



## Comité de Dérogation

Rapport N° PE-2025-031

Date reçue : 23/04/2025

Date de la réunion : 07/05/2025

Soumis par : Fabien Lalande

Objet : Dérogation mineure

Dossier no : D-13-25-05

Propriétaire : 15818141 Canada Inc.

Demandeur : Isaac Mekueko

Adresse civique : 1348 rue Diamond et 1352 rue Diamond

Description : Lot 99, Plan 50M358 et Lot 98, 50M358

## Information générale

Désignation au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell :  
Aire urbaine

Désignation au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland :

Résidentiel de faible densité

Classification de zone du Règlement de zonage n° 2016-10 :

Zone Résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1)

Services :

- Eau municipale : Oui
- Égouts municipaux: Oui
- Accès à la rue : rue Diamond

## But

Dérogation mineure afin de permettre une entrée privée d'une largeur de 8,1 mètres au lieu de 7 mètres pour chaque propriété visée par la demande.

## Dérogation Demandée

	<b>Permis</b>	<b>Demandé</b>
Largeur maximale de la voie d'accès (entrée)	7 mètres	8,1 mètres

## Conditions et commentaires reçus

Services des finances :

Aucun commentaire

Services d'infrastructure :

Aucun commentaire

Services de la protection :

Aucun commentaire

## Services communautaires :

Aucun commentaire

## Division de l'Ingénierie :

*An area of landscaping of at least 1.0 metre shall be maintained between any aisle, driveway, surface parking area or lane and any side lot line or rear lot line as per section 5.9.1 of the City of Clarence-Rockland Zoning By-law 2026-10. The additional width of 0.9 metre shall be made towards the middle of the property and not along the side lot line. The Owner shall plant at least, one shade tree of a type required by the City Engineer, in accordance with Schedule "J", within 6 months of the issue of the "final building inspection" in front of each lot in the Subdivision between the lot line and the house line as per section 39 of the subdivision agreement. The driveway shall be paved as per section 47 of the subdivision agreement. The existing watermain standpost shall be visible and functional at all times.*

## Comtés unis de Prescott et Russell :

Aucun commentaire

## Conservation de la Nation Sud :

Aucun commentaire

## Aménagement du Territoire :

Le propriétaire demande une dérogation mineure afin d'augmenter la largeur maximale de la voie d'accès à 8,1 mètres afin de faciliter l'accès pour ses deux propriétés situées au 1348 rue Diamond et 1352 rue Diamond dans le projet de lotissement du village Morris à Rockland. Un permis de construction pour une maison unifamiliale avec deux unités secondaires a été émis pour chacune des propriétés. Un minimum de 4 espaces de stationnement est requis. Cet agrandissement améliorera l'utilisation de la propriété en permettant une allée par locataire au lieu que deux locataires soient stationnés l'un derrière l'autre en tandem. L'article 5.8.2 du Règlement de zonage 2016-10 exige qu'une voie d'accès sur un terrain résidentiel ayant plus de 12 mètres et moins de 18 mètres de façade soit de 50% de la façade jusqu'à un maximum de 7 mètres de large.

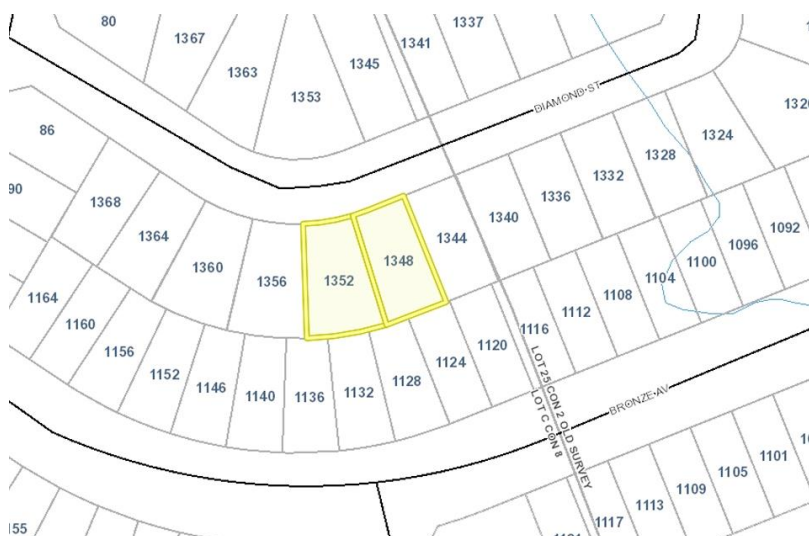


Image 1 – localisation des propriétés (jaune)

