



CORPORATION OF THE CITY OF  
CLARENCE-ROCKLAND

COMMITTEE OF ADJUSTMENT

August 19, 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 D-13-25-09 5  
669 Victor Street
6. Adjournment



CORPORATION DE LA CITÉ DE  
CLARENCE-ROCKLAND

COMITÉ DE DÉROGATION

le 19 août 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 D-13-25-09	5
669 rue Victor	
6. Ajournement	



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

July 28, 2025  
Teleconference

PRESENT: Fabien Lalande  
Christian Simard  
Melissa Gaudreau  
Sylvie Lalonde  
Kyle Cyr

ABSENT: Michel Levert

**1. Opening of the meeting**

The Chair opens the meeting at 5:01 pm.

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

**Moved by** Christian Simard  
**Seconded By** Sylvie Lalonde

THAT the agenda be adopted as presented.

**CARRIED**

**3. Pecuniary declarations**

none

**4. Adoption of the minutes**

**Moved by** Sylvie Lalonde  
**Seconded By** Melissa Gaudreau

That the minutes of the meeting of June 10th, 2025 be approved.

**CARRIED**

**5. Minor Variance Applications**

**5.1 D-13-25-08**

Fabien Lalande presents the file.

**Moved by** Christian Simard

**Seconded By** Melissa Gaudreau

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Geoffroy Lafleche, for the property identified as 2040 Albert Street, to increase the maximum width of the driveway to 8.1 metres.

**CARRIED**

**6. Adjournment**

The meeting is adjourned at 5:07 pm.

---

Kyle Cyr President

---

Marie-Eve Bélanger Secretary  
Treasurer



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

**PROCÈS-VERBAL RÉUNION COMITÉ DE DÉROGATION**

le 28 juillet 2025  
Téléconférence

**PRÉSENT:** Fabien Lalande  
Christian Simard  
Melissa Gaudreau  
Sylvie Lalonde  
Kyle Cyr

**ABSENT:** Michel Levert

**1. Ouverture de la réunion**

Le président ouvre la réunion à 17h01.

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

**Proposé par** Christian Simard

**Appuyé par** Sylvie Lalonde

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

**ADOPTÉE**

**3. Déclarations pécuniaires**

aucune

**4. Adoption des procès-verbaux**

**Proposé par** Sylvie Lalonde

**Appuyé par** Melissa Gaudreau

Que le procès-verbal de la réunion du 10 juin 2025 soit approuvé.

**ADOPTÉE**

**5. Demandes de dérogation mineure**

**5.1 D-13-25-08**

Fabien Lalande présente le dossier.

**Proposé par** Christian Simard

**Appuyé par** Melissa Gaudreau

QUE le Comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par Geoffroy Lafleche, pour la propriété décrite comme 2040 rue Albert, à l'effet d'augmenter la largeur maximale de la voie d'accès à 8,1 mètres.

**ADOPTÉE**

**6. Ajournement**

La réunion est ajournée à 17h07.

---

Kyle Cyr Président

---

W Marie-Eve Bélanger Secrétaire-  
Trésorière



### Committee of adjustment

Report N° PE2025-053

Date received: 15/06/2025

Date deemed complete: August 8, 2025

Date of the meeting: 19/08/2025

Submitted by: Fabien Lalande

Subject: Minor variance

File no: D-13-25-09

Owner: George Kanaan and Kristin Kanaan

Agent: Marc Daigneault

Civic address: 669 Victor Street

Legal description: Lot 106 and Part of Lot 107, Plan A. Bell (1908), being Part 1 on Plan 50R-8147

### 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:

Low Density Residential

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

R1 – Urban Residential First Density

Services:

- Municipal water: Yes
- Municipal sewers: Yes
- Road access: Yes – Victor Street

### Purpose

This application seeks minor variances to increase the driveway width from 7.0 to 8.1 metres and reduce the rear yard setback from 7.5 to 4.5 metres, allowing for a more functional site layout that accommodates parking for a future single-family dwelling with two additional residential units. The request is made ahead of the building permit to facilitate the proposed development.

