

**Justification urbanistique**

**Modification au Règlement de zonage No. 2016-10  
Cité de Clarence-Rockland**

**de**

**Zone résidentielle urbaine de première densité – générale (R1)**

**à**

**Zone résidentielle urbaine de densité 2 – Exception (R2-X)**

**901, rue St-Jean  
Partie du Lot 27, Concession 1 (O.S.)**

**Lecompte Brothers Holdings Inc.  
(Y. Lecompte et J. Lecompte)**

---

**Planning Rationale**

**Amendment to Zoning By-Law No. 2016-10  
City of Clarence-Rockland**

**From**

**Urban Residential First Density – General (R1) Zone**

**To**

**Urban Residential Second Density – Exception (R2-X) Zone**

**901 St-Jean Street  
Part of Lot 27, Concession 1 (O.S.)**

**Lecompte Brothers Holdings Inc.  
(Y. Lecompte et J. Lecompte)**

## **Demande de modification au Règlement de zonage No. 2016-10**

### **Justification urbanistique**

La présente demande de modification au Règlement de Zonage No. 2016-10 de la Cité affecte la propriété arborant le numéro civique 901, rue St-Jean, détenue par la compagnie Lecompte Brothers Holdings Inc., représentée par M. Yann Lecompte et M. Jonathan Lecompte.

La propriété est située du côté est de la rue St-Jean, entre les rues Patricia et Hudon. La propriété est occupée par un bâtiment d'habitation et un garage détaché.

La propriété est décrite comme étant une Partie du Lot 27, Concession 1 (O.S.), Canton géographique de Clarence, maintenant dans la Cité de Clarence-Rockland, Comté de Russell.

La demande de modification vise à changer la catégorie de zonage de « Zone résidentielle urbaine de première densité – générale (R1) » à « Zone résidentielle urbaine de densité 2 – Exception (R2-X) » afin de reconnaître une façade de 18.9 mètres au lieu de 20.0 mètres et permettre la construction d'un bâtiment d'habitation de type jumelé sur cette propriété.

### **Déclaration de Principes Provinciale**

La Déclaration de Principes Provinciale renferme les principes pertinents suivants :

1.1.1 Pour assurer l'existence de collectivités saines et sûres, où il fait bon vivre, il faut:

a) encourager des formes efficaces d'aménagement et d'utilisation du sol qui soutiennent la vitalité financière de la province et des municipalités à long terme;

b) permettre un éventail et une diversité de types de logements abordables, en fonction

## **Application for an amendment to Zoning By-Law No. 2016-10**

### **Planning Rationale**

The current application for an amendment to the City's Zoning By-Law No. 2016-10 concerns the property bearing the civic number 901 St-Jean Street, owned by the company Lecompte Brothers Holdings Inc., represented by Mr. Yann Lecompte and Mr. Jonathan Lecompte.

The property is located on the east side of St-Jean, between Patricia and Hudon streets. The property is occupied by a single detached dwelling house and a detached garage.

The property is described as being a Part of Lot 27, Concession 1 (O.S.), geography Township of Clarence, now in the City of Clarence-Rockland, County of Russell.

The zoning application aims at changing the zoning category from "Urban Residential First Density – General (R1) Zone" to "Urban Residential Second Density – Exception (R2-X) Zone" in order to recognize a frontage of 18.9 meters instead of 20.0 meters and allow for the construction of a semi-detached dwelling building on the property.

### **Provincial Policy Statement**

The Provincial Policy Statement provides the following pertinent principles:

1.1.1 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 affordable and market-based range and mix of residential types (including single-detached, additional

du marché, (p. ex., maisons individuelles non attenantes, logements résidentiels supplémentaires, immeubles collectifs, logements abordables, logements pour personnes âgées) ...

1.1.3.1 La croissance et l'aménagement se concentrent dans les zones de peuplement.

1.1.3.2 Les formes d'utilisation du sol dans les zones de peuplement sont fondées sur des densités et une diversité d'utilisations du sol qui:

- a) utilisent de façon efficace les terres et les ressources;
- b) conviennent à l'infrastructure et aux installations de services publics existantes ou prévues, les utilisent de façon efficace, et évitent la nécessité de leur expansion injustifiée ou coûteuse;

1.1.3.4 Il faut favoriser des normes d'aménagement appropriées facilitant la densification, le réaménagement et l'aménagement compact, tout en prévenant ou en atténuant les risques en matière de santé et de sécurité publiques.

### **Plan officiel des CUPR**

La propriété concernée est inscrite sous l'affectation « Secteur des politiques urbaines » à l'Annexe « A2 » du Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell.

La propriété se situe à l'intérieur de la « Zone de protection des prises d'eau « Zone 2 », dans la zone tampon (rayon de 1,000 mètres) d'une mine abandonnée et la zone de recharge des eaux souterraines.

Le Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell renferme les politiques pertinentes suivantes :

residential units, multi-unit housing, affordable housing and housing for older persons) ...

1.1.3.1 Settlement areas shall be the focus of growth and development.

1.1.3.2 Land use patterns within settlement areas shall be based on densities and a mix of land uses which:

- a) efficiently use land and resources;
- b) are appropriate for, and efficiently use, the infrastructure and public service facilities which are planned or available, and avoid the need for their unjustified and/or uneconomical expansion;

1.1.3.4 Appropriate development standards should be promoted which facilitate intensification, redevelopment and compact form, while avoiding or mitigating risks to public health and safety.

### **UCPR Official Plan**

The concerned property is located under the "Urban Policy Area" designation on Schedule "A2" of the United Counties of Prescott and Russell's Official Plan.

The property is located within the "Water Intake Protection Zone "Zone 2", an abandoned mine buffer zone (1,000 meters radius) and within the Groundwater Recharge Area.

The United Counties of Prescott and Russell Official Plan contains the following pertinent policies:

## **2.3 URBAN POLICY AREA**

### **2.3.1 General**

*The Urban Policy Area designation applies to City, Towns and Villages with populations of 1000 or more and which have been developed primarily on the basis of municipal water and sewer*

systems. The Urban Policy Area is intended to absorb a significant part of future growth in the Counties.

The Urban Area policies are intended to create a planning framework which will encourage and support diversified, mixed-use communities. The policies are intended to ensure that local Councils will have the ability and authority to shape their communities in accordance with local needs and local characteristics.

### **2.3.3 Residential Policies**

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

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

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

### **5.5.9.1 Source Water Protection Plan**

The Source Water Protection Plan of Raisin-South Nation Source Protection Region came into effect on April 1, 2015. The Source Water Protection Plan intends to protect the municipal sources of drinking water. The Plan identifies risks to local drinking water sources and developed policies to mitigate the level of risks.