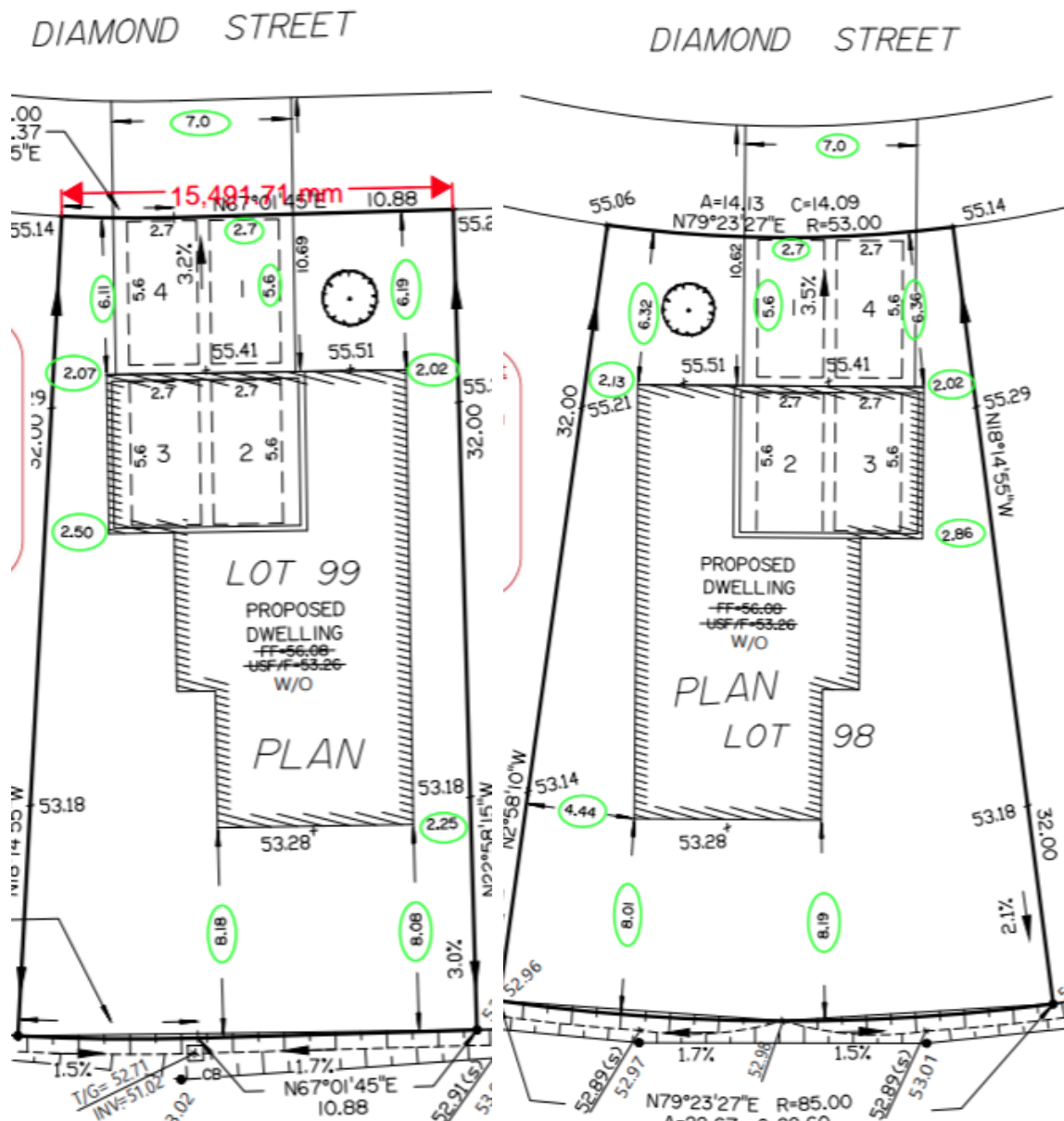


Image 2 - Illustration de la configuration des quatre cases en tandem sur le plan d'implantation du dossier de permis de construction pour chaque lot.

