



CORPORATION OF THE CITY OF  
CLARENCE-ROCKLAND

COMMITTEE OF ADJUSTMENT

May 7, 2025, 5:00 pm  
Teleconference

---

	Pages
1. Opening of the meeting	
2. Reading and Adoption of the agenda	
3. Pecuniary declarations	
4. Adoption of the minutes	1
5. Minor Variance Applications	
5.1 Minor Variance D-13-25-05 1348 Diamond Street and 1352 Diamond Street	9
5.2 Minor Variance D-13-25-04 2832 Laurier Street	17
6. Adjournment	



CORPORATION DE LA CITÉ DE  
CLARENCE-ROCKLAND

COMITÉ DE DÉROGATION

le 7 mai 2025, 17 h 00  
Téléconférence

---

	Pages
1. Ouverture de la réunion	
2. Lecture et Adoption de l'ordre du jour	
3. Déclarations pécuniaires	
4. Adoption des procès-verbaux	1
5. Demandes de dérogation mineure	
5.1 Dérogation mineure D-13-25-05 1348 rue Diamond et 1352 rue Diamond	9
5.2 Dérogation mineure D-13-25-04 2832 rue Laurier	17
6. Ajournement	



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

April 16, 2025  
Teleconference

PRESENT: Marie-Eve Belanger  
Fabien Lalande  
Christian Simard  
Michel Levert  
Melissa Gaudreau  
Sylvie Lalonde

ABSENT: Kyle Cyr

**1. Opening of the meeting**

The Chair opens the meeting at 5:04 pm.

**2. Election of an Acting President**

**Moved by** Michel Levert

**Seconded By** Christian Simard

That Sylvie Lalonde be elected as the acting president for this meeting only.

**CARRIED**

**3. Reading and Adoption of the agenda**

**Moved by** Christian Simard

**Seconded By** Michel Levert

THAT the agenda be adopted as presented.

**CARRIED**

**4. Pecuniary declarations**

none

**5. Adoption of the minutes**

**Moved by** Christian Simard

**Seconded By** Melissa Gaudreau

That the minutes of the meeting of February 18, 2025 be approved.

**CARRIED**

**6. Minor Variance Applications**

**6.1 Minor Variance**

Marc Daigneault, agent presents the file. The Owner is also present.

Sylvie Lalonde indicated that at the time of the building permit, it said that a driveway was not allowed and does not understand why a driveway was built. She does not see it as a minor variance since the change is huge and has concerns with that. The Owner indicated that he had an architect that was directly communicating with the City. He was not aware of every discussion.

Sylvie Lalonde indicated that there was a letter submitted from a neighbor regarding drainage. The Owner indicated that a swale was built, and no water is going onto her property.

Sylvie Lalonde indicated that his existing driveway is wide enough for 4 cars and she is wondering why a second driveway is needed. The owner said that the garage is for an RV and that a driveway is necessary. If no driveway is built, the ground will not be able to accept the weight of the RV and will create some ponding issues.

Fabien Lalande indicated that the addition of the garage meets the zoning. The engineering department did not perform their final grading inspection yet.

Marc Daigneault cannot request half a driveway in the variance. He indicated that at the corner of Sterling and Jasper there is a property that built a walkway where the new owner parks his car. Mrs. Bélanger indicated that the walkway was permitted under 3 meters wide.

The owner indicated that on his street there are 7 properties with 2 entrances.

Sylvie Faulkner, neighbor at 2298 Woods, does not have any issues with the two driveways. She has concerns with the drainage and is worried about water going into her house.

Fabien Lalande indicated that if the works are completed as per plan, there should not be a grading or drainage issue.

Fabien Lalande indicated that the department recommends a permeable driveway that would achieve the same purpose and would respect the zoning. It would be permitted without any variances.

Marc Daigneault indicated that the alternative at this time is to build 2 walkways instead of a driveway. It is a way to get around the by-law and why they are requesting a variance.

**Moved by Michel Levert**

**Seconded By Christian Simard**

THAT the Committee of Adjustment accept the application for Minor Variance submitted by Marc Daigneault for Emanuel Lepindea and Sarah Lepindea, for the property at 2274 Woods, in order to:

- Increase the maximum driveway width from 9 meters to 11.45 meters for the existing driveway.
- Reduce the minimum landscaping buffer along the east side lot line from 1.0 meter wide to 0.25 meter for the area in front of the detached garage (east side), for the existing driveway.

**CARRIED**

**Moved by Michel Levert**

**Seconded By Christian Simard**

THAT the Committee of Adjustment refuse the application for Minor Variance submitted by Marc Daigneault for Emanuel Lepindea and Sarah Lepindea, for the property at 2274 Woods, in order to:

- Permit a second private entrance of 5.8 meters in width for the new attached garage on the west side of the house.

**CARRIED**

**7. Adjournment**

The meeting is adjourned at 6:02 pm.

---

Sylvie Lalonde, Acting President

---

W Marie-Eve Bélanger Secretary  
Treasurer



**CORPORATION DE LA  
CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND**

**PROCÈS-VERBAL RÉUNION COMITÉ DE DÉROGATION**

le 16 avril 2025  
Téléconférence

**PRÉSENT:** Marie-Eve Belanger  
Fabien Lalande  
Christian Simard  
Michel Levert  
Melissa Gaudreau  
Sylvie Lalonde

**ABSENT:** Kyle Cyr

**1. Ouverture de la réunion**

Le président ouvre la réunion à 17:04.