### Requested variance

Zoning provision	Permitted	Proposed
Maximum driveway width	7 metres	8.1 metres
Minimum rear yard setback	7.5 metres	4.5 metres

### Conditions and Comments Received

No external comments were received. Internally, the Finance Department confirmed that taxes are up to date as of August 13, 2025. Waste Management noted that no steel container is required for a three-unit dwelling. Engineering advised, for information purposes, that there are no storm sewers on this stretch of Victor Street. Fire Services had no comments. No feedback was received from other departments.

### Discussion:

The subject property is irregular in shape, with a legal non-conforming frontage of 14.61 metres (below the 15-metre minimum). The proposed development includes the demolition of the existing single detached dwelling and the construction of a new dwelling with one principal unit and two additional residential units, requiring a minimum of four parking spaces.

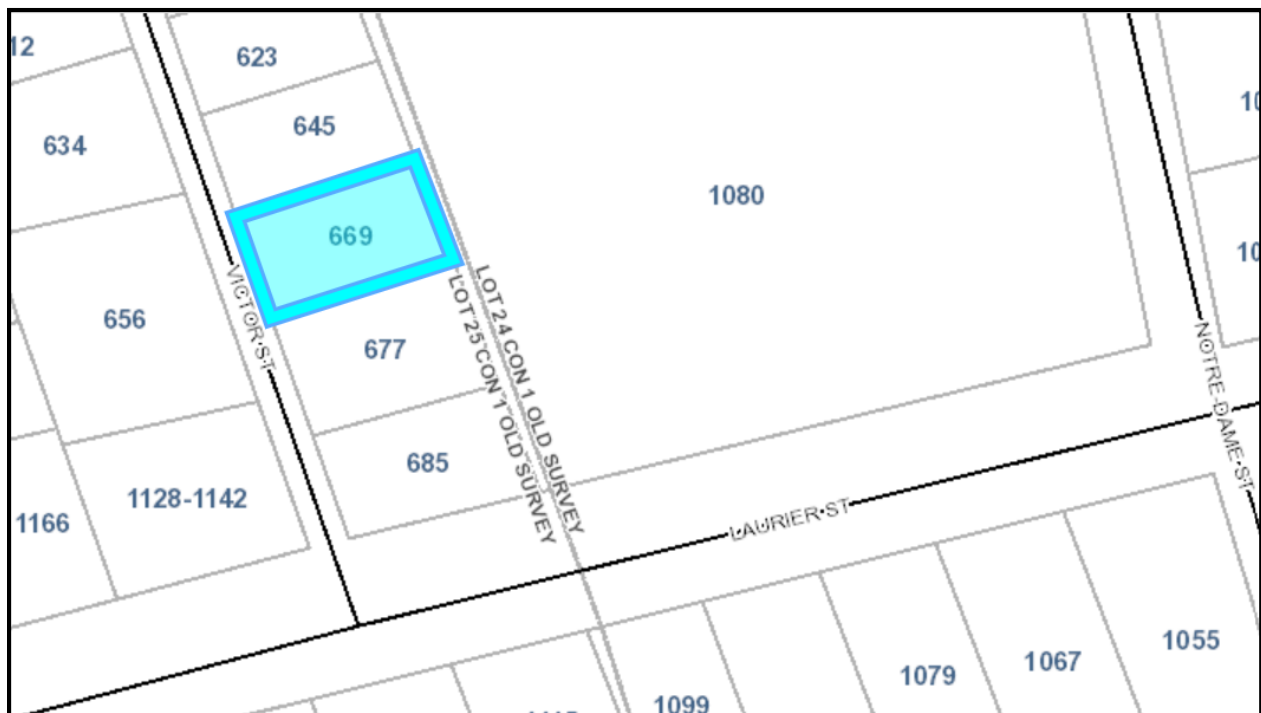


Image 1 – Location of subject property (blue)

The requested driveway width increase of 1.1 metres (a 15.7% variance) is intended to improve parking layout and reduce reliance on tandem parking. The reduced rear yard setback allows for a deeper front yard, enabling the required parking configuration while maintaining appropriate building setbacks.

