

Commentaires, inquiétudes, questions et objections
présentés par SANCORE Development Inc. (7075863 Canada Inc.)
auprès du Comité d'urbanisme de la Cité de Clarence-Rockland
5 septembre 2019.

Comments, concerns, questions and objections
presented by SANCORE Development Inc. (7075863 Canada Inc.)
before the Council of the City of Clarence-Rockland on Thursday
September 5th, 2019

Amendment Number 13 to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland. Comments, concerns, questions and objections presented by SANCORE Development Inc. (7075863 Canada Inc.), before the Planning Committee of the City of Clarence-Rockland on Thursday, September 5th, 2019. 1. Schedule A of Amendment No. 13 – Amended Official Plan Schedule A – Land Use and Constraints VS Schedule C of Amendment No. 13 – New Schedule A1 to the Official Plan – Expansion Land Uses and Road Network: Schedule A illustrates the various land uses which reflects the currently existing land occupations within the Urban Area of the City of Clarence-Rockland. <i>SANCORE Development Inc. wishes to emphasize the fact that most of the remaining vacant lands along the southern limit of the urban area, which extends from Poupart Road in the west to Caron Street in the east, is identified under the “Low Residential Density” designation. The other designations are not identified on Schedule A for this portion of the territory.</i> <i>However, all land uses identified for the Expansion zone are delineated fairly precisely in Appendix C. This schedule appears to be more like a schedule for a zoning by-law than one for an Official Plan Amendment.</i> <i>Furthermore, schools, institutions, parks, open spaces and stormwater retention ponds are identified under the “Community Facilities” on Schedule A while the parks are identified under the “Open Space/Parkland” designation on Schedule C.</i>	Modification Numéro 13 au Plan Officiel du Secteur Urbain de la Cité de Clarence-Rockland. Commentaires, inquiétudes, questions et objections présentés par SANCORE Development Inc. (7075863 Canada Inc.), auprès du Comité d’urbanisme de la Cité de Clarence-Rockland le jeudi, 5 septembre 2019. 1. Annexe A de la modification No. 13 – Annexe A amendée au Plan Officiel – Utilisations du sol et Contraintes VS Annexe C de la modification No. 13 – Nouvelle Annexe À1 au Plan officiel – Utilisations du sol et réseau routier - Secteur d’expansion: L’Annexe A illustre les différentes utilisations du sol qui correspondent aux occupations du sol actuellement existantes sur le territoire du secteur urbain de la Cité de Clarence-Rockland. <i>SANCORE Development Inc. tient à souligner que la majeure partie du territoire encore vacante située le long de la limite sud de l’aire urbaine, qui s’étend du chemin Poupart à l’ouest jusqu’à la rue Caron à l’est, est identifiée sous l’affectation « Résidentiel Faible Densité ». Les autres affectations du sol ne sont pas identifiées à l’Annexe A pour cette partie du territoire.</i> <i>Cependant, toutes les utilisations du sol identifiées pour la zone d’expansion sont délimitées de façon relativement précise à l’Annexe C. Cette annexe apparaît plus comme étant une annexe à un règlement de zonage qu’à un amendement au Plan officiel.</i> <i>De plus, les écoles, les institutions, les parcs, les espaces verts et les bassins de rétention des eaux de surface sont identifiés sous l’affectation « Installations communautaires » à l’Annexe A tandis que les parcs sont identifiés sous l’affectation « Espaces verts/Parcs » à l’Annexe C.</i>
---	---

Objections and Comments: <i>SANCORE Development Inc. is of the opinion that the land uses for the expansion area should be symbolically identified on Schedule C in order to provide as much flexibility as possible in terms of land development and avoid further amendments to the Official Plan.</i> <i>SANCORE Development Inc. objects to the fact that Schedule C accurately identifies the areas allocated to the various land use designations and their location within the expansion area.</i> <i>The areas and ultimate boundaries of the various land use designations can be determined with precision at the conclusion of the approval process for the draft plan of subdivision and the proposed zoning by-law amendment.</i> <i>SANCORE Development Inc. also objects to the following facts:</i> a) Identifying specific areas intended for low, medium and high densities residential designations. <i>This exercise compares with the establishment of zoning by-law and does not provide the latitude and flexibility for a development proposal. SANCORE Development Inc. wishes to obtain this flexibility since it was indicated that once the amendment is adopted, no new request for an amendment to the Official Plan would be considered for the next three years;</i> b) Identifying part of the property under the "Commercial" designation. <i>SANCORE Development Inc. is of the opinion that a sector intended for commercial development for the expansion area is premature. The commercial sector on Laurier Street, County Road 17 and Richelieu Street (Walmart and RoNa) can</i>	Objections et commentaires: <i>SANCORE Development Inc. est d'opinion que les utilisations du sol pour l'aire d'expansion devraient être identifiées à l'Annexe C de façon symbolique afin d'offrir plus de flexibilité en termes de développement et éviter d'autres amendements au Plan officiel.</i> <i>SANCORE Development Inc. s'objecte au fait que l'Annexe C identifie avec précision les superficies attribuables aux différentes affectations du sol ainsi que leur localisation à l'intérieur de l'aire d'expansion.</i> <i>Les superficies ainsi que les limites définitives des différents secteurs de développement pourront être établies avec précision à la conclusion du processus d'approbation du plan préliminaire de lotissement et du projet de modification au règlement de zonage.</i> <i>SANCORE Development Inc. s'objecte également aux faits suivants:</i> a) À l'identification de secteurs spécifiques destinés aux affectations de faible, moyenne et forte densité résidentielle. <i>Cet exercice se compare à l'établissement des zones d'un règlement de zonage et n'offre pas de latitude et de flexibilité pour une proposition de développement. SANCORE Development Inc. souhaite obtenir cette flexibilité puisqu'il a été indiqué qu'une fois l'amendement adopté, aucune nouvelle demande d'amendement au Plan officiel ne serait considérée pour les trois prochaines années;</i> b) À l'identification d'une partie de la propriété sous l'affectation « Commerciale ». <i>SANCORE Development Inc. est d'opinion qu'un secteur destiné au développement commercial pour l'aire d'expansion est prématuré. Le secteur commercial de la rue Laurier, celui de la route 17 et de la rue Richelieu (Walmart et RoNa) répond</i>
---	--

