

Justification urbanistique

**Demande de modification
Règlement de Zonage No. 2016-10**

**Lots 51, 52 et 53, Plan A. Bell, 1908
1067, 1079 et 1087-1091, rue Laurier**

**2379898 Ontario Inc. &
Geoffroy D'aigle Laflèche**

Planning Rationale

**Application to Amend
Zoning By-Law No. 2016-10**

**Lots 51, 52 and 53, Plan A. Bell, 1908
1067, 1079-1087 and 1091 Laurier Street**

**2379898 Ontario Inc. &
Geoffroy D'aigle Laflèche**

Justification urbanistique	Planning Rationale
<p>Contexte</p> <p>La compagnie 2379898 Ontario Inc. et M. Geoffroy D'aigle Laflèche, propriétaires des trois immeubles situés au 1067, 1079, et 1087-1091 de la rue Laurier, soumettent une demande de modification au Règlement de zonage No. 2016-10 afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel composé de quatre (4) paires de bâtiment d'habitation de type « jumelé dos-à-dos » (total de 8 unités d'habitation principales).</p> <p>La demande de modification au Règlement de zonage No. 2016-10 vise à changer les catégories de zonage des propriétés concernées de « Résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1) » et « Résidentielle urbaine de densité – générale 2 (R2) » à « Résidentielle urbaine de densité – générale 2 - Exception (R2-X) ».</p> <p>Déclaration Provinciale sur la Planification</p> <p>La Déclaration Provinciale sur la Planification stipule ce qui suit :</p> <p>2.2 Logement</p> <p>1. Les offices d'aménagement doivent fournir la diversité et l'éventail d'options de logement nécessaires pour répondre aux besoins prévus des résidents actuels et futurs de la zone de marché régionale en prenant les mesures suivantes :</p> <p>b. <i>permettre et faciliter :</i></p> <p>2. tous les types de densification résidentielle, y compris l'aménagement et le réaménagement de sites commerciaux et institutionnels sous-utilisés (p. ex. centres commerciaux et centres commerciaux linéaires) à des fins résidentielles, l'aménagement et</p>	<p>Context</p> <p>The company 2379898 Ontario Inc. and Mr. Geoffroy D'aigle Laflèche, owners of the three properties bearing the civic numbers 1067, 1079, and 1087-1091 Laurier Street, are submitting an application to amend Zoning By-Law No. 2016-10 in order to allow a residential development composed of four (4) pairs of “back-to-back semi-detached” dwelling houses (total of 8 main dwelling units).</p> <p>The application to amend Zoning By-Law No. 2016-10 aims at changing the zoning categories of the concerned properties from “Urban Residential Density 1 – General (R1)” and “Urban Residential Density – General 2 (R2)” to “Urban Residential Density – General 2 - Exception (R2-X)”.</p> <p>Provincial Planning Statement</p> <p>The Provincial Planning Statement provides the following:</p> <p>2.2 Housing</p> <p>1. Planning authorities shall provide for an appropriate range and mix of housing options and densities to meet projected needs of current and future residents of the regional market area by:</p> <p>b. <i>permitting and facilitating:</i></p> <p>2. all types of residential intensification, including the development and redevelopment of underutilized commercial and institutional sites (e.g., shopping malls and plazas) for residential use, development and introduction of new housing options within previously</p>