**2. Élection d'un président par intérim**

**Proposé par** Michel Levert

**Appuyé par** Christian Simard

Que Sylvie Lalonde soit élue comme présidente par intérim pour cette réunion seulement.

**ADOPTÉE**

**3. Lecture et Adoption de l'ordre du jour**

**Proposé par** Christian Simard

**Appuyé par** Michel Levert

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

**ADOPTÉE**

**4. Déclarations pécuniaires**

aucune

## 5. Adoption des procès-verbaux

**Proposé par** Christian Simard

**Appuyé par** Melissa Gaudreau

Que le procès-verbal de la réunion du 18 février 2025 soit approuvé.

**ADOPTÉE**

## 6. Demandes de dérogation mineure

### 6.1 Minor Variance

Marc Daigneault, agent présente le dossier. Le propriétaire est également présent.

Sylvie Lalonde indique qu'au moment de l'émission du permis de construction, il était indiqué qu'une entrée de garage n'était pas permise et ne comprend pas pourquoi une entrée de garage a été construite. Elle ne considère pas qu'il s'agit d'une dérogation mineure puisque le changement est énorme et elle a des inquiétudes à ce sujet. Le propriétaire a indiqué qu'il avait un architecte qui communiquait directement avec la ville. Il n'était pas au courant de toutes les discussions.

Sylvie Lalonde indique qu'une lettre a été soumise par un voisin au sujet du drainage. Le propriétaire a indiqué qu'une rigole a été construite et qu'aucune eau ne s'écoule sur sa propriété.

Sylvie Lalonde indique que l'allée existante est assez large pour 4 voitures et elle se demande pourquoi une deuxième allée est nécessaire. Le propriétaire dit que le garage est destiné à un véhicule récréatif et qu'une allée est nécessaire. Si aucune allée n'est construite, le sol ne sera pas en mesure d'accepter le poids du véhicule récréatif et créera des problèmes d'accumulation d'eau.

Fabien Lalande indique que l'ajout du garage est conforme au zonage. Le service d'ingénierie n'a pas encore effectué son inspection finale du nivellement.

Marc Daigneault ne peut pas demander une demi-allée dans la dérogation. Il indique qu'au coin de Sterling et Jasper, il y a une propriété qui a construit un sentier pédestre où le nouveau propriétaire stationne sa

voiture. Mme Bélanger a indiqué que ce sentier pédestre était autorisée à avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Le propriétaire a indiqué que sur sa rue il y a 7 propriétés avec 2 entrées.

Sylvie Faulkner, voisine du 2298 Woods, ne voit pas d'inconvénient à ce qu'il y ait deux entrées. Elle est préoccupée par le drainage et craint que l'eau ne pénètre dans sa maison.

Fabien Lalande indique que si les travaux sont réalisés conformément au plan, il ne devrait pas y avoir de problème de nivellement ou de drainage.

Fabien Lalande indique que le département recommande une allée perméable qui atteindrait le même objectif et respecterait le zonage. Elle serait permise sans aucune dérogation.

Marc Daigneault indique que l'alternative pour le moment est de construire deux sentier pédestre au lieu d'une allée. C'est une façon de contourner le règlement et c'est pourquoi ils demandent une dérogation.

**Proposé par** Michel Levert

**Appuyé par** Christian Simard

QUE le comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par Marc Daigneault pour Emanuel Lepindea et Sarah Lepindea, pour la propriété au 2274 Woods, afin de :

- Augmenter la largeur maximale de l'entrée existante de 9 mètres à 11.45 mètres.
- Réduire la zone tampon d'aménagement paysager le long de la ligne latérale de 1 mètre à 0.25 mètre pour l'espace devant le garage détaché (cote est).

**ADOPTÉE**

**Proposé par** Michel Levert

**Appuyé par** Christian Simard

QUE le comité de dérogation refuse la demande de dérogation mineure soumise par Marc Daigneault pour Emanuel Lepindea et Sarah Lepindea, pour la propriété au 2274 Woods, afin de :

- Permettre une deuxième entrée d'une largeur de 5.8 mètres pour le nouveau garage attache au côté ouest de la maison

**ADOPTÉE**

**7. Ajournement**

La réunion est ajournée à 18:02.