<i>accommodate the needs of the community. The attraction of Walmart is still very strong on consumers in the region. In addition, the municipality intends to encourage commercial development in the western sector of the urban area (SSA1) and the volume of traffic on Caron Street is not sufficient to justify the establishment of new businesses, a new gas station or a convenience store by the oil companies. Finally, during the last review of the UCPR Official Plan, it was demonstrated that there was sufficient land for commercial development to meet the needs of the next 20 years. If a corporation wishes to establish itself in the Expansion Area, it may submit an application for an amendment to the Official Plan and the Zoning By-law when the time comes.</i>	<i>aux besoins de la communauté. L'attraction exercée par le Walmart est encore très forte sur les consommateurs de la région. De plus, la municipalité se propose d'encourager le développement commercial dans le secteur ouest de la zone urbaine (SSA1) et le volume de circulation sur la rue Caron n'est pas suffisant pour justifier l'implantation de commerces, d'une nouvelle station d'essence ou d'un dépanneur par les pétrolières. Enfin, lors de la dernière révision du Plan officiel des CUPR, il a été démontré qu'il y avait suffisamment de terrains destinés au développement commercial pour répondre aux besoins des 20 prochaines années. Si une corporation souhaite s'établir dans le secteur de l'aire d'expansion, elle pourra soumettre une demande d'amendement au Plan officiel et au règlement de zonage le moment venu.</i>
c) The preferred pumping station location at the northeast corner of the expansion zone. <i>The choice of this preferred location involves the establishment of an easement on neighboring properties, the construction of a sanitary sewer line at a depth and at a significant distance from SANCORE's property and the construction of a sanitary sewer forcemain extending from the east end of David Street all the way west to Caron Street. In addition, this preferred location is in contradiction with the study produced in 2013 by engineering consulting firm Genivar concerning the location of pumping stations and their catchment area.</i> <i>This topic was discussed with representatives of the City at a meeting held on August 27th last. SANCORE Development Inc. has obtained clarifications and assurances that a pumping station could be proposed on its property as part of the application for approval of its draft plan of subdivision without the need to amend the Official Plan.</i>	c) À la localisation préférée pour la station de pompage au coin nord-est de l'aire d'expansion. <i>Le choix de cette localisation préférentielle pour la station de pompage implique l'établissement d'une servitude sur les propriétés voisines, la construction d'une conduite d'égout sanitaire à une profondeur et sur une distance importante depuis la propriété de SANCORE et à la construction d'un égout sanitaire sous-pression depuis l'extrémité est de la rue David jusqu'à la rue Caron. Cette localisation préférée est en contradiction avec l'étude produite en 2013 par la firme d'ingénieurs-conseils Genivar concernant la localisation des stations de pompage et leurs bassins de desserte.</i> <i>Ce sujet a été discuté avec les représentants de la Cité lors d'une réunion tenue le 27 août dernier. SANCORE Development Inc. a obtenu des clarifications et des assurances qu'une station de pompage pourrait être proposée sur sa propriété dans le cadre de la demande d'approbation du plan préliminaire de lotissement sans qu'il soit requis d'amender le Plan officiel.</i>
d) The affection of a large area intended for "Park" purposes in the center of the property.	d) À l'affectation d'une grande superficie destinée aux fins de « Parc » au centre de sa propriété.

<i>The location and area intended for park purposes will be negotiated during the approval process of the draft plan of subdivision in accordance with the provisions and requirements of the Planning Act;</i> e) The establishment of a 60-meter-wide strip under the "Environmental Protection" designation. SANCORE Development Inc. objects to this 60 meter wide strip. f) The identification of a portion of the land under the "Community Facilities" allocation. <i>SANCORE Development Inc. is of the opinion that a sector intended for Community Facilities for the expansion area is premature. If a corporation wishes to establish itself in the Expansion Area, it may submit an application for an amendment to the Official Plan and the Zoning By-law when the time comes.</i> g) The location of the stormwater retention ponds for the expansion area. <i>SANCORE Development Inc. will be required to develop a stormwater retention pond on its property as part of the approval for its draft plan of subdivision. According to the report, the location of the stormwater retention pond will not involve an amendment to the Official Plan, but an amendment will be required if the number of ponds is changed downward or upward. This topic was discussed with representatives of the City at a meeting held on August 27th last.</i> <i>SANCORE Development Inc. has obtained clarifications and assurances that the symbol identifying the location of the stormwater retention pond on Schedule C would be enlarged onto SANCORE's property and that its final location could be determined as part of the application for approval of the draft plan of subdivision.</i>	<i>La localisation et la superficie destinée à des fins de parc pourront être négociés lors du processus d'approbation du plan préliminaire de lotissement conformément aux dispositions et aux exigences prévues à la Loi sur l'aménagement du territoire;</i> e) À l'établissement d'une bande de 60 mètres de large inscrite sous l'affectation « Protection environnementale ». <i>SANCORE Development s'objecte à cette bande de 60 mètres.</i> f) À l'identification d'une partie de terrain sous l'affectation « Installations communautaires ». <i>SANCORE Development Inc. est d'opinion qu'un secteur destiné au développement d'installations communautaires pour l'aire d'expansion est prématuré. Si une corporation souhaite s'établir dans le secteur de l'aire d'expansion, elle pourra soumettre une demande d'amendement au Plan officiel et au règlement de zonage le moment venu.</i> g) La localisation des bassins de rétention des eaux de surface de l'aire d'expansion. <i>SANCORE Development Inc. devra aménager un bassin de rétention des eaux de surface sur sa propriété dans le cadre de l'approbation de son plan préliminaire de lotissement. Selon le rapport, la localisation du bassin n'impliquera pas d'amendement au Plan officiel mais un amendement sera requis si le nombre de bassin est modifié à la baisse ou à la hausse. Ce sujet a été discuté avec les représentants de la Cité lors d'une réunion tenue le 27 août dernier.</i> <i>SANCORE Development Inc. a obtenu des clarifications et des assurances que le symbole identifiant la localisation du bassin de rétention des eaux de surface sur l'Annexe C serait élargie pour toucher à la propriété de SANCORE et que sa localisation définitive pourrait être déterminée dans le cadre de la demande d'approbation du plan préliminaire de lotissement.</i>
---	---