The approved Source Water Protection Plan of Raisin-South Nation Source Protection Region provides mapping of areas that contribute water, or are in close proximity to municipal drinking water supplies, that are vulnerable. These areas consist of Wellhead Protection Areas (WHPA) and Intake Protection Zones (IPZ), as shown on Schedule C1. Wellhead Protection Areas are classified from A to D and Intake Protection Zones are classified as 1 or 2. These classifications allow for varying degrees of management relative to the vulnerability of the drinking source, and the length of time groundwater or surface water within the area will take to reach the municipal drinking-water supply. The WHPAs and IPZs shown on Schedules C1 will be interpreted as a special protection category in which the lands may be utilized in accordance with the underlying land use designation, subject to the policies of this section.

The Counties and local municipalities will support and participate in initiatives that implement the Clean Water Act, as required, and ensure coordination amongst local municipalities. As approval authorities, the Counties and local municipalities will require development to adhere to the Source Water Protection Plans.

Local municipalities shall amend their Local Official Plan and Comprehensive Zoning Bylaws and may also adopt other development controls to protect WHPAs and IPZs in accordance with the approved Source Water Protection Plan of Raisin-South Nation Source Protection Region to direct new development to appropriate areas where it would not pose a threat to drinking water. Local municipalities shall implement the WHPAs and IPZs zones, as shown on Schedule C1, as a constraint in the Local Official Plan and Comprehensive Zoning By-laws mapping.

Local municipalities shall prohibit high-risk activities from establishing within WHPAs and IPZs and ensure that permitted uses can be established within an acceptable level of risk to groundwater quality and quantity. For example, local municipalities could ban new waste

*disposal sites near municipal wells, or chemical storage facilities upstream from a surface water intake.*

*The Counties and local municipalities shall consult with the Risk Management Office for any project proposed under the Planning Act or the Building Code in the WHPAs and IPZs zones, to screen proposed activities in the vulnerable area prior to applying for approval, i.e., building permits, zoning change, minor variance, site plan control. An application shall be considered as complete until such time as the notice from the Risk Management Official is received by the Counties of the local municipality.*

*The following policies provide for the establishment of additional protection measures of either a regulatory or voluntary nature by Counties Council and/or local Councils:*

*1) Council will encourage the use of alternative protection measures within highly sensitive WHPAs, including but not limited to, land acquisition, conservation easements, growth management and landowner partnership programs involving compensation for changes in land use or land management practices.*

*2) Council will encourage local municipalities to implement a program to establish a system of monitoring wells within municipal well WHPAs in order to assist in identifying contaminants in the groundwater before they reach the municipal wells. Priority will be given to WHPAs where the pumped aquifer is highly vulnerable (i.e., WHPA 1 or 2) and where existing water quality indicates changes from background conditions.*

*3) Council and local municipalities will encourage the development and promotion of Best Management Practices (BMPs) for implementation by existing higher-risk land use activities in vulnerable areas and for new industries locating in the area.*

*4) Council may consider the development of programs offering financial incentives to protect and maintain groundwater and surface water quality.*

*5) Local Councils are encouraged to adopt guidelines or regulate the use of domestic chemicals that are exempted from the certification and licensing requirements under the Pesticides Act.*

*6) Local Councils are encouraged to adopt guidelines or regulate the proper maintenance and regular evacuation of septic tanks to assist in the proper maintenance and operation of septic systems.*

*7) Local Councils are encouraged to develop programs to identify and decommission unused water wells and encourage the owners of dug wells to install a drilled well and decommission the dug wells.*

#### **5.5.9.2 Groundwater Recharge Areas**

*There are large areas in the Counties that can be identified as Groundwater Recharge Areas including areas underlain by the Champlain Sand Aquifer. Soil type is a key factor in determining groundwater recharge. Soil types have various recharge factors: clay has a low permeability (low recharge), whereas sand is highly permeable (high recharge). Groundwater vulnerability is also generally related to the soil thickness in the area. Areas where bedrock is at the surface or areas with karst formations are more vulnerable to groundwater contamination and are also important from a recharge perspective.*

*Zoning By-law provisions may be adopted to restrict land uses in such areas to those which pose no threat to the quality of the existing resource. In addition, areas may be identified where the state of the groundwater resource is unacceptable for development purposes.*

*Within the limits of the Groundwater Recharge Area when identified and as shown on Appendix II, permitted uses shall be restricted to those uses which will not result in negative impacts on the groundwater resource and uses existing as of the date of passing of this Official Plan. New or expanded development shall be subject to consultation with the Ministry of the Environment, Conservation and Parks or its delegate.*

*Three significant groundwater-related areas are identified on the Groundwater Recharge Areas map: Significant Groundwater Recharge Areas (SGRA); Fractured Bedrock Outcrops; and Known or Expected Karst.*

*The policies of subsection 5.5.9 apply within the Water Quantity Areas:*

*1) Routine activities that take more than 50,000 L/day (i.e., aggregate dewatering facilities) will continue to be permitted and monitored through Provincial Permits to Take Water under the Ontario Water Resources Act.*

*2) Major developments which divert excessive amounts of water out of the environment or prevent large amounts of infiltration (i.e., large distribution warehouses, urban settlement area expansions, industrial subdivisions) will be required to provide a water budget to project the impacts of proposed land use on the water budget/water resource availability and to assess mitigation measures to maintain a given water budget state. The Water Quality Area policies can be found in policy 6.6.1 (2) (Karst) and may also apply to areas within the Groundwater Recharge Area.*

### **6.9.3 Abandoned mineral and mineral aggregate mining operations, and abandoned petroleum resource operations**

*When mining operations have ceased, lands that are abandoned or not fully rehabilitated may create a situation that could cause injury and impact health. It is the intent of the Counties that hazards from former mines be mitigated through mechanisms under the Mining Act or the Aggregate Resources Act. Prior to development on lands adjacent to hazards from mining as identified on Appendix II of this Plan, it shall be required to identify, address and mitigate known or suspected hazards.*

*Development on, abutting or adjacent to lands affected by a mine hazard or former mineral mining operation may be permitted only if rehabilitation or other measures to address and mitigate known or suspected hazards are under way or have been completed. Where development is proposed within 1000 meters of a mine hazard, as identified by the Ministry of Northern Development and Mines (MNDM) Abandoned Mine Inventory System (AMIS) mapping and as identified on Schedule C1 and former min aggregate operations as identified on Appendix III to this Plan, the Regional Land Use Geologist responsible for the area or the Mine Rehabilitation Section of the MNDM shall be contacted to determine the scope and terms of reference of any technical studies that may be required to address the potential mine hazard. The applicant shall be responsible for ensuring that any hazards are mitigated to be consistent with the Mine Rehabilitation Code of Ontario such that the hazard is removed and that the property is safe for the proposed development. All required studies shall be undertaken by an appropriately qualified person(s).*