---

Sylvie Lalonde, Présidente par  
intérim

---

W Marie-Eve Bélanger Secrétaire-  
Trésorière



## 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



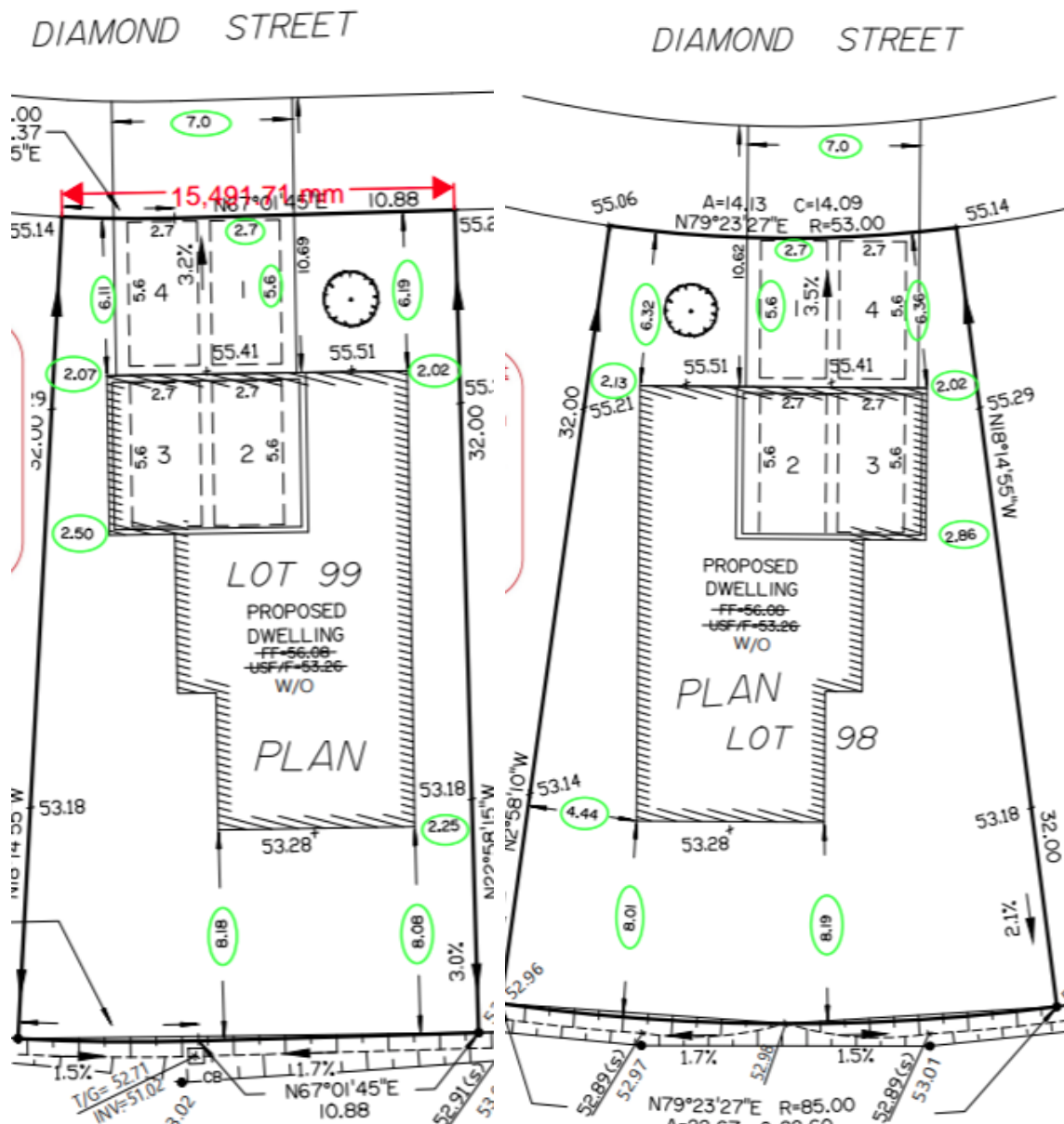


Image 2 - Illustration de la configuration des quatre cases en tandem sur le plan d'implantation du dossier de permis de construction pour chaque lot.

#### 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.



**À l'attention du service de l'urbanisme**  
Ville de Rockland - Ontario

**Objet :** Demande de dérogation mineure pour l'agrandissement d'un espace de stationnement

Madame, Monsieur,

Je vous adresse par la présente une lettre d'appui à notre demande de dérogation mineure concernant les propriétés situées au 1348-1352 Diamond St, Rockland, ON, dans le but d'agrandir l'espace de stationnement au-delà des limites actuellement permises par le règlement de zonage de la Ville de Rockland.

Les propriétés qui sont adjacentes, comprennent chacune **trois logements distincts**, chaque logement étant occupé par une famille différente. À l'heure actuelle, la configuration du stationnement permet uniquement de garer deux rangées de véhicules en tandem devant chacune des propriétés, ce qui occasionne de nombreux inconvénients pour les résidents, notamment l'obligation de déplacer fréquemment les véhicules pour permettre l'accès ou la sortie de l'un d'eux. Cette situation génère non seulement des frustrations, mais également un risque accru de conflits entre occupants.

L'agrandissement demandé vise à permettre le stationnement **en rangée de trois véhicules pour chacune des propriétés**, ce qui offrirait une solution pratique, sécuritaire et fonctionnelle, en adéquation avec le nombre de logements présents.

Il est important de souligner que, même avec l'agrandissement proposé, **les marges de recul exigées par la réglementation municipale seraient respectées**. De plus, la dimension du terrain demeure suffisante pour assurer un **drainage adéquat des eaux** ainsi qu'un **espace pour l'entreposage de la neige durant l'hiver**.

Voici un résumé des **bénéfices attendus** si la Ville approuvait cette demande de dérogation mineure :

- Possibilité de stationner un 3e véhicule en rangée sans nuire aux autres usagers ;
- Réduction des conflits liés au stationnement en tandem ;
- Diminution du stationnement sur la rue, ce qui réduira l'encombrement et facilitera les opérations municipales d'entretien notamment le déneigement et le nettoyage de printemps ;
- Amélioration générale de la qualité de vie pour les résidents des propriétés.