<p><i>l'introduction de nouvelles options de logement au sein de zones antérieurement aménagées, et le réaménagement qui entraîne une augmentation nette du nombre de logements conformément à la politique 2.3.1.3;</i></p> <p>c. encourager, pour les nouveaux logements, des densités qui utilisent efficacement les terres, les ressources, l'infrastructure et les installations de services publics, et qui appuient l'utilisation du transport actif;</p> <p>2.3 Zones de peuplement et expansion des limites d'une zone de peuplement</p> <p>2.3.1 Politiques générales relatives aux zones de peuplement</p> <p>1. <i>La croissance et l'aménagement se concentrent dans les zones de peuplement. Dans les zones de peuplement, la croissance devrait être concentrée, le cas échéant, dans les zones de croissance stratégique, y compris les zones de grande station de transport en commun.</i></p> <p>2. <i>Les formes d'utilisation du sol dans les zones de peuplement devraient être fondées sur des densités et une diversité d'utilisations du sol qui :</i></p> <p>a. utilisent de façon efficiente les terres et les ressources;</p> <p>b. optimisent l'infrastructure et les installations de services publics existantes et prévues;</p> <p>3. Les offices d'aménagement doivent soutenir la densification générale et le réaménagement pour favoriser la constitution des collectivités complètes, y compris en prévoyant un éventail et une diversité d'options de logement et en accordant la priorité à l'aménagement et à l'investissement dans l'infrastructure et les installations de services publics nécessaires.</p>	<p><i>developed areas, and redevelopment, which results in a net increase in residential units in accordance with policy 2.3.1.3;</i></p> <p>c. promoting densities for new housing which efficiently use land, resources, infrastructure and public service facilities, and support the use of active transportation;</p> <p>2.3 Settlement Areas and Settlement Area Boundary Expansions</p> <p>2.3.1 General Policies for Settlement Areas</p> <p>1. <i>Settlement areas shall be the focus of growth and development. Within settlement areas, growth should be focused in, where applicable, strategic growth areas, including major transit station areas.</i></p> <p>2. <i>Land use patterns within settlement areas should be based on densities and a mix of land uses which:</i></p> <p>a) efficiently use land and resources;</p> <p>b) optimize existing and planned infrastructure and public service facilities;</p> <p>3. Planning authorities shall support general intensification and redevelopment to support the achievement of complete communities, including by planning for a range and mix of housing options and prioritizing planning and investment in the necessary infrastructure and public service facilities.</p>
---	--

Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell

Le Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell renferme les politiques suivantes concernant le développement résidentiel et l'intensification:

United Counties of Prescott and Russell Official Plan

The United Counties of Prescott and Russell Official Plan contains the following policies pertaining to residential development and intensification:

2.1.1.2 Housing Unit Forecast

*The amount and type of housing needed in the Counties is strongly related to the population age structure; an older population forms more households than a younger population. The Counties labor force is also closely tied to the age structure as the primary determinant of the size and availability of labor is the size of the working age population between about 20 and 65 years of age. **Over the long-term, as the Counties continues to age and its settlement areas develop and mature, the Counties will need to ensure that a greater diversity of housing is available.** This could include more affordable row housing for family households, and a range of higher density apartment forms to cater to older adults wishing to downsize, single-person households of people working from home, and low-income groups.*

*The local municipal housing unit forecast reflects the anticipation that Ottawa commuter-based development pressure will continue in coming decades. The rate of housing growth in the Counties will outpace the rate of population growth over the next 25 years. **The current market preference for single detached homes will shift somewhat towards medium and higher density housing forms as the effect of market demand and Provincial Policy Statement Policies that encourage intensification, transit-supportive communities, and a more compact urban form takes hold.***

2.3.3 Residential Policies

- 1) Council's objectives respecting residential development in the Urban Policy Area are as follows:
 - a) To ensure the provision of an adequate supply of residential land;
 - b) **To provide for a range and mix of low, medium and high-density housing types to accommodate an appropriate affordable and market-based range and mix of residential types including single-detached dwellings, semi-detached dwelling units, row housing units, additional residential units, multi-unit housing, affordable housing and housing for older persons;**
- 5) For the purposes of this section, low-density development is defined as up to 35 units per net hectare. Medium density development on full municipal services should not exceed 55 units per net hectare for townhouses or row houses, and 75 units per net hectare for apartments. A net hectare is defined as the net area of the site developed for residential purposes. This term excludes roads, roads right-of-way and areas that have been dedicated to the local municipality or another public agency.

7.6.1 Affordable Housing

The term "affordable housing" is often used interchangeably with "social housing"; however, social housing is just one category of affordable housing and usually refers to rental housing

subsidized by the government. Affordable housing is a much broader term and includes housing provided by the private, public, and not-for-profit sectors as well as all forms of housing tenure (i.e., rental, ownership and cooperative ownership). It also includes temporary as well as permanent housing. In other words, the term "affordable housing" can refer to any part of the housing continuum from temporary emergency shelters through transition housing, supportive housing, subsidized housing, market rental housing, or market homeownership.