### **2.14 Affordable Housing**

*Affordable housing includes all forms of tenure, such as social housing, co-op housing, condominium, rental, private ownership, homes for the aged, homes for the disabled and all special needs housing. Affordable housing includes all residential units that meet the definition of affordability of the Province of Ontario.*

*Council shall encourage infill and housing intensification, particularly in the core area of the Urban Area.*

### **3.2 Objectives**

*The objectives of the Plan are as follows:*

- 1. Encourage development that respects the character of the Urban Area.*
- 2. Provide for a greater variety of housing types.*

#### **4.10.1 Objectives**

*The following are the housing objectives:*

- 1. Encourage diversity in the supply of housing and promoting a full range of housing types, including housing that is affordable and appropriate to low-income groups and people with special needs.*
- 3. Allow increased residential intensification in the urban area.*

#### **4.10.2 Policies**

*To encourage a greater mix of housing types and tenure, it is policy of this Plan to:*

- 1. Encourage a wide range of housing types and forms suitable to meet the housing needs of all current and future residents.*
- 2. Encourage production of smaller (one and two bedroom) units to accommodate the growing number of smaller households;*
- 3. Promote a range of housing types suitable to the needs of senior citizens.*

### **4.12 Land Use Compatibility**

*In reviewing any development application, Council will be satisfied that the proposed use will be or can be made to be compatible with surrounding uses.*

#### **5.6.6.1 Policies**

*Intensive forms of development can occur without dramatic change in the character and scale of existing neighborhoods. Opportunities for intensification will be supported under the following circumstances:*

2. Where the present use is maintained but the addition of residential uses can be accomplished in a complementary manner.
3. That are vacant and/or underutilized within previously developed areas.
4. Fully-serviced lots that could accommodate infill developments.

#### 7.4.2 Policies

2. Rights-of-way that do not meet the minimum 18 meters standard will be widened, **but only if required for traffic flow**. In this regard, **where a widening would create an excessive reduction in the sizes of the lots fronting on the road, the Municipality may consider widening only the intersections**.
3. The following streets do not have a uniform 18 meters right-of-way and, consequently, are proposed for widening: **Albert, Alma, Catherine, Chapman, David, Gareau, Henrie, Hudon, Lalonde, Lawrence, McCall, Notre-Dame, Charette, Pouliotte, Powers, St-Jacques, St-Jean, St-Joseph, St-Louis, Victor, Victoria, Wallace, and Woods.**"

### Règlement de zonage No 2016-10

Les usages résidentiels autorisés dans la « Zone résidentielle urbaine de densité générale 1 (R1) » du Règlement de zonage No. 2016-10 sont :

#### 6.1.1 Utilisations permises Résidentielles

- Habitation isolée
- Foyer de groupe (1)
- Résidence pour personnes âgées (1)
- Habitation transformée (5)

#### Résidentielles accessoires

- Gîte touristique (1) (2)
- Entreprise à domicile, milieu urbain (2)
- Maison d'hébergement (3)
- Garderie en résidence privée (2)
- Logement secondaire (4)
- Location à court terme

#### Règles complémentaires quant aux utilisations permises

4. Les logements secondaires sont sujet aux dispositions de l'article 4.41.
5. Les utilisations assujettis à la note (5) peuvent comprendre un maximum de trois (3) unités de logement.

#### 6.1.2 Exigences de la zone (Habitation isolée)

### Zoning By-Law No 2016-10

The residential uses permitted in the "Urban Residential First Density – General (R1) Zone" of Zoning By-Law No 2016-10 are as follows:

#### 6.1.1 Permitted Uses Residential Uses

- Detached dwelling
- Group home (1)
- Retirement home (1)
- Converted dwelling (5)

#### Accessory Residential Uses

- Bed and breakfast establishment (1)(2)
- Home-based business, Urban (2)
- Lodging house (3)
- Private home day care (2)
- Second unit (4)
- Short-term rental

#### Additional Regulations for Permitted Uses

4. Second units are subject to the provisions of section 4.41.
5. Uses subject to footnote (5) may contain a maximum of three (3) dwelling units.

#### 6.1.2 Zone Requirements (Detached Dwelling)

<i>Superficie minimum de lot:</i>	<i>450 m<sup>2</sup></i>	<i>Minimum Lot Area:</i>	<i>450 m<sup>2</sup></i>
<i>Façade de lot minimum:</i>	<i>15 m</i>	<i>Minimum Lot Frontage:</i>	<i>15 m</i>
<i>Cour avant minimum:</i>	<i>6 m</i>	<i>Minimum Front Yard:</i>	<i>6 m</i>
<i>Cour latérale extérieure minimum:</i>	<i>3,5 m</i>	<i>Minimum Exterior Side Yard:</i>	<i>3.5 m</i>
<i>Cour latérale intérieure minimum:</i>	<i>1,0 m</i>	<i>Minimum Interior Side Yard:</i>	<i>1.0 m</i>
<i>Cour arrière minimum:</i>	<i>7,5 m</i>	<i>Minimum Rear Yard:</i>	<i>7.5 m</i>
<i>Superficie de logement minimum:</i>	<i>85 m<sup>2</sup></i>	<i>Minimum dwelling unit area:</i>	<i>85 m<sup>2</sup></i>
<i>Hauteur maximum des bâtiments:</i>	<i>11.5 m</i>	<i>Maximum building height:</i>	<i>11.5 m</i>
Les usages résidentiels autorisés dans la « Zone résidentielle urbaine de deuxième densité 2 (R2) » sont :		The residential uses permitted in the “Urban Residential Second Density Zone (R2) Zone” are as follows:	
<b>6.3.1 Utilisations permises Résidentielles</b>		<b>6.3.1 Permitted Uses Residential Uses</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation isolée</li> <li>• Duplex</li> <li>• Habitation à fondations reliées</li> <li>• Habitation jumelée</li> <li>• Foyer de groupe (1)</li> <li>• Maison d’hébergement (2)</li> <li>• Résidence pour personnes âgées (3)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detached dwelling</li> <li>• Duplex dwelling</li> <li>• Linked dwelling</li> <li>• Semi-detached dwelling</li> <li>• Group home (1)</li> <li>• Lodging house (2)</li> <li>• Retirement home (3)</li> </ul>	
<b>Résidentielles accessoires</b>		<b>Accessory Residential Uses</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gîte touristique (4)</li> <li>• Entreprise à domicile, milieu urbain (4)</li> <li>• Garderie en résidence privée (4)</li> <li>• Logement secondaire (5)</li> <li>• Location à court terme</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bed and breakfast (4)</li> <li>• Home-based business, Urban (4)</li> <li>• Private home day care (4)</li> <li>• Second unit (5)</li> <li>• Short-term rental</li> </ul>	
<b>Règles complémentaires quant aux utilisations permises</b>		<b>Additional Regulations for Permitted Uses</b>	
5. Les logements secondaires sont sujet aux dispositions de l’article 4.41.		5. Second units are subject to the provisions of section 4.41.	
<b>6.3.2 Exigences de la zone (Habitation jumelée)</b>		<b>6.3.2 Zone Requirements (Semi-Detached Dwelling)</b>	
<i>Superficie minimum de lot:</i>	<i>300 m<sup>2</sup>/UH</i>	<i>Minimum Lot Area:</i>	<i>300 m<sup>2</sup>/DU</i>
<i>Façade de lot minimum:</i>	<i>10 m/UH</i>	<i>Minimum Lot Frontage:</i>	<i>15 m/DU</i>
<i>Cour avant minimum:</i>	<i>6 m</i>	<i>Minimum Front Yard:</i>	<i>6 m</i>
<i>Cour latérale extérieure minimum:</i>	<i>3,5 m</i>	<i>Minimum Exterior Side Yard:</i>	<i>3.5 m</i>
<i>Cour latérale intérieure minimum:</i>	<i>1,0 m</i>	<i>Minimum Interior Side Yard:</i>	<i>1.0 m</i>
<i>Cour arrière minimum:</i>	<i>7,5 m</i>	<i>Minimum Rear Yard:</i>	<i>7.5 m</i>
<i>Superficie de logement minimum:</i>	<i>70 m<sup>2</sup></i>	<i>Minimum dwelling unit area:</i>	<i>70 m<sup>2</sup></i>
<i>Hauteur maximum des bâtiments:</i>	<i>11.5 m</i>	<i>Maximum building height:</i>	<i>11.5 m</i>

