y a une sensibilité environnementale particulière identifiée dans le règlement de zonage local.

L'article mentionne aussi que les Conseils locaux doivent assurer la protection des ressources contre des usages incompatibles, par l'entremise des règlements de zonage municipaux. En enlevant tous usages résidentiels sur la parcelle détachée on peut assurer la protection des ressources contre des usages incompatibles qui empêchera l'extraction de la ressource.

Règlement de Zonage 2016-10

Le terrain est présentement situé dans la « Zone rurale (RU) », ainsi que la « Zone de granulats minéraux – puits d'extraction (MAP) ». Les usages résidentiels sont permis sur la partie du terrain situé dans la « Zone Rurale (RU) ». La demande va enlever tous usages résidentiels sur le terrain puisque le terrain sera utilisé pour l'extraction des ressources.

Commentaires

Le département d'infrastructure et d'aménagement supporte la demande de modification au Règlement de Zonage, puisque le retrait des usages résidentiels va assurer la protection des ressources situés sur le terrain. La demande supporte les objectifs de la Déclaration des principes provinciale et le Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell.

6) **CONSULTATION :**

La réunion publique aura lieu le 1 août 2018. Cette réunion servira à recueillir les commentaires de la population.

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

Aucun commentaire n'a été reçu par les départements internes. Enbridge n'a aucune objection à la demande.

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° AME-18-63-R

Date	01/08/2018
Submitted by	Malcolm Duncan
Subject	Zoning By-law Amendment – 801 St-Jean Street
File N°	D-14-509

1) **NATURE/GOAL :**

The goal of this report is to present a Zoning By-law Amendment in order to add a business office to the list of permitted uses on the property located at 801 St-Jean Street in Rockland.

2) **DIRECTIVE/PREVIOUS POLICY :**

N/A

3) **DEPARTMENT'S RECOMMENDATION :**

THAT the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-law 2016-10, in order to modify the zoning category of the property located at 801 St-Jean Street from "Urban Residential First Density (R1) Zone" to "Urban Residential First Density – Exception 23 (R1-23)", 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 modifier le zonage du terrain situé au 801 rue St-Jean de « Zone résidentielle urbaine de densité 1 (R1) » à « Zone résidentielle urbaine de densité 1 – Exception 23 (R1-23) », tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement du territoire.

4) **BACKGROUND :**

On June 21st, 2018, an application was submitted by Rachelle Laforge to amend the Zoning By-law 2016-10 for the property located at 801 St-Jean Street.

The owner intends to add a business office to the list of permitted uses on the property in order to operate a law office out of the existing dwelling.

The application was deemed complete on July 9th, 2018. A 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

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

The subject property is located within the settlement area of Rockland, where growth, development, vitality and regeneration shall be promoted. Generally the Provincial Policy Statement recommends a mix of uses and densities in the settlement areas.

Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell

The subject property is designated as “Urban Policy Area” on Schedule “A” of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell.

Section 2.2.8.2 of the Official Plan states that: “Commercial development shall be encouraged and supported throughout the United Counties and whenever possible it should be directed to Urban Policy Areas”. The following section lists the types of commercial uses that shall generally be permitted in the Urban Policy Area designation, which includes office commercial.

The Official Plan also states that Municipal zoning by-laws shall include provisions to maintain the character and scale of commercial development and to ensure appropriate regulatory control. The proposed commercial office will make use of the existing residence, and the existing driveway will be enlarged in order to accommodate a fourth parking space.

Official Plan of the Urban Area of Clarence-Rockland

The property is located within the "Low Density Residential" designation in the Official Plan of the Urban Area of Clarence-Rockland. Small-scale commercial, park, school, place of worship and/or community facilities serving a local residential area are permitted.

Policy 5.6.2.2.1 of the Official Plan states that zoning applications for local commercial uses will be reviewed on the basis of general conformity with the following policies:

- a) Access to and traffic generated by the site will not create adverse traffic problems on surrounding roads.
- b) Such uses must be located on an appropriate collector road.
- c) Lighting and signage are located so as not to create any adverse visual impact on the surrounding residences.
- d) The use will provide landscaping and buffering in a manner that is in harmony with adjoining and nearby residential properties
- e) The proposed small-scale commercial use must form a good fit with the existing neighbourhood fabric.

Based on the scale and type of use, the amount of traffic anticipated is minor, and the property is located on St-Jean Street which is identified as a collector road in the Official Plan. The zoning will still be residential and a sign variance will be required along with a sign permit to ensure that the signage will be located away from the nearby residential properties. A minimum landscape buffer of 1m will be required between the subject property and neighbouring properties and the proposed use will make use of the existing building.

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

The property is located within the "Urban Residential First Density (R1) Zone" however; the zoning amendment would change the zone to "Urban Residential First Density – Exception 23 (R1-23) Zone".

The amendment would add a business office to the list of permitted uses on the property.

6) **CONSULTATION:**

The Planning Committee will hold a public meeting on August 1st, 2018, at which time comments from the public will be received.

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

No comments were received from 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