2. The third paragraph of Section 3 entitled “Vision & Guiding Principles”, states the following: “Founded on a <u>well-defined grid-network</u>, the Expansion lands Secondary Plan will promote strong connectivity throughout the neighborhood, and to adjacent destinations via Caron Street and David Road. A mix of Local and Collector Roads will provide safe, direct access to neighbourhood amenities, including parks and schools, for all users, including pedestrians, cyclists and drivers.” <i>SANCORE Development Inc. is seeking clarification as to the meaning and scope of the words “well-defined grid network”. Do these words mean that there will be no possible alternative or modification for the proposed road links as shown on Schedule C?</i> <i>According to the Development Charges Act, SANCORE Development Inc. is required to provide and assume the cost for the construction of local roads within its plan of subdivision. All additional requirements for the construction and facilities of a collector road (additional granular, asphalt, sidewalks, bicycle path, etc) and the necessary width for its right-of-way (26 meters) are the responsibility of the municipality.</i> 3. Point 3 of Section 3.1 entitled “Guiding Principles”, states the following: “Establish strong connections throughout the community, and to the broader City, through the creation of a strong grid network, and short, permeable blocks.” <i>SANCORE Development Inc. is seeking clarification as to the meaning and scope of the words “the creation of a strong grid network, and short, permeable blocks”.</i> 4. Point 7 of Section 3.1 entitled “Guiding Principles”, states the following:	2. Au troisième paragraphe de la Section 3 rapport intitulée « Vision & Guiding Principles », il est indiqué ce qui suit: « Founded on a <u>well-defined grid-network</u>, the Expansion lands Secondary Plan will promote strong connectivity throughout the neighborhood, and to adjacent destinations via Caron Street and David Road. A mix of Local and Collector Roads will provide safe, direct access to neighbourhood amenities, including parks and schools, for all users, including pedestrians, cyclists and drivers. » <i>SANCORE Development Inc. souhaite obtenir des précisions quant à la signification et la portée des mots « well-defined grid network ». Est-ce que ces mots signifient qu’il n’y aura pas d’alternative ou de modification possible quant aux tracés des liens routiers proposés tel qu’ils apparaissent à l’Annexe C?</i> <i>En vertu de la Loi sur les redevances de développement, SANCORE Development Inc. est requise de pourvoir et d’assumer les coûts de construction des voies locales à l’intérieur de son plan de lotissement. Toutes les exigences additionnelles pour la construction et l’aménagement d’une voie collectrice (granulaire, asphalte, trottoirs, piste cyclable, etc.) et la surlargeur nécessaire pour son emprise sont à la charge de la municipalité.</i> 3. Le point 3 de la Section 3.1 intitulée « Guiding Principles », il est indiqué ce qui suit : « Establish strong connections throughout the community, and to the broader City, through the creation of a strong grid network, and short, permeable blocks. » <i>SANCORE Development Inc. souhaite obtenir des précisions quant à la signification et la portée des mots « the creation of a strong grid network, and short, permeable blocks ».</i> 4. Le point 7 de la Section 3.1 intitulée « Guiding Principles », il est mentionné ce qui suit :
---	--