**Quatre tests**

I. La demande respecte l'objet et les orientations du Plan officiel :  
 La propriété est située sous l'aire urbaine selon l'annexe A du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. Les utilisations résidentielles à faible densité sont permises. La propriété en question a une façade sur une rue locale entretenue par la Cité de Clarence-Rockland. La propriété est située dans un quartier résidentiel à faible et moyenne densité. La demande maintient l'intention générale et l'objet du Plan officiel.

II. La demande respecte l'objet et les orientations du Règlement de zonage de la Cité de Clarence-Rockland :  
 Le zonage de la propriété est Résidentielle urbaine de densité 1 – spéciale – exception 2 (R1S-2) selon le Règlement de zonage 2016-10 de la Cité de Clarence-Rockland. Chaque propriété a une façade de terrain d'environ 15

mètres et, par conséquent, la largeur maximale de la voie d'accès indiquée à l'article 5.8.2 du règlement de zonage est de 7,0 m. La voie d'accès est mesurée sur toute sa largeur.

L'intention de limiter la largeur maximale de la voie d'accès à 7,0 m est de réduire la quantité de surface imperméable afin de limiter le ruissellement des eaux dans la rue et chez les voisins et d'assurer suffisamment d'espace pour déposer la neige. Il est bon de noter que la zone tampon minimale de paysagement de 1,0 m entre les lots résidentiels sera maintenue. L'autorisation d'une voie d'accès d'une largeur totale de 8,1 m sur la propriété en question ne devrait pas augmenter considérablement la quantité de ruissellement de surface et il y aura encore de l'espace pour entreposer la neige. Le logement d'habitation est conforme au règlement de zonage. L'intention générale et l'objet du règlement de zonage sont donc maintenus.

III. La demande est mineure :

La demande représente une augmentation d'environ 16 % de la largeur autorisée de la voie d'accès. Cette augmentation permettra d'améliorer l'apparence de la propriété et de limiter le stationnement dans la rue tout en maintenant assez d'espace pour entreposer la neige. La largeur proposée de l'allée ne devrait pas causer de problèmes liés au ruissellement excessif et les zones tampons de paysagement seront maintenues. L'impact qu'aura la voie d'accès est considéré comme mineur.

Les deux propriétés en question sont destinées à être utilisées pour une maison unifamiliale avec deux unités secondaires. Les permis de construction filière 2024-223 (1348 Diamond) et 2024-222 (1352 Diamond) ont été émis en septembre 2024. La configuration de la voie d'accès approuvée au moment du permis de construction était de quatre cases (deux cases côte à côte en tandem) et rencontrait les exigences du règlement de zonage mais ne permettait pas une utilisation optimale de la propriété. Le caractère du quartier ne sera pas altéré par l'augmentation de la largeur de la voie d'accès sur ce terrain. La dérogation demandée est donc mineure.

IV. La demande de dérogation est opportune par rapport à l'utilisation du terrain :

L'utilisation proposée des terrains, des bâtiments ou des structures est considérée comme souhaitable pour un développement approprié. Le propriétaire de la propriété faisant l'objet de la dérogation bénéficierait d'un espace pour le déneigement et d'une allée suffisamment large pour assurer un nombre suffisant de quatre cases de stationnement pour les trois unités.

#### [Recommandation du service](#)

QUE le Comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par Isaac Mekueko, pour les deux propriétés décrites comme 1348 rue Diamond et 1352 rue Diamond, à l'effet d' :

- Augmenter la largeur maximale de la voie d'accès à 8,1 mètres.

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Isaac Mekueko, for both properties identified as 1348 Diamond Street and 1352 Diamond Street, to:

- Increase the maximum width of the driveway to 8.1 metres.