The proposal aligns with the Provincial Planning Statement (2024), which encourages intensification and efficient land use within settlement areas. It also supports the United Counties of Prescott and Russell Official Plan and the City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan, which promote a mix of housing types and compact urban development.

## Four tests

I. The general intent and purpose of the Official Plan are maintained:

The property is located in an urban area designated for low-density residential use. The proposed development supports intensification and housing diversity, consistent with the Official Plans.

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

The driveway width increase and rear yard reduction are modest and maintain functional site design, landscaping buffers, and compatibility with surrounding uses.

III. The variance is minor:

The variances represent reasonable deviations (1.1m for the driveway width and 3.0 metres for the rear yard) and are not expected to negatively impact adjacent properties or the streetscape.

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

The proposed layout supports a compact, efficient residential form that meets parking requirements and contributes to housing supply, aligning with sound planning principles.

### Conclusion:

In summary, the proposed variances meet the four tests under the *Planning Act*. They are minor in nature, maintain the intent of the Official Plans and Zoning By-law, and support appropriate development of the property by enabling a functional layout that accommodates parking for three residential units.

### Recommendation from the Planning Division

QUE le Comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par Marc Daigneault pour George Kanaan et Kristin Kanaan, pour la propriété située au 669, rue Victor, afin de :

- Augmenter la largeur maximale de la voie d'accès à 8,1 mètres ; et
- Réduire le retrait minimal de la cour arrière à 4,5 mètres.

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Marc Daigneault for George Kanaan and Kristin Kanaan, for the property identified as 669 Victor Street, to:

- Increase the maximum width of the driveway to 8.1 metres; and
- Reduce the minimum rear yard setback to 4.5 metres.

Attachments:

- Planning Rationale
- Sketch

# Planning Rationale

Application for Minor Variance  
Adjustment Committee

All of Lot 106 and Part of Lot 107  
Plan A. Bell, February 12<sup>th</sup>, 1908  
Part 1, Plan 50R-8147

669, Victor Street

G.K.

Mr. George (~~Boiteau~~) Kanaan, owner

---

## Justification urbanistique

Demande de dérogation mineure  
Comité de dérogation

Tout le Lot 106 et une partie du Lot 107  
Plan A. Bell, 12 février 1908  
Partie 1, Plan 50R-8147

669, rue Victor

G.K.

M. George (~~Boiteau~~) Kanaan, propriétaire

<b>Justification urbanistique</b>	<b>Planning Rationale</b>
<p><b>Contexte</b></p> <p>M. George Boileau-Kanaan, propriétaire, soumet une demande de dérogation mineure relativement à la propriété sise du côté est de la rue Victor, au nord de la rue Laurier, adossée au cimetière de la Sainte-Trinité, et arborant le numéro civique 669, rue Victor, décrite comme la totalité du Lot 106 et une partie du Lot 107, Plan A. Bell, 1908, étant la Partie 1, Plan 50R-8147, anciennement dans la Ville de Rockland, maintenant dans la Cité de Clarence-Rockland, Comté de Russell.</p> <p>La demande de dérogation soumise auprès du comité de dérogation vise à :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. accroître la largeur minimum de la voie d'accès de 7.0 à 8.1 mètres (article 5.8.2); et</li> <li>2. réduire la profondeur minimum de la cour arrière de 7.5 à 4.5 mètres (article 6.1.2) afin d'accroître la profondeur de la cour avant et permettre l'aménagement des places de stationnement requises pour un nouveau bâtiment d'habitation de type isolé comportant une (1) unité d'habitation principale et deux (2) unités de logement supplémentaires, pour un total de trois (3) unités de logement (minimum de 4 places de stationnement).</li> </ol> <p><b>Déclaration Provinciale sur la Planification</b></p> <p>La Déclaration de Principes Provinciale 2024 stipule ce qui suit :</p> <p><b>2.3 Zones de peuplement et expansion des limites d'une zone de peuplement</b></p> <p><b>2.3.1 Politiques générales relatives aux zones de peuplement</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>La croissance et l'aménagement se concentrent dans les zones de peuplement.</i></li> </ol>	<p><b>Context</b></p> <p>Mr. George Boileau-Kanaan, owner, submits an application for a minor variance affecting the property located on the east side of Victor Street, north of Laurier Street, adjacent to the Holy Trinity Cemetery, and bearing the civic number 669 Victor Street, described as all of Lot 106 and part of Lot 107, Plan A. Bell, 1908, being Part 1 on Plan 50R-8147, formerly in the Town of Rockland, now in the City of Clarence-Rockland, County of Russell.</p> <p>The application for minor variance submitted before the Adjustment Committee aims at:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. increasing the minimum width of the driveway from 7.0 to 8.1 meters (subsection 5.8.2); and</li> <li>2. reducing the depth of the minimum rear yard from 7.5 to 4.5 meters (subsection 6.1.2) in order to increase the depth of the front yard allowing for the development of the parking spaces required for the new single detached dwelling house composed of one (1) main dwelling unit and two (2) additional dwelling units for a total of three (3) dwelling units (minimum of 4 parking spaces).</li> </ol> <p><b>Provincial Planning Statement</b></p> <p>The Provincial Policy Statement 2024 provides the following:</p> <p><b>2.3 Settlement Areas and Settlement Area Boundary Expansions</b></p> <p><b>2.3.1 General Policies for Settlement Areas</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Settlement areas shall be the focus of growth and development.</i></li> </ol>