« Promote active transportation, including walking, cycling and transit, through compact development with a continuous network of sidewalks, cycling facilities and trails. » <i>According to the Development Charges Act, SANCORE Development Inc. is required to provide and assume the cost for the construction of local roads. All additional requirements for the construction of sidewalks, cycling facilities and trails are the responsibility of the municipality.</i> 5. The first paragraph of Section 4.0 entitled “Land Use and Built Form”, states the following: “The Land Use Plan for the Expansion Lands, shown in Schedule B, illustrates the <u>approximate</u> location of arterial and collector streets, development areas, environmental protection, and stormwater management infrastructure.” <i>The text of the first paragraph of Section 4 refers to Schedule B of Amendment No. 13 to the Official Plan but this schedule is entitled “Updated Road Network and Community Linkages” for the City’s Urban Area. The text should refer to Schedule C.</i> Other mentions appear in the report contradict the previous text. For example, the text appearing in the second paragraph of Section 4.1: “The policies of Section 4.0 are specific and should be considered compulsory in future subdivision design.” <i>This topic was discussed with representatives of the City at a meeting held on August 27th last.</i> <i>SANCORE Development Inc. understands but objects to the proposed model of development that the Infrastructure and Planning Department wishes to implement for the Expansion Area. This model does not reflect the reality of the real estate market within the urban area of the City of Clarence-Rockland.</i>	« Promote active transportation, including walking, cycling and transit, through compact development with a continuous network of sidewalks, cycling facilities and trails. » <i>En vertu de la Loi sur les redevances de développement, SANCORE Development Inc. est requise de pourvoir et d’assumer les coûts de construction des voies locales. Toutes les exigences additionnelles pour la construction de trottoir, de piste cyclable et de sentier sont à la charge de la municipalité.</i> 5. Au premier paragraphe de l’article 4.0 intitulé « Land Use and Built Form », il est stipulé ce qui suit : « The Land Use Plan for the Expansion Lands, shown in Schedule B, illustrates the <u>approximate</u> location of arterial and collector streets, development areas, environmental protection, and stormwater management infrastructure. » <i>Le texte du premier paragraphe de l’article 4.0 réfère à l’Annexe B de l’amendement No. 13 au Plan officiel mais cette annexe est intitulée « Réseau routier révisé et liens communautaires » pour l’aire urbaine de la Cité. Le texte devrait faire référence à l’Annexe C.</i> D’autres mentions apparaissent au rapport qui contredisent la mention précédente. Par exemple, le texte apparaissant au deuxième paragraphe de la Section 4.1: « The policies of Section 4.0 are specific and should be considered compulsory in future subdivision design. » <i>Ce sujet a été abordé avec les représentants de la Cité lors d’une réunion tenue le 27 août dernier.</i> <i>SANCORE Development Inc. comprends mais s’objecte au modèle de développement que le Service des Infrastructures et de l’Urbanisme souhaite implanter pour l’Aire d’expansion. Ce modèle de développement ne reflète pas la réalité du marché immobilier à l’intérieur de l’aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.</i>
--	--

<i>This model requires the construction of collector roads whose façades will be intended for the development of certain types of medium and high-density housing only (e.g. triplex, group homes, apartment, etc.) in order to limit the number of driveway lanes fronting these public roads.</i> <i>Low and medium-density residential buildings (e.g. single-family, semi-detached, linked, row buildings) will need to be built on adjacent local roads. Lots backing onto collector roads (rear-lotting) is discouraged.</i> <i>The development model recommended for the Expansion Area by the Infrastructure and Urban Planning Department represents an average land use per hectare which is typically as follows:</i> <i>For one hectare of land (10,000 m²), 5% (500 m²) is allocated for park purposes, 40.8% (4,080 m²) is allocated for public road rights-of-way (collector and local) and 54.2% (5,420 m²) is allocated for the construction of residential buildings.</i> <i>According to this model, the developer would need to build a collector road and one local road on both side of the collector road (66 meters wide right-of-way) before being able to create lots intended for the construction of residential buildings.</i> <i>The development model advocated by the Infrastructure and Urban Planning Department provides for the widening of David and Caron Streets (collector roads) and the construction of four new collector lanes within the Expansion Area.</i> <i>Three of these four new collector roads occupy and traverse, in whole or in part, SANCORE Development Inc.'s property.</i>	<i>Ce modèle commande la construction de voies collectrices dont les façades seront destinées à l'implantation de certains types d'habitation de moyenne et forte densité uniquement (ex. bâtiments de type triplex, de groupe, appartement, etc.) afin de limiter le nombre d'allées charretières (driveway) qui bordent ces voies publiques.</i> <i>Les bâtiments d'habitation de faible et moyenne densité (ex. unifamilial, jumelé, lié, en rangée) devront être construits sur les voies locales adjacentes. Les terrains adossés aux voies collectrices sont découragés.</i> <i>Le modèle de développement préconisé pour l'Aire d'Expansion par le Service des Infrastructures et de l'Urbanisme représente une occupation du sol moyenne par hectare qui s'établit typiquement comme suit :</i> <i>Pour un hectare de terrain (10,000 m²), 5% (500 m²) est alloué aux fins de parc, 40.8 % (4,080 m²) est alloué aux emprises des voies publiques (collectrice et locale) et 54.2% (5,420 m²) est alloué aux fins de construction des bâtiments d'habitation.</i> <i>Selon ce modèle, le promoteur serait requis de construire une voie collectrice et une voie locale de chaque côté de la voie collectrice (emprise de 66 mètres de largeur) avant de pouvoir créer des lots destinés à la construction des bâtiments résidentiels.</i> <i>Le modèle de développement préconisé par le Service des Infrastructures et de l'Urbanisme prévoit l'élargissement des rues David et Caron (voies collectrices) et la construction de quatre nouvelles voies collectrices à l'intérieur de l'Aire d'Expansion.</i> <i>Trois de ces quatre nouvelles voies collectrices occupent et traversent, en tout ou en partie, la propriété de SANCORE Development Inc.</i>
--	--