Pour toutes ces raisons, nous croyons que l'approbation de cette demande serait non seulement raisonnable, mais également bénéfique tant pour les résidents que pour la collectivité environnante.

Nous vous remercions de l'attention portée à notre demande et restons disponibles pour fournir toute information complémentaire.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Isaac Mekueko

Administrateur



## Committee of Adjustment

Report N° PE2025-032

Date received: 23/04/2025

Date of the meeting: 07/05/2025

Submitted by: Fabien Lalande

Subject: Minor variance

File no: D-13-25-04

Owner: 9444122 Canada Inc.

Agent: Marc Daigneault

Civic address: 2832 Laurier Street, Rockland

Legal description: Concession 1 (O.S.), Part of Lot 30, being Part 11 on plan 50R-4879 and Part 1 on plan 50R-6006

## General information

Designation of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell:

Urban

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

Service Commercial

Classification of Zoning By-Law No. 2016-10:

General Commercial - Exception 14 (CG-14) Zone

Services:

- Municipal water: Yes
- Municipal Sewer: Yes
- Road access: Laurier Street

## Purpose

This report addresses the minor variance application submitted by Duquette Électrique Ltée. The application seeks to increase the maximum lot coverage from 50% to 56% and reduce the minimum landscaping coverage from 10% to 9.5% for the property located at 2832 Laurier Street.

## Variances requested

	<b>Permitted</b>	<b>Proposed</b>
Maximum lot coverage	50%	56%
Minimum landscaping coverage	10%	9.5%

## Conditions and Comments Received

### Finance Department:

No comments.

### Infrastructure Services:

No comments

### Protective Services:

No comments.

### Community Services:

No comments

### Construction Division:

No comments.

### United Counties of Prescott and Russell:

No comments.

### South Nation Conservation:

No comments.

### Planning Services:

### Context:

In 2024, the City of Clarence-Rockland confirmed its support for a land swap between the properties at 2832 Laurier Street (Accent Furniture) and 2833 Chamberland Street (Duquette Électrique) following a meeting with the proponent, Michel Duquette. The proposed land swap involves a rectangular strip of grassed area, which Duquette Électrique intends to acquire. This acquisition aims to provide additional space for a rear building extension and to enlarge the parking area, facilitating better maneuverability for larger trucks and vans. The current rear parking space at Duquette Électrique is limited compared to the neighboring property, which was previously used by Rockland Hydro and has a significantly larger rear area.



Image 1 – Comparison of rear area between Duquette Electric and the neighboring property where Rockland Hydro was previously established

The proponent was informed that the enlargement of the rear parking area would need to comply with zoning by-law requirements, including minimum landscaping buffer requirements and setbacks. Additionally, the enlargement

would be subject to the site plan process and require a building permit for the rear addition.

During the pre-consultation process, it was noted that the proposed changes would result in non-compliance with the maximum lot coverage and minimum landscaping coverage requirements due to the reduced lot size of 2832 Laurier Street. Consequently, when the owners submitted a consent application to the United Counties of Prescott and Russell (File number B-086-2024), which received conditional approval on March 19, 2025. The minor variance was listed as condition number 2 of the conditional consent decision.