<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>Les caractéristiques suivantes apparaissent également sur la propriété : Mine abandonnée – zone tampon de 1,000 mètres, Site d'enfouissement fermé – zone tampon de 500 mètres, Zone de recharge des eaux souterraines (quantité d'eau).</p> <p>Le Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell renferme les politiques pertinentes suivantes:</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 following characteristics also appear on the property: Abandoned Mine – 1,000 meters Buffer Zone, Closed Waste Disposal Site – 500 meters Buffer Zone – Groundwater Recharge Area – (water quantity).</p> <p>The United Counties of Prescott and Russell Official Plan contains the following pertinent policies:</p>
---	--

**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;*
  - c) *To provide for neighborhood facilities and amenities which are appropriate to a residential living environment;*
  - d) *To ensure the provision of roads and other municipal services necessary to the development of functional neighborhood areas;*

**6.8.1 Closed Waste Disposal Sites**

*Closed Waste Disposal Sites have been identified on Schedule C1 on the basis of information provided by the Ministry of Environment and Climate Change.*

*Development may proceed in accordance with the policies of the underlying land use designation subject to Ministry of the Environment, Conservation and Parks Guideline D-4 “Land Use on or near Landfills and Dumps” as amended from time to time, and the following policies:*

- 1) *In reviewing development applications within 500 meters of a site identified as a closed waste disposal site an Environmental Site Assessment (ESA) shall be required by the approval authority in order to ensure that there is no evidence of potential safety hazards which may be caused by landfill-generated gases, ground and surface water, contamination by leachate, odors or litter, potential fires, surface runoff and vectors, and vermin. Particular attention shall be given to the production and migration of methane gases. An ESA documents the previous uses of the property and provides an assessment of the site to*

identify actual or potential hazards. The ESA shall be undertaken using established principles and procedures.

### **6.8.3 Other Contaminated Sites**

- 1) Contaminated sites are defined as sites where the environmental condition of the property, i.e., the quality of the soil or ground water, may have the potential for adverse effects to human health or the natural environment. To assist in the implementation of policies regarding contaminated sites, Council, in partnership with other agencies and levels of government, will undertake the development of a GIS inventory of sites known or strongly suspected of being contaminated.

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

La propriété est inscrite sous l'affectation « Résidentielle de faible densité » au Plan officiel de l'Aire urbaine.

Le Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland 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 "Residential Low Density" designation in the Urban Area Official Plan. The following characteristics also appear on the property: Flood Plain and Water Intake Protection Zone.