## Voisinage

Le voisinage immédiat de la propriété se compose d'une variété de bâtiments résidentiels et commerciaux: résidence pour personnes âgées, bâtiments de types unifamilial, jumelé et duplex.

Le bâtiment de type jumelé projeté s'intégrera aux caractéristiques existantes du milieu bâti avoisinant.

## Caractéristiques de la propriété

Les dimensions de la propriété se présentent comme suit : une façade d'une largeur de 18.9 mètres (62 pieds), une profondeur de 44.26 mètres (145 pieds) et une superficie de 836.5 mètres carrés (9,004 pieds carrés).

À l'exception de la largeur de la façade (18.9 au lieu de 20 mètres), la profondeur et la superficie du terrain excèdent les exigences minimales requises au Règlement de zonage pour les bâtiments d'habitation de type jumelé.

Dans l'éventualité où les propriétaires se proposeraient de scinder la propriété en deux par le biais d'une demande d'approbation, chaque lot aurait une façade minimum de 9.45 mètres (31 pieds) au lieu de 10 mètres (32.8 pieds) et une superficie de 418 mètres carrés (4,502 pieds carrés) au lieu de 300 mètres carrés (3,229 pieds carrés).

## Conclusion

La demande de modification au règlement de zonage vise à permettre la construction d'un bâtiment de type jumelé en remplacement au bâtiment de type unifamilial existant.

L'exception sollicitée aux dispositions de la « Zone résidentielle urbaine de deuxième densité 2 (R2) » vise à reconnaître une façade de lot minimum de 18.9 mètres (62 pieds) au lieu de 20 mètres (65.5 pieds).

Il s'agit d'un projet d'intensification qui s'avère conforme aux principes apparaissant à la

## Neighborhood

The immediate neighborhood of the property is composed of a variety of residential and commercial buildings, retirement home, single detached, semi-detached and duplex dwelling houses.

The proposed semi-detached building will integrate with the characteristics of the neighboring buildings.

## Characteristics of the Property

The dimensions of the property are as follows: a frontage of 18.9 meters in width (62 feet), a depth of 44.26 meters (145 feet) and an area of 836.5 square meters (9,004 square feet).

With the exception of the width of the frontage (18.9 instead of 20 meters), the lot depth and lot area of the property exceed the minimum requirements of the Zoning By-law for a semi-detached type dwelling house.

In the event that the owners would divide the property into two lots, through a consent application, each lot would have a minimum frontage of 9.45 meters (31 feet) instead of 10 meters (32.8 feet) and an area of 418 square meters (4,502 square feet) instead of 300 square meters (3,229 square feet).

## Conclusion

The zoning change application aims at allowing for the construction of a semi-detached dwelling house in replacement of the existing single detached dwelling house.

The requested exception to the provisions of the "Urban Residential Second Density Zone (R2) Zone" intends to recognize a minimum lot frontage of 18.9 meters (62 feet) instead of 20 meters (65.5 feet).

The proposal is an intensification project which is consistent with the principles featured in the

<p>Déclaration de Principes Provincial et avec les politiques énoncées au Plan officiel des CUPR et au Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland et qui s'intègre au voisinage et aux caractéristiques du milieu bâti.</p> <p>Le projet n'a pas d'impact négatif sur la zone de protection des prises d'eau et sur la zone de recharge des eaux souterraines en raison du fait que les unités d'habitation seront raccordées aux réseaux d'approvisionnement en eau potable, de traitement des eaux usées et de gestion des eaux de surface de la municipalité.</p> <p>Enfin, l'implantation au sol du bâtiment projeté s'avère conformes aux autres normes prescrites au Règlement de zonage.</p>	<p>Provincial Policy Statement and with the policies contained in the UCPR Official Plan and the City of Clarence-Rockland's Urban Area Official Plan and which blends in with the surrounding characteristics of the building in the neighborhood.</p> <p>The proposed development has no negative impact on the Water Intake Protection Zone and the Groundwater Recharge Area since the dwelling units will be connected will be connected to the drinking water supply networks, wastewater treatment and surface water management of the municipality.</p> <p>Finally, the footprint for the proposed building complies with the other requirements prescribed in the Zoning By-Law.</p>
--	---