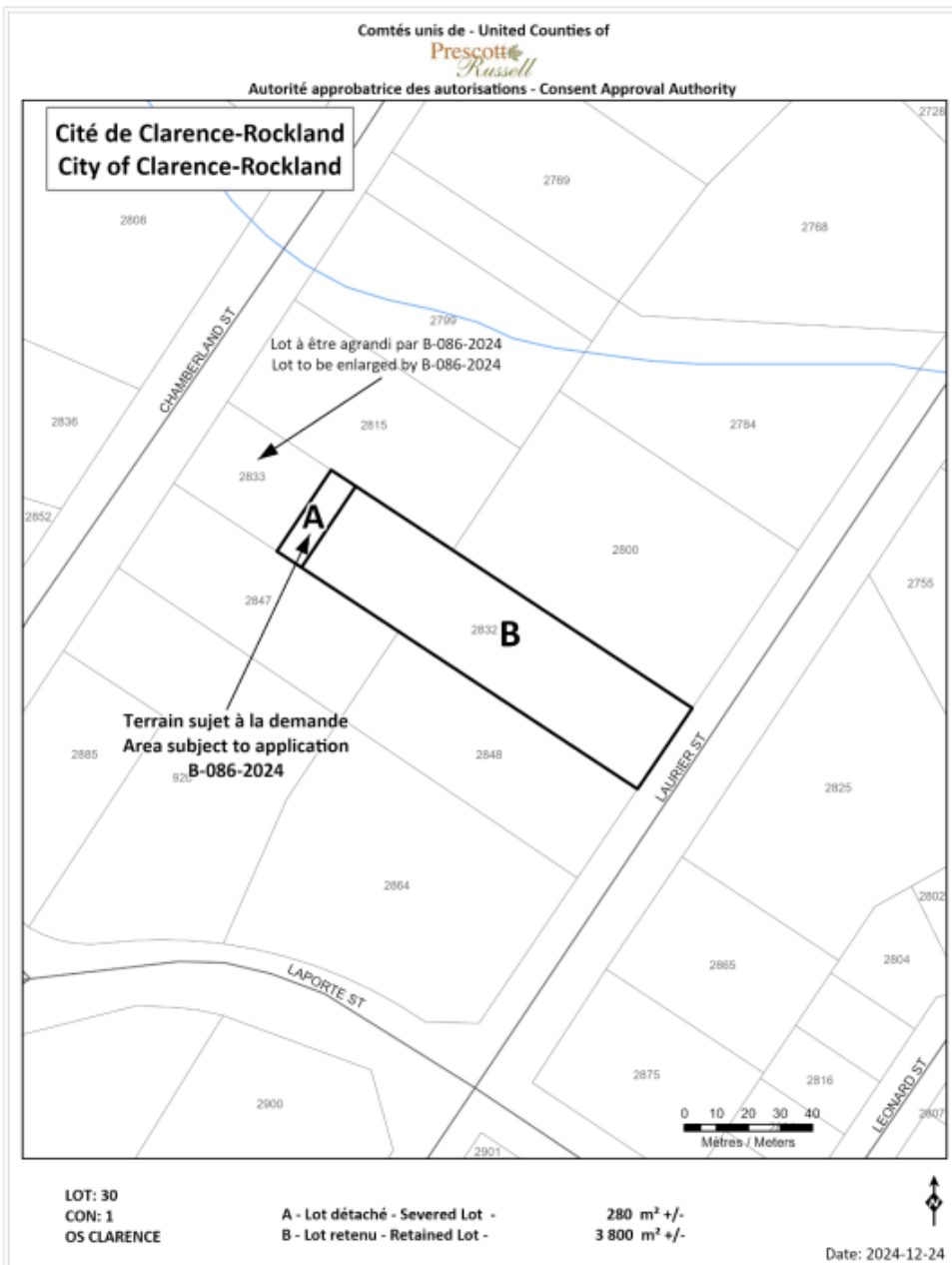


Image 2 – Keymap of proposed land swap between the rear of the 2832 Laurier and the rear of the 2833 Chamberland

Property:



The property is located in the "Urban Policy Area" on Schedule "A" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. Section 2.2.1 of the Plan states that "This Plan accommodates growth in various locations throughout the Counties. Notwithstanding this flexibility, the identified Urban Policy Areas shall be the predominant focus for new growth."

Section 7.4.3 of the Official Plan states that "Section 45 of the Planning Act authorizes a Committee of Adjustment to grant variances and permissions for enlargements or extension or changes in use of lands, building or structure to a similar or more compatible use."

The property is also located under the "Service Commercial" designation in the City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan.

Section 10.9 of the said Official Plan states the following:

"When a Zoning By-law is in effect, the Committee of Adjustment may rule on applications of minor variances from the provisions of the Zoning By-law. In granting a variance, the Committee will be satisfied that such variance is minor, is desirable for the appropriate development use of the land, building or structure and that the intent and purpose of the Official Plan and Zoning By-law are maintained."

Both Official Plans permit the use of the property for a commercial building so the intent of both Official plans is maintained.

II. The general intent and purpose of the Zoning By-law are maintained:

The property is located in the "General Commercial – Exception 14 (CG-14) Zone" in the City of Clarence-Rockland Zoning By-law 2016-10. The existing use as a retail store is permitted and is a permitted use in this zone.

Section 7.1.2 prescribes the following requirements for buildings serviced with full municipal services:

Minimum Lot Area:	0 m <sup>2</sup>
Minimum Lot Frontage:	0 m
Minimum Front Yard:	2 m
Minimum Exterior Side Yard:	2 m
Minimum Interior Side Yard:	0 m
Minimum Rear Yard:	0 m
Maximum Building Height:	12 m
<b>Maximum Lot Coverage:</b>	<b>50% [emphasis added]</b>
<b>Minimum Landscaping Coverage:</b>	<b>10% [emphasis added]</b>

Section 7.1.3 (n) provides the following:  
(n) CG-14, 2832 Laurier Street, Rockland

Notwithstanding the provisions of this By-law to the contrary, the lands zoned CG-14 shall be used in accordance with the following provision(s):

- (i) Number of parking spaces required (minimum): 21

There is a maximum lot coverage in many zones for several reasons, including most notably preserving the visual harmony and uniformity of the neighborhood and ensuring sufficient space to accommodate the use of the building such as areas for parking and walkways and snow storage.

The requirement for a minimum landscaping coverage also serves several purposes including ensuring space for snow storage, limiting stormwater runoff, ensuring proper drainage, and providing space for property use without trespassing on adjacent properties.

The proposal does not involve changes to the existing building envelope, site access, or parking spaces. The intent of the zoning by-law is maintained, and the proposed changes align with the commercial use intended for the area without significantly altering the character or functionality of the zone.

III. The variance is minor:

The proposed increase in lot coverage from 50% to 56% and the decrease in landscaping coverage from 10% to 9.5% are relatively small adjustments. The differences are 6% and 0.5%, respectively, which can be considered minor.

IV. The proposed use of land, building or structure is desirable for appropriate development:

The variance will allow for the expansion of Duquette Électrique Ltée, which is beneficial for local commercial development. The expansion supports the business's growth and operational needs.

#### Conclusion:

The planning rationale provided by the applicant demonstrates that the proposed variances meet the four tests established by the Planning Act. The changes are minor, desirable for development, and consistent with both the zoning by-law and the official plan.

#### Recommendation from the Planning Division

THAT the Committee of Adjustment accept the application for Minor Variance submitted by Michel Duquette for 9444122 Canada Inc., for the property at 2832 Laurier Street, to:

- Increase the maximum lot coverage from 50% to 56%.
- Reduce the minimum landscaping coverage from 10% to 9.5%.