2) Supports infill and housing intensification particularly in urban settlement areas. This may be achieved through the conversion of single detached dwellings to multiple units, through redevelopment at higher densities, through land severances on large underutilized lots which create opportunities for development on the severed lot (subject to the relevant policies elsewhere in this plan) and through infill on vacant lands. Part 7 will apply when considering housing intensification and infill.

Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland

Le Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland renferme les politiques suivantes pertinentes :

Note : Au moment de rédiger ce document, seule la version anglaise du Plan officiel était disponible.

City of Clarence Rockland Urban Area Official Plan

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

2.6 Residential

Council shall accommodate residential growth through residential intensification and redevelopment including increased residential building heights and densities (see Increased Height and Density Provisions). Development standards will also assist in minimizing the cost of housing and facilitate compact form, while maintaining appropriate levels of public health and safety.

*Rockland needs to recognize its niche in the marketplace and promote housing that is affordable as well as housing in unique locations, such as the waterfront. Future growth areas within the **Urban Area need to be efficiently planned in a manner that will accommodate all forms of residential housing. Higher density residential development will be promoted and supported in and adjacent to the Commercial Core Area to support commercial development along Laurier Street, along Arterial Roads and Collector Roads.***

4.10 Housing

Adequate and affordable housing for all residents is a fundamental component to ensuring a healthy community approach to growth and development. Housing is also a key contributor to individual success at school, in the workplace, and in the community. Official Plan policies have been designed to improve the availability of housing for all current and future residents of the City.

Diversity in the housing supply is achieved by providing a range of housing types, maintaining a balanced mix of ownership and rental housing, and addressing housing requirements for low income groups and people with special needs. Policies in this Plan ensure that a variety of dwelling types are permitted subject to regulations contained in the Zoning By-law. These land uses are outlined in the Residential policies of this Plan.

The ability to address housing in the Official Plan is generally limited to the land use policy and regulatory controls under the Planning Act. Many factors that influence housing are beyond the City's control under the Planning Act. In recognition of this, the policies in this section serve to provide direction to Council as to how housing needs and issues can be addressed.

4.10.1 Objectives

The following are the housing objectives:

- 1. Encourage diversity in the supply of housing and promoting a full range of housing types, including housing that is affordable and appropriate to low-income groups and people with special needs.**
- 2. Maintain a balanced mix of ownership and rental housing while supporting and promoting accessibility within the housing market.*
- 3. Allow increased residential intensification in the urban area.**
- 4. Promote housing as an important component of the economic development strategy.*
- 5. Support innovation in housing design and development.**

4.10.2 Policies

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

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

4.10.3 Housing and Economic Development

Council shall encourage housing providers to pursue housing opportunities that support economic development initiatives; *it is policy of this Plan to:*

- 2. Support a range of housing types available to seniors, retirees, and younger cohorts by encouraging the development of alternative housing options.**

4.10.5 Innovation in Housing Design and Development

The City supports innovation in housing design and development that minimizes costs in the production of affordable housing. *In order to achieve this, it is policy of this Plan to:*

- 1. Permit alternative development standards where appropriate.**
- 2. Encourage innovative forms of multiple housing** and converted dwellings in order to achieve cost efficiencies in the provision of housing.

3. *Encourage innovation in housing tenure and financing.*

Règlement de zonage No. 2016-10

Les propriétés sises aux 1067 et 1079, rue Laurier sont inscrites dans la zone « Résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1) » tandis que la propriété sise au 1087-1091 est inscrite dans la zone « Résidentielle urbaine de densité – générale 2 (R2) » au plan Annexe « A » du Règlement de zonage No. 2016-10.

Le Chapitre 3 du Règlement de zonage No. 2016-10, intitulé « Définitions », renferme ce qui suit :

« Habitation jumelée : Désigne un bâtiment à utilisation résidentielle divisé par un mur vertical commun en surélévation d'au moins 3.0 m de long et d'au moins 2.0 m de haut, attenant des logements ou des garages privés à 2 logements contigus, et ayant chacun un accès privé. »

« Habitations en rangée construites dos à dos : désigne un bâtiment à utilisation résidentielle comprenant au moins quatre logements séparés à la verticale par des murs communs et comprenant un mur arrière commun. »

Le Règlement de zonage ne renferme pas de dispositions pour les bâtiments d'habitation de type « jumelé dos-à-dos ».