Marc Daigneault  
Urbaniste/Planner

<b>Tableau comparatif</b>	<b>Comparative Table</b>
<p><b>Exigences du Règlement de zonage</b> <b>Article 6.3.2</b> <b>Bâtiment d'habitation jumelé</b></p>	<p><b>Zoning By-Law Requirements</b> <b>Section 6.3.2</b> <b>Semi-Detached Dwelling House</b></p>
<p>Superficie minimum du lot : 300 m<sup>2</sup>/u            Façade minimum du lot : 10.0 m            Cour avant minimum : 6.0 m            Cour latérale extérieure minimum : 3.5 m            Cour latérale intérieure minimum : 1.0 m            Cour arrière minimum : 7.5 m            Superficie de logement minimum : 70 m<sup>2</sup>            Hauteur maximum des bâtiments : 11.5 m</p>	<p>Minimum Lot Area: 300 m<sup>2</sup>/DU            Minimum Lot Frontage: 10.0 m            Minimum Front Yard: 6.0 m            Minimum Exterior Side Yard: 3.5 m            Minimum Interior Side Yard: 1.0 m            Minimum Rear Yard: 7.5 m            Minimum Dwelling Area: 70 m<sup>2</sup>            Maximum Building Height: 11.5 m</p>
<p><b>Projet de développement</b></p>	<p><b>Development Proposal</b></p>
<p>Superficie minimum du lot : 836.5m<sup>2</sup>            Façade minimum du lot : 18.9 m            Cour avant minimum : 6.0 m            Cour latérale intérieure minimum : 1.0 m            Cour arrière minimum : 7.5 m            Superficie de logement minimum : 70 m<sup>2</sup>            Hauteur maximum des bâtiments : 11.5 m</p>	<p>Minimum Lot Area: 836.5 m<sup>2</sup>            Minimum Lot Frontage: 18.9 m            Minimum Front Yard: 6.0 m            Minimum Interior Side Yard: 1.0 m            Minimum Rear Yard: 7.5 m            Minimum Dwelling Area: 70 m<sup>2</sup>            Maximum Building Height: 11.5 m</p>



# 901, rue St-Jean Street Secteur des politiques urbaines/Urban Policy Area



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



January 24, 2024  
9:06:59 PM

## Légende

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Réseau routier             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Provincial</li> <li>- Comté / County</li> <li>- Rural</li> <li>- Urbain / Urban</li> <li>- Rampe / Ramp</li> <li>- Saisonier / Seasonal</li> <li>- Privé / Private</li> </ul> </li> <li>Terrains</li> <li>□ Parc Provincial Voyageur</li> <li>■ Terre de la couronne</li> <li>• Exceptions spécifiques - Point</li> <li>■ Exceptions spécifiques - Polygone</li> <li>□ Sablière et carrière en exploitation</li> <li>■ Site de traitement des eaux</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Site de traitement des eaux usées</li> <li>■ Site d'enfouissement</li> <li>■ Site de gestion des boues septiques</li> <li>■ Réserve de terrain pour la politique commerciale et industrielle</li> </ul> <p>Affectation des sols</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Secteur des politiques des ressources agricoles / Agricultural Policy Area</li> <li>■ Secteur des politiques communautaires / Community Policy Area</li> <li>■ Secteur des politiques hameaux / Hamlet Policy Area</li> <li>■ Secteur des politiques rurales / Rural Policy Area</li> <li>■ Secteur des politiques de commerce et industrie / Trade and Industry Policy Area</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Secteur des politiques urbaines /Urban Policy Area</li> <li>■ Terre humide d'importance provinciale / Provincially Significant Wetland</li> <li>■ Rivière ou lac</li> <li>■ Rivière ou ruisseau</li> <li>□ Lot et concession</li> <li>□ Zone de peuplement (échelle &lt; 20k)</li> <li>□ Limite municipale (échelle &lt; 150k)</li> </ul> |
|--|---|--|