QUE le comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par Michel Duquette pour 9444122 Canada Inc., pour la propriété située au 2832 rue Laurier, afin de :

- Augmenter la couverture maximale du lot de 50% à 56%.
- Réduire la couverture minimale de l'aménagement paysager de 10% à 9.5%.



# **Justification urbanistique**

## **Demande de dérogation**

**Reconnaître une couverture de lot supérieure  
à 50% et un recouvrement paysager  
inférieur à 10% par rapport à la superficie du lot**

**2832, rue Laurier  
Partie du Lot 30, Concession 1 (O.S.)  
Partie 11, Plan 50R-4879 et Partie 1, Plan 50R-6006  
9444122 Canada Inc.**

---

# **Planning Rationale**

## **Minor Variance**

**Recognize a maximum lot coverage of more than 50%  
and a minimum landscaping coverage of less than 10%  
compared to the lot area**

**2832 Laurier Street  
Part of Lot 30, Concession 1 (O.S.)  
Part 11, Plan 50R-4879 and Part 1, Plan 50R-6006  
9444122 Canada Inc.**

<b>Justification urbanistique</b>	<b>Planning Rationale</b>
<p><b>Contexte</b></p> <p>La présente demande de dérogation mineure vise à compléter une des conditions apparaissant à la décision de l'autorité approbatrice dans la demande d'autorisation, filière B-086-2024.</p> <p>La compagnie Duquette Électrique Ltée, représentée par M. Michel Duquette, Président, a déposé une demande d'autorisation afin d'acquérir une partie du terrain détenue par la compagnie 9444122 Canada Inc. (Meubles Accent).</p> <p>La propriété de la compagnie Duquette Électrique est située au 2833, rue Chamberland. Elle est décrite comme étant une Partie du Lot 30, Concession 1 (O.S.), étant la Partie 1, Plan 50R-6542, canton géographique de Clarence, maintenant dans la Cité de Clarence-Rockland, Comté de Russell.</p> <p>La propriété de la compagnie 9444122 Canada Inc. est située au 2832, rue Laurier. Elle est décrite comme étant une Partie du Lot 30, Concession 1 (O.S.), étant la Partie 11, Plan 50R-4879 et la Partie 1, Plan 50R-6006, canton géographique de Clarence, maintenant dans la Cité de Clarence-Rockland, Comté de Russell.</p> <p><b>Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell</b></p> <p>La propriété est inscrite sous l'affectation « Secteur des politiques urbaines ».</p> <p>Le Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell renferme les politiques pertinentes suivantes :</p>	<p><b>Context</b></p> <p>The current application for minor variance aims at completing one of the conditions listed in the Approval Authority's decision for the consent application, file B-086-2024,</p> <p>The company Duquette Électrique Ltée, represented by Mr. Michel Duquette, President, has filed a consent application to acquire a parcel of land owned by the company 9444122 Canada Inc. (Meubles Accent).</p> <p>The property owned by the company Duquette Électrique Ltée is located at 2833 Chamberland Street. The property is described as a Part of Lot 30, Concession 1 (O.S.), being Part 1, Plan 50R-6542, geographic Township of Clarence, now in the City of Clarence-Rockland, County of Russell.</p> <p>The property owned by the company 9444122 Canada Inc. is located at 2832 Laurier Street. It is described as a Part of Lot 30, Concession 1 (O.S.), being Part 11, Plan 50R-4879 and Part 1, Plan 50R-6006, geographic Township of Clarence, now in the City of Clarence-Rockland, County of Russell.</p> <p><b>United Counties of Prescott and Russell Official Plan</b></p> <p>The property is located under the "Urban Area Policy" designation.</p> <p>The United Counties of Prescott and Russell Official Plan contains the following pertinent policies:</p>
<p><b>2.3.5 Commercial Policies</b></p>	

- 1) *Commercial development shall be encouraged and supported throughout the Counties and whenever possible it should be directed to Urban Policy Areas and more specifically to those communities where piped water and waste water services can be provided.*
- 2) *Council's objectives for commercial development in Urban Policy Areas are as follows:*
  - a) *to permit commercial uses which are compatible with the surrounding community;*
  - b) *to permit commercial development which can be appropriately serviced;*
  - c) *to ensure a broad range of commercial uses in order to provide local employment opportunities;*
  - d) *to facilitate local control over the location and character of commercial development;*

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

La propriété est inscrite sous l'affectation « Commerce de service » au Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

Le Plan officiel renferme les politiques pertinentes suivantes :

**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 property is located under the "Service Commercial" designation in the City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan.

The Official Plan contains the following pertinent policies:

**5.2 Service Commercial**

*The area designated Service Commercial is intended to serve the needs of the residents of Rockland and the surrounding area. The uses within this area require relatively large parcels of land, large areas of surface parking and access by major roads. To prevent or reduce conflicts the Service Commercial function needs to be located away from residential areas. Where it abuts a residential area, adequate buffers need to be provided and locational criteria described in this Plan need to be satisfied to ensure compatibility.*

**Règlement de zonage No. 2016-10**

La propriété sise au 2833, rue Chamberland est inscrite sous la catégorie de zonage « Zone commerciale industrielle (CI) » à la carte de zonage « B » du règlement de zonage.