<i>The model proposed by SANCORE Development Inc. has an average land use per hectare, which is typically as follows:</i> <i>For one hectare of land (10,000 m²), 5% (500 m²) is allocated for park purposes, between 20% (2,000 m²) is allocated for local public road rights-of-way and 75% (7,500 m²) is allocated for the construction of residential buildings.</i> <i>The model proposed by SANCORE Development Inc. allocates half as much area for public roads compared to the model recommended by the Infrastructure and Urban Planning Department.</i> <i>SANCORE Development Inc. proposes to develop its property with local streets that would connect to Caron street.</i> <i>SANCORE Development Inc.'s property covers an area of over 72 hectares (178.4 acres) of which 51.4 hectares (127 acres) are within the boundaries of the Expansion Area.</i> <i>SANCORE Development Inc. wishes to indicate that the extent of the urban area bounded by Laurier Street to the north, Morris and Jasper Crescent to the west, Docteur Corbeil Boulevard to the south and Caron Street to the east, covers an area of 52.6 hectares (130 acres) and contains approximately 900 dwelling units of various types. This sector is not occupied or crossed by collector roads. The latter are located around its perimeter (Laurier, Caron and Dr. Corbeil).</i> <i>Ultimately, SANCORE Development Inc.'s property could contain nearly 1,000 housing units of various types (single-family, semi-detached, linked, duplex, row, triplex and apartment) that could be built in phases under a horizon of 20 to 40 years if all conditions of the real estate market are favorable.</i>	<i>Le modèle que SANCORE Development Inc. présente une occupation du sol moyenne par hectare qui s'établit typiquement comme suit :</i> <i>Pour un hectare de terrain (10,000 m²), 5% (500 m²) est alloué aux fins de parc, entre 20% (2,000 m²) est alloué aux emprises des voies publiques locales et 75% (7,500 m²) est alloué aux fins de construction des bâtiments d'habitation.</i> <i>Le modèle proposé par SANCORE Development Inc. alloue deux fois moins de superficie pour les voies publiques comparativement au modèle préconisé par le Service des Infrastructures et de l'Urbanisme.</i> <i>SANCORE Development Inc. propose de développer sa propriété avec des rues locales qui se raccorderaient à la rue Caron (voie collectrice).</i> <i>La propriété de SANCORE Development Inc. couvre une superficie de plus de 72 hectares de terrain (178.4 acres), dont 51.4 hectares (127 acres) sont situés à l'intérieur des limites de l'Aire d'Expansion.</i> <i>SANCORE Development Inc. tient à indiquer que le quadrilatère du secteur urbain délimité par la rue Laurier au nord, les rue Morris et Jasper Crescent à l'ouest, le boulevard Docteur Corbeil au sud et la rue Caron à l'est, couvre une superficie de 52.6 hectares (130 acres) et renferme au-delà de 900 unités d'habitation de types variés. Ce secteur n'est pas occupé ou traversé par des voies collectrices. Ces dernières sont situées au pourtour du quadrilatère (Laurier, Caron et Docteur Corbeil).</i> <i>Ultimement, la propriété de SANCORE Development Inc. pourrait contenir près de 1,000 unités d'habitation de types variés (unifamilial, jumelé, lié, duplex, en rangée, triplex et appartement) qui pourront être construites en plusieurs phases en vertu d'un horizon de 20 à 40 ans si toutes les conditions du marché immobilier sont favorables.</i>
---	---

<i>The real estate market in the City of Clarence-Rockland urban area differs from that of the City of Ottawa in having a purchase cost of approximately \$100,000 less for a single-family dwelling house.</i> <i>If the Expansion Area is developed according to the model proposed by the Infrastructure and Planning Department, this advantage could be lost.</i> 6. Points 1, 2 and 7 of Section 4.1.1 entitled « Residential Areas », states the following: 1.: « Access from local roads to arterial and collector roads will be restricted. »; 2.: « Rear-lotting and associated fencing is discouraged. Residential lots will be permitted to front on collector roads except in proximity to major intersections. » and 7.: «Higher density of permitted building types in each designation <u>shall</u> be encouraged, provided that servicing and transportation capacity is confirmed through the Plan of Subdivision process. <i>SANCORE Development Inc. objects to the development model that the Infrastructure and Planning Department intends to implement for the Expansion Area. This model does not reflect the reality of the real estate market within the urban area of the City of Clarence-Rockland (see comments issued previously in this document).</i> <i>SANCORE Development Inc. also objects to the use of the word “shall” which express an obligation. This word should be replaced by the word “should” which provides more flexibility.</i> 7. In the first paragraph of Section 4.1.1.1 entitled “Low Density Residential”, it is stated that: “This designation is intended to act as a transition between the adjacent low-rise neighbourhoods and the core of the Expansion Lands community that features a mix of uses and higher densities. <i>SANCORE Development Inc. objects to this statement. The ultimate location of the low, medium and high density areas</i>	<i>Le marché immobilier de l’aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland se distingue de celui de la Ville d’Ottawa par un coût d’achat inférieur de \$100,000 approximativement pour une maison d’habitation de type unifamilial.</i> <i>Si l’Aire d’Expansion est développée selon le modèle proposé par le Service des Infrastructures et de l’Urbanisme, cet avantage risque d’être réduit à néant.</i> 6. Les points 1, 2 et 7 de la Section 4.1.1 intitulée « Residential Areas », indiquent ce qui suit: 1.: « Access from local roads to arterial and collector roads will be restricted. »; 2 : « Rear-lotting and associated fencing is discouraged. Residential lots will be permitted to front on collector roads except in proximity to major intersections. » et 7.: «Higher density of permitted building types in each designation <u>shall</u> be encouraged, provided that servicing and transportation capacity is confirmed through the Plan of Subdivision process.» <i>SANCORE Development Inc. s’objecte au modèle de développement que le Service des Infrastructures et de l’Urbanisme souhaite implanter pour l’Aire d’expansion. Ce modèle de développement ne reflète pas la réalité du marché immobilier à l’intérieur de l’aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland (voir commentaires émis précédemment dans ce document).</i> <i>SANCORE Development Inc. s’objecte également à l’utilisation du mot “shall” qui signifie une obligation. Ce mot devrait être remplacé par le mot « should » qui offre plus de flexibilité.</i> 7. Au premier paragraphe de l’article 4.1.1.1 intitulé « Low Density Residential », il est mentionné: « This designation is intended to act as a transition between the adjacent low-rise neighbourhoods and the core of the Expansion Lands community that features a mix of uses and higher densities. » <i>SANCORE Development Inc. s’objecte à cette mention. La localisation ultime des secteurs destinés à la faible, moyenne et forte densité devraient être déterminés lors du processus</i>
--	--