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

### **5.6.2 Low Density Residential**

#### **5.6.2.1 Permitted Uses**

*Permitted uses include:*

1. Low Density development permits single detached dwellings, semi-detached dwellings, doubles and duplex dwellings to a maximum of 35 units per net hectare

## **Règlement de zonage No. 2016-10**

La propriété est inscrite à l'intérieur de la catégorie de zonage « Zone résidentielle urbaine de densité 1 générale (R1) » à la Carte de zonage « B » du Règlement de zonage No. 2016-10.

Les dispositions du Règlement de zonage No. 2016-10 stipulent ce qui suit :

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

The property is located under the zoning category "General Urban Residential Density 1 Zone (R1)" on Schedule "B" of Zoning By-Law No. 2016-10.

The provisions of Zoning By-Law No. 2016-10 contains the following:

<p><b>5.2.3 Dimensions des places de stationnement de véhicules motorisés</b></p> <p>a) Les dimensions minimums d'une espace de stationnement ne se trouvant pas dans un garage privé sont de 2,7 m de largeur et de 5,6 m de longueur, sauf en ce qui concerne les stationnements en file qui doivent avoir une longueur minimum de 7 m.</p> <p><b>5.8.2 Largeurs des voies d'accès</b></p> <p>b) <i>La largeur maximum d'une voie d'accès est définie comme suit :</i></p> <p>i. <i>Le moindre des deux : 6 m ou 55 % de la façade du lot pour les lots ayant une façade de 12 m ou moins;</i></p> <p>ii. <b><i>Égale à 50 % de la façade du lot pour les lots ayant plus de 12 m et moins de 18 m de façade, jusqu'à un maximum de 7 m; ou</i></b></p> <p>iii. <i>9 m pour les lots ayant une façade égale ou supérieure à 18 m.</i></p> <p>c) <i>Le calcul de la largeur de la voie d'accès s'applique à toute la longueur de la voie d'accès qui est situé dans la cour avant minimale requis par la zone. La mesure doit être calculée en incluant toute zone de surface dure continue ou discontinue à moins de 0,6 m de la partie la plus large de la zone de surface dure continue sur un même lot, mesurée sur toute la longueur perpendiculaire de la voie d'accès dans la cour avant minimale à partir d'un bord de la zone de surface dure continue.</i></p>	<p><b>5.2.3 Motor Vehicle Parking Space Dimensions</b></p> <p>a) The minimum dimensions of a parking space not located in a private garage shall be 2.7 meters in width and 5.6 meters in length, except for parallel parking where a minimum length of 7.0 meters is required.</p> <p><b>5.8.2 Driveway Widths</b></p> <p>b) <i>The maximum width of a driveway shall be:</i></p> <p>i. <i>The lesser of 6.0 meters or 55% of the lot frontage for a lot having a lot frontage of 12.0 meters or less;</i></p> <p>ii. <b><i>Equal to 50% of the lot frontage on a lot having greater than 12.0 meters and less than 18.0 meters of lot frontage to a maximum of 7.0 m; or,</i></b></p> <p>iii. <i>9.0 meters for a lot having a lot frontage equal to or greater than 18.0 meters.</i></p> <p>c) <i>The calculation of a driveway width shall apply along the length of the driveway that is included under the minimum front yard requirement of that particular zone. The measurement shall be calculated including any continuous hard surface or discontinuous hard surface area within 0.6 meters of the widest part of continuous hard surface area on the same lot, measured along the length of the driveway within the minimum front yard perpendicular from one edge of the continuous hard surface area.</i></p>
<p><b>Partie 6 – Zones résidentielles</b></p> <p><b>6.1 Zone résidentielle urbaine de densité 1 générale – (R1)</b></p> <p><b>6.1.2 Exigences de zonage (pour habitation isolée)</b></p>	<p><b>Part 6 – Residential Zones</b></p> <p><b>6.3 General Urban Residential First Density – (R1) Zone</b></p> <p><b>6.1.2 Zoning Requirements (for detached dwelling)</b></p>