L'article 6.3.2 de la zone « Résidentielle Urbaine de Densité 2 – Générale (R2) » prescrit les normes suivantes pour les bâtiments d'habitation de type jumelé :

Superficie minimum du lot :	300 m ² /u
Façade minimum du lot :	10,0 m/u
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 minimum du logement :	70 m ²
Hauteur maximum des bâtiments :	11.5 m

Zoning By-Law No. 2016-10

The properties bearing the civic numbers 1067 and 1079 Laurier Street are located within the "Urban Residential Density 1 – General (R1)" zone while the property bearing the civic number 1087-1091 is located within the "Urban Residential Density – General 2 (R2)" zone on Schedule "A" of Zoning By-Law No. 2016-10.

Chapter 3 of Zoning By-Law No. 2016-10, entitled "Definitions", provides the following:

"Semi-Detached Dwelling: means a residential building divided by a common vertical wall above grade of at least 3.0 meters in length and at least 2.0 meters in height adjoining dwelling units or private garages into two attached dwelling units, and each having a private access."

"Dwelling, Back-to-Back Townhouse: means a dwelling unit within a building containing four or more dwelling units divided by vertical common walls above grade, including a common rear wall."

The Zoning By-Law does not contain provisions for "back-to-back semi-detached" type dwelling houses.

Subsection 6.3.2 of the "Urban Residential Density 2 – General (R2)" zone provides the following provisions for semi-detached dwelling houses:

Minimum Lot Area:	300 m ² /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 Unit Area:	70 m ²
Maximum Building Height:	11.5 m

Caractéristiques des propriétés	Characteristics of the Properties
<p>Les propriétés concernées sont situées du côté sud de la rue Laurier, entre les rues Notre-Dame et Simoneau.</p>	<p>The concerned properties are located on the south side of Laurier Street between Notre-Dame and Simoneau streets.</p>
<p>Elles sont décrites comme étant les Lots 51, 52 et 53, Plan A. Bell, 1908, sujet à une servitude décrite comme étant les Parties 4, 5 et 6, Plan 50R-5713, en faveur de la municipalité pour un égout pluvial.</p>	<p>They are described as being Lots 51, 52 and 53, Plan A. Bell, 1908, subject to an easement described as being Parts 4, 5 and 6, Plan 50R-5713, in favor of the municipality for a storm-sewer.</p>
<p>Les propriétés sont de forme régulière (parallélogramme).</p>	<p>The properties are regular in shape (parallelogram).</p>
<p>La propriété sise au 1067, rue Laurier présente les dimensions suivantes : une façade de 19.6 mètres (64.3 pieds), une profondeur de 57.2 mètres (187.5 pieds) et une superficie de 1,141 mètres carrés (12,281.6 pieds carrés ou 0.28 acre).</p>	<p>The property located at 1067 Laurier shows the following dimensions: a frontage of 19.6 meters (64.3 feet), a depth of 57.2 meters (187.5 feet) and an area of 1,141 square meters (12,281.6 square feet or 0.28 acre).</p>
<p>La propriété est occupée par un bâtiment d'habitation de type unifamilial d'un étage et demi comportant une unité d'habitation.</p>	<p>The property is occupied by a one and a half storey high single detached dwelling house containing one dwelling unit.</p>
<p>La propriété sise au 1079, rue Laurier présente les dimensions suivantes : une façade de 18.1 mètres (59.3 pieds), une profondeur de 56.9 mètres (187 pieds) et une superficie de 1,011 mètres carrés (10,882 pieds carrés ou 0.25 acre).</p>	<p>The property located at 1079 Laurier Street shows the following dimensions: a frontage of 18.1 meters (59.3 feet), a depth of 56.9 meters (187 feet) and an area of 1,011 square meters (10,882 square feet or 0.25 acre).</p>
<p>La propriété est occupée par un bâtiment d'habitation de type unifamilial d'un étage et demi comportant une unité de logement principal et une unité additionnelle de logement (un total de 2 unités d'habitation).</p>	<p>The property is occupied by a one and a half storey high single detached dwelling house containing one main dwelling unit and one additional dwelling unit (total of two dwelling units).</p>
<p>La propriété sise au 1087-1091, rue Laurier présente les dimensions suivantes : une façade de 17.8 mètres (58.5 pieds), une profondeur de 56.9 mètres (187 pieds) et une superficie de 938 mètres carrés (10,095 pieds carrés ou 0.23 acre).</p>	<p>The property located at 1087-1091 Laurier Street shows the following dimensions: a frontage of 17.8 meters (58.5 feet), a depth of 56.9 meters (187 feet) and an area of 938 square meters (10,095 square feet or 0.23 acre).</p>
<p>La propriété est occupée par un bâtiment d'habitation de type duplex de deux étages comportant deux unités de logement.</p>	<p>The property is occupied by a two-storey high duplex dwelling house containing two dwelling units.</p>