# 901, rue St-Jean Street

## Zone de protection des prises d'eau / Water Intake Zone



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

**Prescott  
Russell**

January 24, 2024

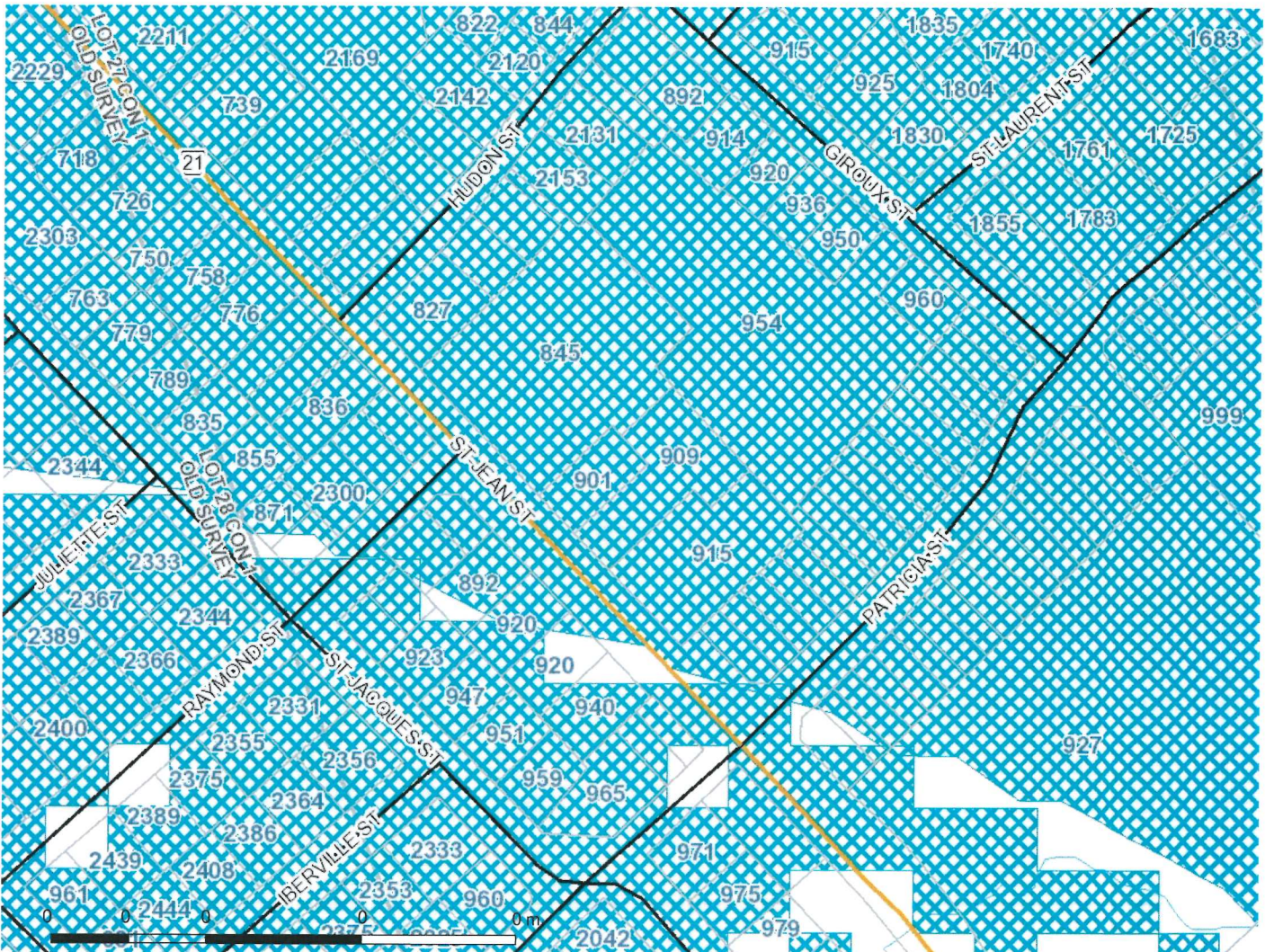
9:10:06 PM

### Légende

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>Réseau routier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Provincial</li> <li>— Comté / County</li> <li>— Rural</li> <li>— Urbain / Urban</li> <li>— Rampe / Ramp</li> <li>— Saisonnier / Seasonal</li> <li>— Privé / Private</li> </ul> <p><b>Terrains</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Pente instable</li> <li>★ Mine abandonnée</li> <li>■ Sol organique</li> <li>■ Zone d'inondation</li> </ul> <p><b>Secteur de glissement de terrain potentiellement rétrogressif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Secteur de glissement de terrain potentiellement rétrogressif</li> <li>■ Casselman-Lemieux / Casselman-Lemieux Potential</li> </ul> | <p><b>Retrogressive Landslide Area</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Secteur potentiel des argiles marines sensibles / Potential Sensitive Marine Clays Area</li> </ul> <p><b>Sablère et carrière cédées</b></p> <p><b>Zone de protection de prise d'eau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zone 1</li> <li>■ Zone 2</li> </ul> <p><b>Zone de protection de tête de puits</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2</li> <li>■ 4</li> <li>■ 6</li> <li>■ 8</li> <li>■ 10</li> </ul> <p>■ Rivière ou lac</p> <p>— Rivière ou ruisseau</p> <p>□ Lot et concession</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Zone de peuplement (échelle &lt; 20k)</li> <li>□ Limite municipale (échelle &lt; 150k)</li> </ul> |
|--|---|--|

# 901, rue St-Jean Street

## Zone de recharge des eaux souterraines/Groundwater Recharge Area



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



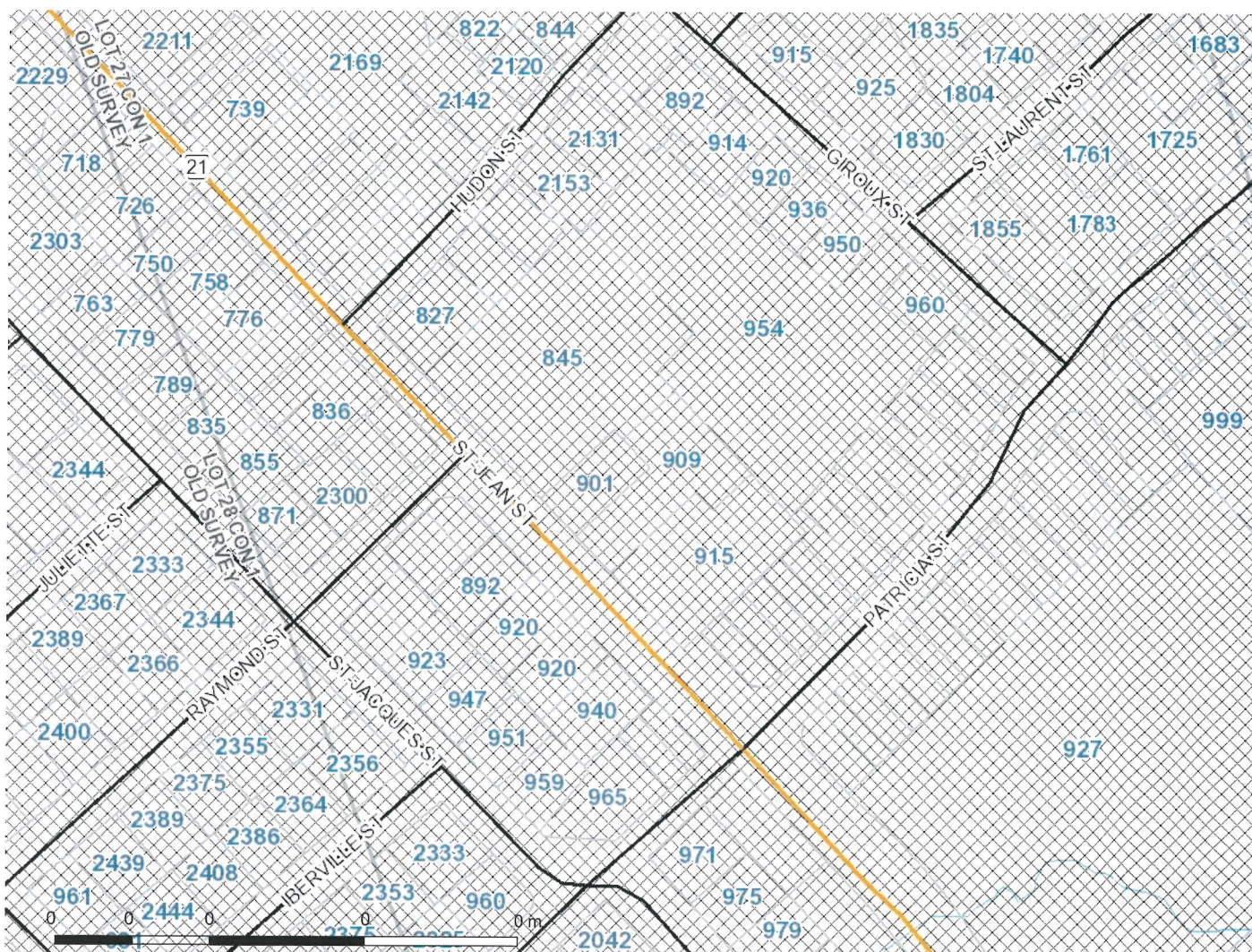
January 24, 2024  
9:02:17 PM

### Légende

- Réseau routier
  - Provincial
  - Comté / County
  - Rural
  - Urbain / Urban
  - Rampe / Ramp
  - Saisonier / Seasonal
  - Privé / Private
- ▨ Terrains
- ▨ Zone de recharge des eaux souterraines - quantité d'eau
- ▨ Zone de vulnérabilité des eaux souterraines - qualité de l'eau
- ▨ Rivière ou lac
- Rivière ou ruisseau
- ▨ Lot et concession
- ▨ Zone de peuplement (échelle < 20k)
- ▨ Limite municipale (échelle < 150k)