<i>Superficie de lot minimum</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 Yard (width)</i>	<i>3.5 m</i>
<i>Cour latérale intérieure minimum</i>	<i>1 m (1)</i>	<i>Minimum Interior Yard (width)</i>	<i>1 m (1)</i>
<i>Cour arrière minimum</i>	<i>7.5 m</i>	<i>Minimum Rear Yard (depth)</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>

(1) *Sur un lot où il n'y a pas de garage privé attenant ou d'abri d'auto attenant, la largeur minimum de la cour latérale intérieure doit être de 3 m d'un côté et de 1 m de l'autre.*

(1) *Provided that on a lot where there is no attached private garage or attached carport, the minimum interior side yard width shall be 3.0 meters on one side and 1.0 meter on the other side.*

### **Caractéristiques de la propriété**

La propriété est de forme irrégulière. Elle présente les dimensions suivantes :

Une façade de 14.61 mètres (47.9 pieds), une profondeur qui varie entre 29.15 et 29.18 mètres (95.6 et 95.7 pieds) et une superficie de 450.9 mètres carrés (0.11 acre ou 4,853.4 pieds carrés).

La propriété bénéficie d'un statut légal non-conforme au niveau de la largeur de la façade (14.61 au lieu d'un minimum de 15 mètres).

La propriété est occupée par un bâtiment d'habitation de type isolé qui sera démolé pour faire place à un nouveau bâtiment d'habitation de type isolé comportant deux unités d'habitation supplémentaires.

### **Demande de dérogation mineure**

La demande de dérogation mineure porte sur les deux aspects suivants :

1. Le premier aspect vise à accroître la largeur minimum de la voie d'accès de 7.0 à 8.1 mètres (article 5.8.2).

Les exigences de l'article 5.8.2 du règlement de zonage fixent la largeur maximum d'une entrée privée : « Égale à 50 % de la façade du

### **Property Characteristics**

The property is irregular in shape. It shows the following dimensions:

A frontage of 14.61 meters (47.9 feet), a depth which varies between 29.15 and 29.18 meters (95.6 and 95.7 feet), and an area of 450.9 square meters (0.11 acre or 4,853.4 square feet).

The property benefits from a legal non-conforming status pertaining to the width of its frontage (14.61 meters instead of the minimum 15 meters).

The property is occupied by a single detached dwelling house which would be demolished and replaced by a new single detached dwelling house containing two additional dwelling units.

### **Application for Minor Variance**

The application for a minor variance concerns the following two aspects:

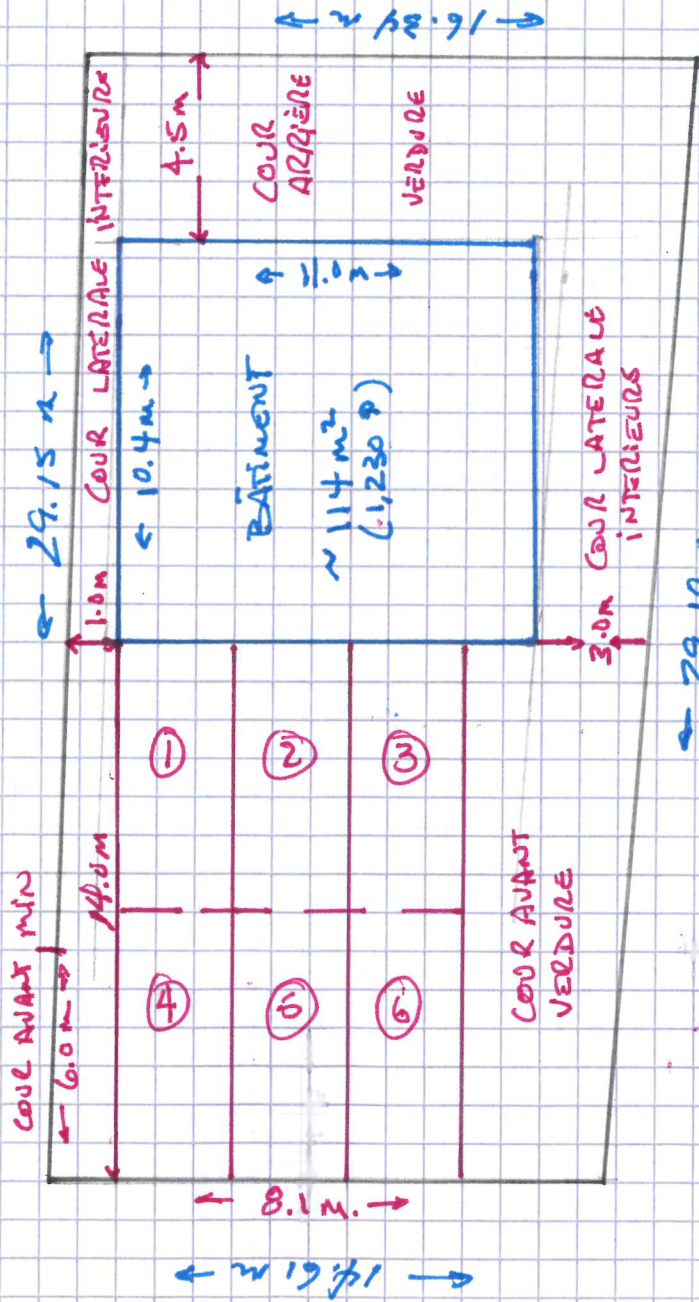
1. The first aspect aims to increase the minimum width of the driveway from 7.0 to 8.1 meters (subsection 5.8.2).