<p>Au total, les trois terrains présentent une façade combinée de 55.5 mètres (182 pieds), une profondeur moyenne de 56.9 mètres (187 pieds) et couvrent une superficie de 3,090 mètres carrés (33,260 pieds carrés ou 0.76 acre).</p> <p>Projet de développement</p> <p>Tel qu'indiqué précédemment, la compagnie 2379898 Ontario Inc., M. Geoffroy D'aigle Laflèche et leurs partenaires d'affaires se proposent de remplacer les trois bâtiments d'habitation existants par quatre paires de bâtiment de type « jumelé dos-à-dos » composées de deux (2) unités d'habitation principales chacune pour un total de huit (8) unités d'habitation principale.</p> <p>Les places de stationnement pour chaque paire de bâtiment de type « jumelé dos-à-dos » seraient localisées dans la cour arrière et deux paires de bâtiment partageraient une voie d'accès (entrée-sortie) commune aménagée entre deux paires de bâtiments.</p> <p>Les trois entrées privées actuellement existantes seraient remplacées par deux entrées communes et les places de stationnement ne seraient pas aménagées dans la cour avant comme c'est le cas pour plusieurs projets de construction de bâtiment de type jumelé traditionnel.</p> <p>Le projet de développement représente une densité de l'ordre de 25.9 unités à l'hectare net.</p> <p>Le projet de développement sera réalisé sur des terrains qui bordent la rue Laurier. Cette voie publique est identifiée comme étant une route collectrice majeure au Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.</p> <p>La demande de modification au Règlement de zonage vise à créer une zone d'exception spécifique au projet de développement.</p>	<p>In total the three parcel of land have a combined frontage of 55.5 meters (182 feet), an average depth of 56.9 meters (187 feet) and cover an area of 3,090 square meters (33,260 square feet or 0.76 acres).</p> <p>Development Proposal</p> <p>As indicated previously, the company 2379898 Ontario Inc., Mr. Geoffroy D'aigle Laflèche and their business partners are proposing to replace the existing three dwelling houses by four pairs of "back-to-back semi-detached" buildings each composed of two (2) main dwelling units for a total of eight (8) main dwelling units.</p> <p>The parking spaces for each pair of "back-to-back semi-detached" building would be located in the rear yard and two pairs of building would share a common access lane (ingress-egress) located between both pairs of building.</p> <p>The existing three private entrances would be replaced by two common access and the parking spaces would not be located in the front yard as it is the case for many traditional semi-detached developments.</p> <p>The development proposal represents a density of 25.9 units per net hectare.</p> <p>The development proposal would take place on property fronting Laurier Street. This public highway is identified as being a major collector road in the City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan.</p> <p>The application to amend Zoning By-Law aims at creating an exception zone which will be specific to the development proposal.</p>
---	---