<i>should be determined during the draft plan of subdivision approval process and zoning bylaw.</i> 8. In the first paragraph of Section 4.1.1.2 entitled “Medium Density Residential”, it is stated that: “The Medium Density Residential designation generally abuts collector roads and is intended to provide a transition between the Low Density Residential designation and the higher densities within the Expansion lands community.” <i>SANCORE Development Inc. objects to this statement. The ultimate location of the low, medium and high density areas should be determined during the draft plan of subdivision approval process and zoning bylaw.</i> 9. In the first paragraph of Section 4.1.1.3 entitled “High Density Residential”, it is stated that: “The High Density Residential designation is intended to contribute to the creation of a community core within the Expansion Lands, offering opportunities for people to walk to retail uses and community facilities.” <i>SANCORE Development Inc. objects to this statement. The ultimate location of the low, medium and high density areas should be determined during the draft plan of subdivision approval process and zoning bylaw.</i> <i>SANCORE Development Inc. wishes to be able to build a variety of low, medium and high density buildings within the expansion area that will contribute to the creation of a community core for this area of the municipality.</i> 10. Sections 4.1.2 and 4.1.3 respectively entitled “Commercial” and “Community Facilities”. <i>SANCORE Development Inc. objects to the identification of a “Commercial” and a “Community facilities” designation within</i>	<i>d’approbation du plan préliminaire de lotissement et du règlement de zonage.</i> 8. Au premier paragraphe de l’article 4.1.1.2 intitulé « Medium Density Residential », il est mentionné: « The Medium Density Residential designation generally abuts collector roads and is intended to provide a transition between the Low Density Residential designation and the higher densities within the Expansion lands community. » <i>SANCORE Development Inc. s’objecte à cette mention. La localisation ultime des secteurs destinés à la faible, moyenne et forte densité devraient être déterminés lors du processus d’approbation du plan préliminaire de lotissement et du règlement de zonage.</i> 9. Au premier paragraphe de l’article 4.1.1.3 intitulé « High Density Residential », il est mentionné: « The High Density Residential designation is intended to contribute to the creation of a community core within the Expansion Lands, offering opportunities for people to walk to retail uses and community facilities. » <i>SANCORE Development Inc. s’objecte à cette mention. La localisation ultime des secteurs destinés à la faible, moyenne et forte densité devraient être déterminés lors du processus d’approbation du plan préliminaire de lotissement et du règlement de zonage.</i> <i>SANCORE Development Inc. souhaite pouvoir construire une variété de bâtiments de faible, moyenne et forte densité à l’intérieur de l’aire d’expansion qui contribueront à la création d’un noyau communautaire pour ce secteur de la municipalité.</i> 10. Les articles 4.1.2 et 4.1.3 intitulés respectivement « Commercial » et « Community Facilities ». <i>SANCORE Development Inc. s’objecte à l’identification d’un secteur destiné à l’affectation « Commerciale » et d’un secteur destiné à l’affectation « Installations communautaires »</i>
--	---

<i>the Expansion Lands. See comments provided previously at items b) and f) of this document.</i>	<i>à l'intérieur de l'aire d'expansion. Voir les commentaires émis précédemment aux points b) et f) de ce document.</i>
11. Sections 4.1.4 and 4.1.5 respectively entitle "Environmental Protection Area" and "Open Space". <i>SANCORE Development Inc. objects to the identification of these designations given the facts that these designations do not appear in the legend of Schedule A of the Urban Area. The parks and the stormwater retention ponds are identified under the "Community Facilities" designation on Schedule A.</i> <i>The size and location intended for park and stormwater retention pond purposes can be determined through the draft plan approval process.</i>	11. Les articles 4.1.4 et 4.1.5 intitulés respectivement « Environmental Protection Area » et « Open Space ». <i>SANCORE Development Inc. s'objecte à l'identification de ces affectations compte tenu du fait que ces affectations n'apparaissent pas à la légende de l'Annexe A de l'aire urbaine. Les parcs et les bassins d'épuration des eaux de surface sont identifiés sous l'affectation « Installations communautaires » à l'Annexe A.</i> <i>La dimension et la localisation du parc et du bassin de rétention des eaux de surface pourront être déterminées dans le cadre du processus d'approbation du plan préliminaire de lotissement.</i>
12. Section 5.0 entitled "Transportation ", states: "The intent of the transportation network within the Expansion Lands area is to provide an integrated, multi-modal transportation network that is safe, convenient, and affordable." <i>SANCORE Development Inc. is seeking clarification as to the meaning and scope of the words "integrated, multi-modal transportation network that is safe, convenient and affordable."</i>	12. À la Section 5.0 intitulée « Transportation », il est mentionné: « The intent of the transportation network within the Expansion Lands area is to provide an integrated, multi-modal transportation network that is safe, convenient, and affordable. » <i>SANCORE Development Inc. souhaite obtenir des précisions quant à la signification et la portée des mots : « integrated, multi-modal transportation network that is safe, convenient, and affordable. »</i>
13. Section 5.1 entitled "Street Network", states at the following items: 1. "The proposed Collector Street network within the Expansion Lands is identified on Schedule A1." <i>The text should be corrected to refer to Schedule C.</i>	13. À la Section 5.0 intitulée « Street Network », il est mentionné aux points: 1. « The proposed Collector Street network within the Expansion Lands is identified on Schedule A1. » <i>Le texte devrait être corrigé pour faire référence à l'Annexe C.</i>