The requirements of section 5.8.2 of the Zoning By-law set the maximum width of a driveway (private entrance) to: "Equal to 50%

<p><i>lot pour les lots ayant plus de 12 m et moins de 18 m de façade, jusqu'à un maximum de 7 m; »</i></p> <p>La demande de dérogation représente une différence de 1.1 mètre par rapport à la norme maximum permise, ce qui représente une variance de 15.7%.</p> <p>2. Le second aspect vise à réduire la profondeur minimum de la cour arrière de 7.5 à 4.5 mètres (article 6.1.2) afin d'accroître la profondeur de la cour avant et permettre l'aménagement des places de stationnement (article 5.2.3) requises pour un nouveau bâtiment d'habitation de type isolé comportant une (1) unité d'habitation principale et deux (2) unités de logement supplémentaires, pour un total de trois (3) unités de logement (minimum de 4 places de stationnement).</p> <p><b>Conclusion</b></p> <p>La demande de dérogation rencontre les quatre tests établis par la Loi sur l'aménagement du territoire mineure : Les dérogations s'avèrent mineures de nature, l'intention générale et le but du Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell et du Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland sont respectés, l'intention générale et le but du Règlement de zonage de la Cité sont maintenus et les dérogations sont opportunes et appropriées pour le développement de la propriété et du bâtiment projeté afin de répondre aux exigences de stationnement pour les unités supplémentaires.</p>	<p>of the lot frontage on a lot having greater than 12.0 meters and less than 18.0 meters of lot frontage to a maximum of 7.0 m;”</p> <p>The requested adjustment represents a difference of 1.1 meter compared to the maximum permitted width which represents a variance of 15.7%.</p> <p>2. The second aspect aims to reduce the depth of the minimum rear yard from 7.5 to 4.5 meters (subsection 6.1.2) in order to increase the depth of the front yard allowing for the creation of the parking spaces (subsection 5.2.3) required for the new single detached dwelling house composed of one (1) main dwelling unit and two (2) additional dwelling units for a total of three (3) dwelling units (minimum of 4 parking spaces).</p> <p><b>Conclusion</b></p> <p>The variance application meets the four tests established by the Planning Act: The variances are minor in nature, the general intent and purpose of the United Counties of Prescott and Russell's Official Plan and the City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan are respected, the general intent and purpose of the City's Zoning By-Law are maintained, and the variances requested are appropriate for the development of the land and the proposed building in order to comply with the parking requirements for additional dwelling units.</p>
---	---

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





SUPERFICIE DU TERRAIN  $450.9 \text{ m}^2$

PLACES DE STATIONNEMENT

2.7x 5.6 m

LARGEUR ENTRÉE : 8.1 m