# 901, rue St-Jean Street

## Zone tampon - Mine abandonnée/Buffer Zone - Abandoned Mine



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

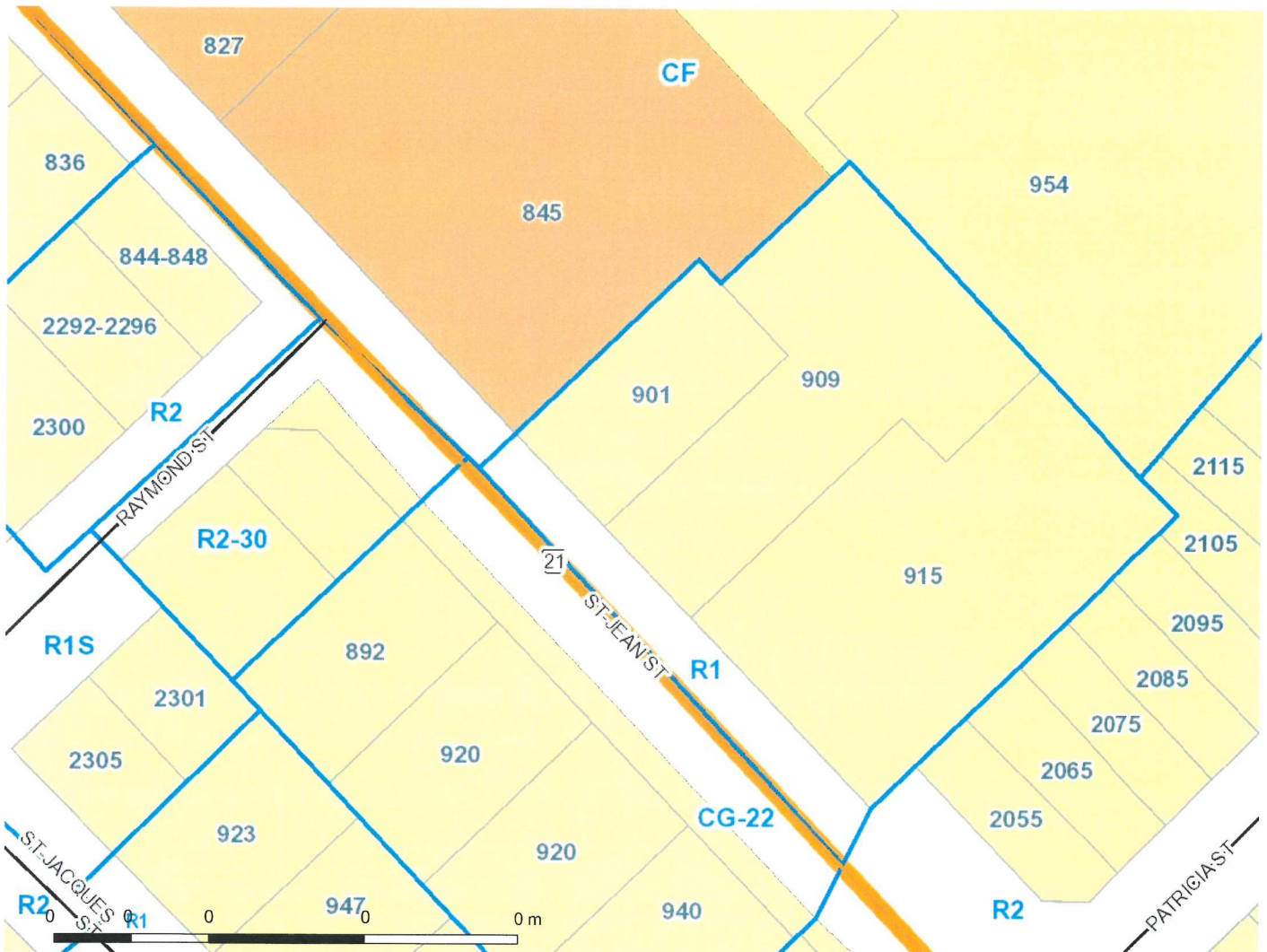


January 24, 2024  
9:14:27 PM

### Légende

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>Réseau routier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Provincial</li> <li>- Comté / County</li> <li>- Rural</li> <li>- Urbain / Urban</li> <li>- Rampe / Ramp</li> <li>- Saisonier / Seasonal</li> <li>- Privé / Private</li> </ul> <p><b>Terrains</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pente instable</li> <li>* Mine abandonnée</li> <li>■ Sol organique</li> <li>■ Zone d'inondation</li> </ul> <p><b>Secteur de glissement de terrain potentiellement rétrogressif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Secteur de glissement de terrain potentiellement rétrogressif Casselman-Lemieux / Casselman-Lemieux Potential</li> </ul> | <p><b>Retrogressive Landslide Area</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Secteur potentiel des argiles marines sensibles / Potential Sensitive Marine Clays Area</li> </ul> <p>■ Mine abandonnée - zone tampon de 1000m</p> <p>■ Sablière et carrière cédées</p> <p><b>Zone de protection de tête de puits</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2</li> <li>■ 4</li> <li>■ 6</li> <li>■ 8</li> <li>■ 10</li> </ul> <p>■ Rivière ou lac</p> <p>- Rivière ou ruisseau</p> <p>□ Lot et concession</p> <p>□ Zone de peuplement (échelle &lt; 20k)</p> | <p>□ Limite municipale (échelle &lt; 150k)</p> |
|--|---|--|

# 901, rue St-Jean Street - Plan officiel CCR Official Plan Secteur Résidentiel Faible Densité/Low Density Residential Area