<i>Furthermore, SANCORE Development Inc. objects to the development model that the Infrastructure and Planning Department intends to implement for the Expansion Area.</i> <i>This model does not reflect the reality of the real estate market within the urban area of the City of Clarence-Rockland.</i> 2. "The ultimate location of the collector streets and local streets is to be determined through the Plan of Subdivision process. Minor adjustments to the location and alignments of collector streets will not require an amendment to the Secondary Plan." <i>SANCORE Development Inc. objects to the development model that the Infrastructure and Planning Department intends to implement for the Expansion Area. This model does not reflect the reality of the real estate market within the urban area of the City of Clarence-Rockland.</i> 4. "Collector Streets within the Expansion Lands should have a right-of-way width of 26 meters and include sidewalks on both sides and dedicated cycling facilities." <i>According to the Development Charges Act, SANCORE Development Inc. is required to provide and assume the cost for the construction of local roads within its plan of subdivision. All additional requirements for the construction and facilities of a collector road (additional granular, asphalt, sidewalks, bicycle path, etc) and the necessary width for its right-of-way (26 meters) are the responsibility of the municipality.</i> 5. "Traffic control at the intersection of Street A and Street B within the Expansion Lands will be encouraged in the form of a single-lane roundabouts at the intersection of collector streets."	<i>De plus, SANCORE Development Inc. s'objecte au modèle de développement que le Service des Infrastructures et de l'Urbanisme souhaite implanter pour l'Aire d'expansion.</i> <i>Ce modèle de développement ne reflète pas la réalité du marché immobilier à l'intérieur de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.</i> 2. « The ultimate location of the collector streets and local streets is to be determined through the Plan of Subdivision process. Minor adjustments to the location and alignments of collector streets will not require an amendment to the Secondary Plan. » <i>SANCORE Development Inc. s'objecte au modèle de développement que le Service des Infrastructures et de l'Urbanisme souhaite implanter pour l'Aire d'expansion. Ce modèle de développement ne reflète pas la réalité du marché immobilier à l'intérieur de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.</i> 4. « Collector Streets within the Expansion Lands should have a right-of-way width of 26 meters and include sidewalks on both sides and dedicated cycling facilities. » <i>En vertu de la Loi sur les redevances de développement, SANCORE Development Inc. est requise de pourvoir et d'assumer les coûts de construction des voies locales avec à l'intérieur de son plan de lotissement. Toutes les exigences additionnelles pour la construction et l'aménagement d'une voie collectrice (granulaire, asphalte, trottoirs, piste cyclable, etc.) et la surlargeur nécessaire pour son emprise (26 mètres) sont à la charge de la municipalité.</i> 5. « Traffic control at the intersection of Street A and Street B within the Expansion Lands will be encouraged in the form of a single-lane roundabouts at the intersection of collector streets. »
--	--

<i>According to the Development Charges Act, SANCORE Development Inc. is required to provide and assume the cost for the construction of local roads within its plan of subdivision. All additional requirements for the construction of a single-lane roundabout are the responsibility of the municipality.</i> 6. "The cross-section of David Street shall be upgraded to a right-of-way width of 26 meters and include sidewalks and on both sides and dedicated cycling facilities." <i>According to the Development Charges Act, SANCORE Development Inc. is required to provide and assume the cost for the construction of local roads within its plan of subdivision. David Street is an existing road located outside the limits of the draft plan of subdivision, any required upgrades (acquisition of an additional 6 meters right-of-way, stormwater sewers, sidewalks, etc.) to redesign this local street into a collector street are to be assumed and acquired by the municipality.</i> City Council should reconsider the idea of changing David Street into a collector. The David Street was conceived as a local road with ditches on both sides of its right-of-way. It has twenty single detached residential units fronting along its course and ends at the intersection of Montée Outaouais and Tucker Street. 7. "The cross-section of Caron Street shall be upgraded to a right-of-way width of 26 meters and extend the existing sidewalk and multi-use pathway south from David Street to the edge of the urban boundary." <i>Caron Street is an existing collector road located outside the limits of the draft plan of subdivision, any required upgrades (acquisition of an additional 3 meters right-of-way on both sides of the ,current right-of-way, sidewalks, and multi-use pathway, etc.) to extend this collector street from David Street</i>	<i>En vertu de la Loi sur les Redevances de développement, SANCORE Development Inc. est requise de pourvoir et d'assumer les coûts de construction des voies locales à l'intérieur de son plan de lotissement. Toutes les exigences additionnelles pour la construction d'un carrefour giratoire sont à la charge de la municipalité.</i> 6. « The cross-section of David Street shall be upgraded to a right-of-way width of 26 meters and include sidewalks and on both sides and dedicated cycling facilities. » <i>En vertu de la Loi sur les redevances de développement, SANCORE Development Inc. est requise de pourvoir et d'assumer les coûts de construction des voies locales à l'intérieur de son plan de lotissement. La rue David est une voie locale existante située à l'extérieur des limites du plan préliminaire de lotissement. Toutes les améliorations requises (acquisition d'une surlargeur de 6 mètres de largeur pour son emprise, l'égout pluvial, trottoirs, etc.) afin de transformer cette voie locale en voie collectrice devront être assumées et acquises par la municipalité.</i> <i>Le Conseil municipal devrait reconsidérer l'idée de transformer la rue David en voie collectrice. La rue David a été conçue comme une voie locale avec des fossés de part et d'autre de son emprise. Elle compte vingt unités d'habitation de type unifamilial en façade et se termine à l'intersection de la Montée Outaouais et de la rue Tucker.</i> 7. « The cross-section of Caron Street shall be upgraded to a right-of-way width of 26 meters and extend the existing sidewalk and multi-use pathway south from David Street to the edge of the urban boundary. » <i>La rue Caron est une voie collectrice existante située à l'extérieur des limites du plan préliminaire de lotissement. Toutes les améliorations requises (acquisition d'une surlargeur de 3 mètres de largeur de chaque côté de l'emprise existante, trottoirs, sentier multi-usage, etc.) afin de prolonger cette voie collectrice depuis la rue David jusqu'à la</i>
--	---