<p>La zone d'exception comprendrait les dispositions suivantes :</p>	<p>The exception zone would include the following provisions:</p>
<p>Utilisation permise : Résidentielle : Habitation jumelé dos-à-dos</p>	<p>Permitted Use: Residential: Back-to-Back Semi-Detached Dwelling</p>
<p>Résidentielles accessoires : Unités de logement additionnelles</p>	<p>Accessory Residential Uses: Additional Dwelling Units</p>
<p>Superficie minimum du lot pour les deux unités d'habitation: 750 m² Façade minimum du lot : 13,0 m Cour avant minimum : 3.0 m Cour latérale intérieure minimum : 1.0 m Cour arrière minimum : 7.5 m Superficie minimum du logement : 70 m² Hauteur maximum des bâtiments : 11.5 m</p>	<p>Minimum Lot Area for both dwelling units: 750 m² Minimum Lot Frontage: 13.0 m Minimum Front Yard: 3.0 m Minimum Interior Side Yard: 1.0 m Minimum Rear Yard: 7.5 m Minimum Dwelling Unit Area: 70 m² Maximum Building Height: 11.5 m</p>
<p>La Partie 3 du Règlement de zonage No. 2016-10, intitulée « Définitions » pourra être amendée pour inclure la définition suivante :</p>	<p>Part 3 of Zoning By-Law No. 2016-10, entitled "Definitions" may be amended to include the following definition:</p>
<p>« Habitation jumelé dos-à-dos : Désigne un bâtiment d'habitation divisé par un mur vertical arrière en surélévation d'au moins 3 m de long et d'au moins 2 m de haut, mitoyen et commun à des unités de logement ayant chacune un accès privé. »</p>	<p>"Dwelling, back-to-back semi-detached: means a residential building divided by a vertical rear wall above grade of at least 3.0 meters in length and at least 2.0 meters in height, common and adjoining to dwelling units each having a private access."</p>
<p>Servitude</p>	<p>Easement</p>
<p>Les propriétés sont traversées diagonalement, d'ouest en est, par une servitude d'une largeur de 4.65 mètres (15 pieds) enregistrée en faveur de la municipalité pour une conduite d'égout pluvial.</p>	<p>The properties are crossed diagonally, from west to east, by a 4.65 meter (15 feet) wide easement for a storm sewer pipe registered in favor of the municipality.</p>
<p>La servitude est située dans la cour arrière des propriétés à une distance qui varie entre 13.32 et 6.58 mètres (43 et 22 pieds) de la ligne arrière des terrains.</p>	<p>The easement is located in the rear yard of the properties at a distance varying between 13.32 and 6.58 meters (43 and 22 feet) from the rear lot line of the properties.</p>
<p>Tel qu'indiqué précédemment, la servitude est décrite comme étant les Parties 4, 5 et 6, Plan 50R-5713.</p>	<p>As indicated previously, the easement is described as being Parts 4, 5 and 6, Plan 50R-5713.</p>
<p>L'abstract des titres des trois propriétés concernées indique que la servitude a été</p>	<p>The title abstracts of the three concerned properties indicate that the easement was</p>

<p>enregistrée au cours des mois de mai, juin et juillet 1988. La conduite d'égout pluvial en question a été installée il y a approximativement 36 ans.</p> <p>Nous ignorons l'état de la conduite d'égout pluvial mais le développement proposé pour ces propriétés présente une opportunité pour la municipalité d'améliorer une partie de cette infrastructure et/ou, idéalement, de relocaliser la servitude le long de la ligne arrière des terrains de manière à réduire les coûts de réhabilitation des propriétés lorsque les travaux de remplacement seront requis pour cette infrastructure (voir croquis).</p> <p>L'arpentage de la nouvelle servitude pourrait être effectuée en même temps que la création des nouveaux lots et des droits-de-passage.</p> <p>L'établissement de cette servitude ne requière pas de soumission d'une demande d'autorisation ni l'approbation de la part de l'Autorité approbatrice des Comtés Unis de Prescott et Russell puisque la municipalité bénéficie de cette servitude.</p> <p>Conclusion</p> <p>Le projet de développement s'avère conforme aux principes énoncés dans la Déclaration Provinciale sur la Planification et adhère aux politiques et aux objectifs énoncés au Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell et au Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.</p> <p>Le type de bâtiment proposé « bâtiment jumelé dos-à-dos » constitue un modèle d'habitation innovateur qui s'adapte bien aux terrains profonds et étroits.</p> <p>Le projet permettra d'accroître le nombre d'unités d'habitation de type locatif et abordable sur le territoire municipal sur une propriété qui borde une voie collectrice majeure conformément aux politiques 4.10.1, 4.10.2, 4.10.3 et 4.10.5 du Plan officiel.</p>	<p>registered during the months of May, June and July of 1988. The stormwater pipe in question was installed approximately 36 years ago.</p> <p>We are unaware of the condition of the storm sewer line but the proposed development for these properties presents an opportunity for the municipality to upgrade a portion of this infrastructure and/or, ideally, relocate the easement along the rear lot line in order to reduce the costs for rehabilitating the properties when replacement works are required for this infrastructure (see sketch).</p> <p>The survey of the new easement could be carried out at the same time as the creation of the new lots and rights-of-ways.</p> <p>The establishment of this easement does not require an application for consent or the approval from the Approval Authority at the United Counties of Prescott and Russell since the municipality will be benefiting from this easement.</p> <p>Conclusion</p> <p>The development proposal is consistent with the principles set out in the Provincial Planning Statement and complies with the policies and objectives set out in the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell and the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland.</p> <p>The proposed building "back-to-back semi-detached dwelling" constitutes an innovative housing model which adapts well to deep and narrow plots.</p> <p>The project will allow for an increase in the number of affordable rental housing units within the municipality on a property bordering a major collector road in accordance with policies 4.10.1, 4.10.2, 4.10.3 and 4.10.5 of the Official Plan.</p>
---	--