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

**Prescott  
Russell**

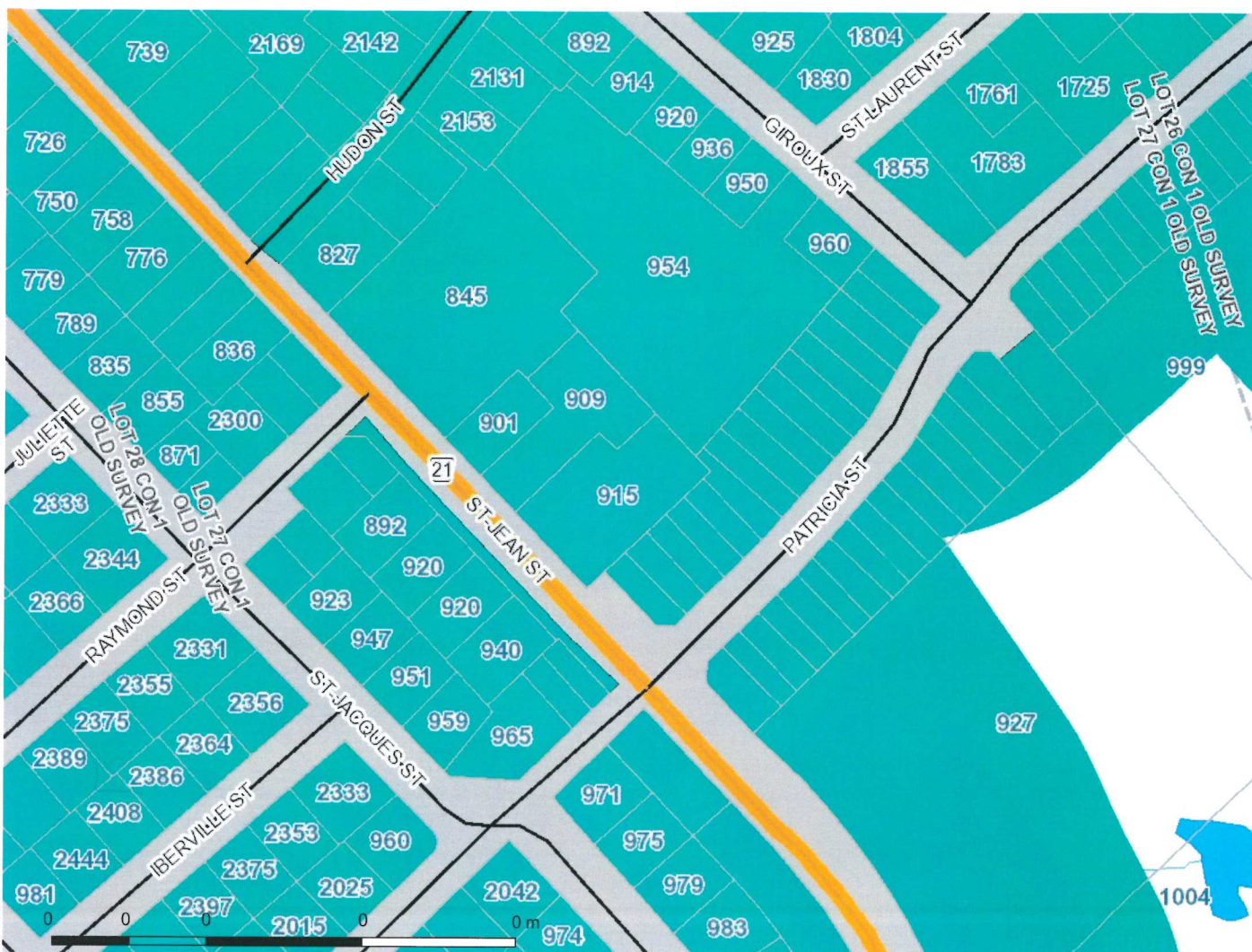
January 24, 2024  
9:21:45 PM

## Légende

<p><b>Réseau routier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Provincial</li> <li>— Comté / County</li> <li>— Rural</li> <li>— Urbain / Urban</li> <li>— Rampe / Ramp</li> <li>— Saisonier / Seasonal</li> <li>— Privé / Private</li> </ul> <p><b>Zoning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Zonage - Zone de protection de prise d'eau</li> <li>☒ Région d'exception spécifique</li> <li>— ZO_UnstableSlope</li> <li>□ ZO_ANSI</li> <li>☒ ZO_SignWoodland</li> <li>☒ ZO_MineralReserve</li> <li>☒ ZO_InformationCenter</li> </ul>	<p>■ ZO_Floodplain</p> <p>☒ Zonage Secteur de gissement de terrain potentiel</p> <p>☒ ZO Locally Significant Wetlands</p> <p>— Terrains</p> <p>● Site d'enfouissement fermé</p> <p>— Pente instable</p> <p>— Habitat de poisson - Cours d'eau</p> <p>— Habitat du poisson - Plan d'eau</p> <p>■ Site de traitement des eaux usées</p> <p>☒ Zone inondable</p> <p>■ Terre humide</p> <p>Affectation du sol</p>	<p>□ 1 service</p> <p>□ 2 services</p> <p>■ Centre-Ville / Community Core</p> <p>■ Entreprise Économique / Economic Enterprise</p> <p>■ Institutionnel</p> <p>■ Parcs et Espaces libres / Parks and Open Space</p> <p>■ Secteur Résidentiel / Residential Policy Area</p> <p>— Habitat de poisson</p> <p>◆ Roche de fond instable</p> <p>● Ressource du patrimoine culturel</p> <p>Pentes instable</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 12 m</li> <li>— 18 m</li> <li>— 25 m</li> </ul> <p>Collecteur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Route provinciale / Provincial</li> </ul>	<p>Highway</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Collecteur mineur / Minor Collector</li> <li>● Sentier récréatif / Recreational Trail</li> </ul> <p><b>Affectation du sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Centre-Ville / Community Core</li> <li>■ Entreprise économique / Economic Enterprise</li> <li>■ Parcs et Espaces Libres / Parks and Open Space</li> <li>■ Résidentiel / Residential</li> <li>■ Édifices patrimoniaux</li> </ul> <p><b>Emprise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 20</li> <li>— 26</li> <li>— 30</li> </ul> <p>— Trottoir</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Chemin de fer</li> <li>— Sentier récréatif proposé</li> </ul>	<p>ou future</p> <p>— Sentier récréatif proposé</p> <p>— Pente instable</p> <p>— Habitat de poisson - Cours d'eau</p> <p><b>Transport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Artère primaire / Primary Artery</li> <li>— Collecteur majeur / Major Collector</li> <li>— Collecteur mineur / Minor Collector</li> <li>— Chemin non ouvert</li> <li>☒ Zone inondable</li> <li>☒ Sol organique</li> <li>— Distance de séparation - Ivaco Rolling Mills</li> <ul style="list-style-type: none"> <li>☒ 2.4.4 (300m)</li> <li>☒ 2.4.4 (600m)</li> </ul> </ul>
---	---	--	--	---

# 901, rue St-Jean Street

## Zone 2 - Protection des prises d'eau / Zone 2 - Water Intake Protection



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

**Prescott  
Russell**

January 24, 2024  
9:25:54 PM

### Légende

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

# 901, rue St-Jean Street - Zonage/Zoning



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

**Prescott  
Russell**

January 24, 2024  
9:17:49 PM

## Légende

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