L'article 7.5.2 prescrit les dispositions suivantes:

*Superficie minimum du lot : 0 m<sup>2</sup>  
 Façade minimum du lot : 18 m*

**Zoning By-Law No. 2016-10**

The property bearing the civic number 2833 Chamberland Street is located under the "Commercial Industrial Zone (CI)" on Schedule "B" of the zoning by-law.

Section 7.5.2 prescribes the following requirements:

*Minimum Lot Area: 0 m<sup>2</sup>  
 Minimum Lot Frontage: 18 m*

<i>Cour avant minimum :</i>	<i>9 m</i>	<i>Minimum Front Yard:</i>	<i>9 m</i>
<i>Cour latérale extérieure minimum :</i>	<i>6 m</i>	<i>Minimum Exterior Side Yard:</i>	<i>6 m</i>
<i>Cour latérale intérieure minimum :</i>	<i>6 m</i>	<i>Minimum Interior Side Yard:</i>	<i>6 m</i>
<i>Cour arrière minimum :</i>	<i>9 m</i>	<i>Minimum Rear Yard:</i>	<i>9 m</i>
<i>Hauteur maximum des bâtiments :</i>	<i>15 m</i>	<i>Maximum Building Height:</i>	<i>15 m</i>
<i>Surface de recouvrement paysager minimum :</i>	<i>10%</i>	<i>Minimum Landscaping Coverage:</i>	<i>10%</i>
La propriété sise au 2832, rue Laurier est inscrite sous la catégorie de zonage « Zone commerciale générale – Exception (CG-14) » à la carte de zonage « B ».		The property bearing the civic number 2832 Laurier Street is located under the “General Commercial – Exception Zone (CG-14)” on Schedule “B” of the zoning by-law.	
L'article 7.1.2 prescrit les dispositions suivantes pour les bâtiments desservis avec les services municipaux complets:		Section 7.1.2 prescribes the following requirements for buildings serviced with full municipal services:	
<i>Superficie minimum du lot :</i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>Minimum Lot Area:</i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>
<i>Façade minimum du lot :</i>	<i>0 m</i>	<i>Minimum Lot Frontage:</i>	<i>0 m</i>
<i>Cour avant minimum :</i>	<i>2 m</i>	<i>Minimum Front Yard:</i>	<i>2 m</i>
<i>Cour latérale extérieure minimum :</i>	<i>2 m</i>	<i>Minimum Exterior Side Yard:</i>	<i>2 m</i>
<i>Cour latérale intérieure minimum :</i>	<i>0 m</i>	<i>Minimum Interior Side Yard:</i>	<i>0 m</i>
<i>Cour arrière minimum :</i>	<i>0 m</i>	<i>Minimum Rear Yard:</i>	<i>0 m</i>
<i>Hauteur maximum des bâtiments :</i>	<i>12 m</i>	<i>Maximum Building Height:</i>	<i>12 m</i>
<b><i>Surface construite maximum :</i></b>	<b><i>50%</i></b>	<b><i>Maximum Lot Coverage:</i></b>	<b><i>50%</i></b>
<b><i>Surface de recouvrement paysager minimum :</i></b>	<b><i>10%</i></b>	<b><i>Minimum Landscaping Coverage:</i></b>	<b><i>10%</i></b>
L'article 7.1.3 (l) stipule ce qui suit :		Section 7.1.3 (n) provides the following:	
(l) CG-14, 2832, rue Laurier		(n) CG-14, 2832 Laurier Street, Rockland	
Nonobstant toute disposition contraire en vertu du présent règlement, les terrains zonés CG-14 doivent être utilisés conformément à la disposition ci-après :		Notwithstanding the provisions of this By-law to the contrary, the lands zoned CG-14 shall be used in accordance with the following provision(s):	
(i) Nombre de places de stationnement requises (minimum) : 21		(i) Number of parking spaces required (minimum): 21	
<b>Caractéristiques des propriétés</b>		<b>The Property Characteristics</b>	
La propriété sise au 2833, rue Chamberland est de forme régulière (rectangle). Elle présente les dimensions approximatives suivantes : une façade de 30.5 mètres (100 pieds), une profondeur de 38 mètres (125 pieds) et une superficie de 1,159 mètres carrés (0.28 acre ou 12,475 pieds carrés).		The property located at 2833 Chamberland Street is regular in shape (rectangle). It shows the following approximate dimensions: a frontage of 30.5 meters (100 feet), a depth of 38 meters (125 feet), and an area of 1,159 square meters (0.28 acre or 12,475 square feet).	