<p>Le projet offre l'avantage d'aménager les aires de stationnement dans la cour arrière au lieu des cours avant et de réduire le nombre d'accès privés en bordure de la rue Laurier de trois (3) à deux (2).</p> <p>En raison de la profondeur des propriétés, les unités de type « jumelé dos-à-dos » présentent des avantages importants comparativement aux unités de type « jumelé » conventionnelles.</p> <p>Pour les fins de comparaison, les propriétaires ont fait préparer un croquis illustrant la construction de trois paires de bâtiments de type « jumelé » conventionnels avec une largeur de 9.5 mètres de façade et avec les places de stationnement aménagées dans la cour avant (voir croquis).</p> <p>Au lieu de donner préséance aux bâtiments d'habitation en façade de la rue Laurier et recréer le caractère d'un milieu urbain, cette version donne préséance aux places de stationnement, sous utilise l'espace disponible dans la cour arrière des propriétés, accroît le nombre d'entrées-sorties sur la rue Laurier, une voie collectrice au Plan officiel de la municipalité, et entraîne des contraintes importantes pour l'entretien durant les mois d'hiver.</p> <p>Le projet de développement proposé est tout le contraire. La préséance est accordée aux bâtiments d'habitation en façade de la rue Laurier, les cours arrière sont aménagées pour accommoder le stationnement, le nombre d'entrées-sorties sur la rue Laurier est limité à deux au lieu de trois actuellement et six avec les unités de type jumelé conventionnelles, et l'entretien hivernal sur la rue Laurier est minimal.</p>	<p>The project offers the advantages of locating the parking areas in the backyard instead of the front yard and of reducing the number of private driveways along Laurier Street from three (3) to two (2).</p> <p>Considering the depth of the properties, the "back-to-back semi-detached" units show significant advantages over the conventional "semi-detached" type units.</p> <p>For comparison purposes, the owners had a sketch prepared illustrating the construction of three pairs of conventional "semi-detached" buildings with a frontage width of 9.5 meters and with parking spaces provided in the front yard (see sketch).</p> <p>Instead of giving precedence to the residential buildings facing Laurier Street and recreating the character of an urban environment, this version gives precedence to parking spaces, underuses the space available in the backyards of the properties, increases the number of entrances and exits on Laurier Street, a collector road in the municipality's Official Plan, and results in significant constraints for maintenance during the winter months.</p> <p>The proposed development is quite the opposite. Precedence is given to residential buildings facing Laurier Street, backyards are designed to accommodate parking spaces, the number of entrances and exits on Laurier Street is limited to two instead of the current three and six with conventional semi-detached units, and winter maintenance on Laurier Street is minimal.</p>
---	--

Marc Daigneault
M.Sc.A.A. / B. Urb.