<p>La propriété sise au 2832, rue Laurier est également de forme régulière (rectangle). Elle présente les dimensions approximatives suivantes : une façade de 30.5 mètres (100 pieds), une profondeur de 135 mètres (443 pieds) et une superficie de 4,115 mètres carrés (1.02 acre ou 44,300 pieds carrés).</p> <p>L'occupation au sol (surface construite) du bâtiment commercial est de 2,137 m<sup>2</sup> (23000 pieds carrés) ce qui représente une surface construite de 52% par rapport à la superficie du terrain (50% maximum établi par les exigences réglementaires).</p> <p>La surface construite du bâtiment commercial n'est actuellement pas conforme aux dispositions réglementaires.</p> <p>Les espaces aménagés totalisent une superficie de 644 m<sup>2</sup> (208 m<sup>2</sup> dans la cour avant, 278 m<sup>2</sup> dans la cour arrière et 158 m<sup>2</sup> dans la cour latérale intérieure). La surface de recouvrement paysager représente 15.6% de la superficie du terrain (minimum de 10% établi par les exigences réglementaires).</p>	<p>The property located at 2832 Laurier Street is also regular in shape (rectangle). It shows the following approximate dimensions: a frontage of 30.5 meters (100 feet), a depth of 135 meters (443 feet), and an area of 4,115 square meters (1.02 acre or 44,300 square feet).</p> <p>The commercial building has a floor area (floor coverage) of 2,137 m<sup>2</sup> (23,000 square feet) which represents a lot coverage of 52% of the land area of the property (maximum lot coverage in the zoning provisions is set at 50%).</p> <p>The lot coverage of the commercial building is currently not in compliance with the zoning requirements.</p> <p>The landscaped areas cover a total area of 644 m<sup>2</sup> (208 m<sup>2</sup> in the front yard, 278 m<sup>2</sup> in the back yard and 158 m<sup>2</sup> in the interior side yard). The lot coverage for the landscaped area represents 15.6% of the land area of the property (minimum of 10% established by the zoning provisions).</p>
<p><b>Demande d'autorisation</b></p> <p>La demande d'autorisation qui a été soumise vise à permettre l'agrandissement de la propriété sise au 2833, rue Chamberland par l'ajout d'une bande de terrain située dans la cour arrière de la propriété sise au 2832, rue Laurier.</p> <p>La bande de terrain présente les dimensions approximatives suivantes : 30.5 mètres (100 pieds) de largeur, 9.2 mètres (30 pieds) de profondeur et 278.7 mètres carrés (3,000 pieds carrés) de superficie.</p> <p>Une fois agrandie la propriété sise au 2833, rue Chamberland présentera les dimensions approximatives suivantes : une façade de 30.5 mètres (100 pieds), une profondeur de 47.2 mètres (155 pieds) et une superficie de 1,437.7 mètres carrés (0.35 acre ou 15,475 pieds carrés).</p>	<p><b>Consent Application</b></p> <p>The consent application that has been submitted aims at allowing the enlargement of the property located at 2833 Chamberland Street by the addition of a strip of land located in the rear yard of the property bearing the civic number 2832 Laurier Street.</p> <p>The concerned strip of land shows the following approximate dimensions: 30.5 meters (100 feet) of width, 9.2 meters (30 feet) in depth and 278.7 square meters (3,000 square feet) in area.</p> <p>Once enlarged, the property located at 2833 Chamberland Street will show the following approximate dimensions: a frontage of 30.5 meters (100 feet), a depth of 47.2 meters (155 feet), and an area of 1,437.7 square meters (0.35 acre or 15,475 square feet).</p>

<p>La demande d'autorisation aura pour effet de réduire la superficie de la propriété sise au 2832, rue Laurier de 4,115 m<sup>2</sup> à 3,837 m<sup>2</sup> et, par ricochet, réduire la superficie des espaces aménagés de 644 m<sup>2</sup> à 366 m<sup>2</sup>.</p> <p>La réduction de la superficie du terrain aura comme conséquence d'accroître la surface construite (occupation au sol) du bâtiment à 55.7% et de réduire la superficie des espaces aménagés à 9.5%.</p> <p><b>Conclusion</b></p> <p>La demande de dérogation vise à accroître la surface construite maximum à 56% au lieu de 50% et de réduire la superficie des espaces aménagés à 9.5% au lieu de 10%.</p> <p>Les dérogations représentent des différences de 6% pour la surface construite maximum et de 0.5% pour la superficie minimum des espaces paysagers.</p> <p>Les dérogations sollicitées répondent aux quatre tests établis par la Loi sur l'aménagement du territoire.</p> <p>Les dérogations s'avèrent conformes aux politiques du Plan officiel concernant les politiques commerciales, elles respectent les usages autorisés de la zone tel que prescrit dans le Règlement de zonage, elles sont considérées mineures et elles sont souhaitables afin de permettre la réalisation du projet de construction proposé sur la propriété sise au 2833, rue Chamberland.</p>	<p>The consent application will have the effect of reducing the area of the property located at 2832 Laurier Street from 4,115 m<sup>2</sup> to 3,837 m<sup>2</sup> and, as a result, diminish the coverage of the landscaped spaces from 644 m<sup>2</sup> to 366 m<sup>2</sup>.</p> <p>The reduction of the size of the property will result in an increase of the building's lot coverage (floor coverage) to 55.7% and a reduction in the coverage of landscaped areas to 9.5%.</p> <p><b>Conclusion</b></p> <p>The application for a minor variance aims at increasing the maximum lot coverage of the building (floor coverage) to 56% instead of 50% and to reduce the coverage of the landscaped areas to 9.5% instead of 10%.</p> <p>The variances represent a difference of 6% for the maximum lot coverage and 0.5% for the minimum landscaped areas.</p> <p>The requested variances meet the four tests established by the Planning Act.</p> <p>The variances are in compliance with the policies of the Official Plan concerning the commercial policies, they comply with the permitted uses in the zone as permitted in the Zoning By-law, they are considered minor and they are desirable in order to allow for the construction of the development proposal on the property located at 2833 Chamberland Street.</p>
--	---

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