<i>to the edge of the urban boundary are to be assumed and acquired by the municipality.</i> 8. “On local streets, sidewalks should be provided to support pedestrian movements within the community (i.e. to/from Commercial areas, parks, etc.).” <i>SANCORE Development Inc. objects to this requirement. If the municipality wishes to provide local streets with sidewalks, the costs of their construction must be borne by the municipality.</i> 9. “Along Commercial, Open Space/Parkland, and Community Facilities Designation frontages, on-street parking should be considered.” <i>SANCORE Development Inc. is of the opinion that this requirement should be removed considering the previous comments provided in this document.</i> 14. At point 2 of Section 5.2, it is stated that: “Collector Streets shall include pedestrian sidewalks and dedicated cycling facilities on both sides of the street.” <i>According to the Development Charges Act, SANCORE Development Inc. is required to provide and assume the cost for the construction of local roads within its plan of subdivision. All additional requirements for the construction and facilities of a collector road (additional granular, asphalt, sidewalks, bicycle path, etc.) and the necessary width for its right-of-way (26 meters) are the to be acquired and assumed by the municipality.</i> 15. Point 1 of Section 6.0 entitled “Servicing and Infrastructure”, states the following: “All development in the Expansion Lands community shall be undertaken in accordance with the Expansion Lands Master Servicing Study and shall conform to all other applicable standards of the City of Clarence-Rockland.”	<i>limite de l’aire d’expansion devront être assumées et acquises par la municipalité.</i> 8. « On local streets, sidewalks should be provided to support pedestrian movements within the community (i.e. to/from Commercial areas, parks, etc.). » <i>SANCORE Development Inc. s’objecte à cette exigence. Si la municipalité souhaite pourvoir les rues locales avec des trottoirs, les coûts de leur construction devront être assumés par la municipalité.</i> 9. « Along Commercial, Open Space/Parkland, and Community Facilities Designation frontages, on-street parking should be considered. » <i>SANCORE Development Inc. est d’avis que cette mention devrait être soustraite compte tenu des commentaires émis précédemment dans ce document.</i> 14. Au point 2 de la Section 5.2, il est mentionné: « Collector Streets <u>shall</u> include pedestrian sidewalks and dedicated cycling facilities on both sides of the street. » <i>En vertu de la Loi sur les redevances de développement, SANCORE Development Inc. est requise de pourvoir et d’assumer les coûts de construction des voies locales a l’intérieur de son plan de lotissement. Toutes les exigences additionnelles pour la construction et l’aménagement d’une voie collectrice (granulaire, asphalte, trottoirs, piste cyclable, etc.) et la surlargeur nécessaire pour l’emprise nécessaire (6 mètres) devront être acquises et assumées par la municipalité.</i> 15. Au point 1 de la Section 6.0 intitulée « Servicing and Infrastructure », il est mentionné ce qui suit : « All development in the Expansion Lands community shall be undertaken in accordance with the Expansion Lands Master Servicing Study and shall conform to all other applicable standards of the City of Clarence-Rockland. »
--	---

<i>SANCORE Development Inc. objects to this paragraph and proposes the following text:</i> <i>“The Expansion Lands Master Servicing Study and all other applicable standards of the City of Clarence-Rockland are to be considered when submitting a development proposal within the Expansion Lands community.”</i> 16. Point 4 of Section 9.2 entitled “Development Approvals” states the following: “All development in the Expansion Lands community is subject to site plan control in accordance with the City’s Site Plan Control By-Law.” <i>SANCORE Development Inc. requires that the text be modified as follow: “Development proposals for residential dwelling houses containing three or more units, for row dwelling houses, and for apartment dwelling houses, for commercial and for institutional buildings in the Expansion Lands community shall be subject to Site Plan Agreement in accordance with the City’s Site Plan Control By-Law.”</i> 17. Point 5 of Section 9.2 states the following: “The City will impose conditions on the development of the land through the Plan of Subdivision or Site Plan Control process. These conditions will address provision of matters such as, but not necessarily limited to: - Parks, open space and environmental features; - Water, wastewater collection, and stormwater management facilities; - Construction of streets and infrastructure; - Road widenings and the provision of daylight triangles; and - Other utilities.” <i>SANCORE Development Inc. asks that the words “in compliance with the Planning Act, the Development Charges Act and all other applicable statutes.” be added at the end of the first sentence of item 5 of Section 9.2, after the words “Site Plan Control process.”</i>	<i>SANCORE Development Inc. s’objecte à cette mention et propose le texte suivant:</i> <i>« The Expansion Lands Master Servicing Study and all other applicable standards of the City of Clarence-Rockland are to be considered when submitting a development proposal within the Expansion Lands community. »</i> 16. Le point 4 de la Section 9.2 intitulée « Development Approvals» stipule ce qui suit: « All development in the Expansion Lands community is subject to site plan control in accordance with the City’s Site Plan Control By-Law. » <i>SANCORE Development Inc. demande à ce que le texte soit modifié comme suit: « Development proposals for residential dwelling houses containing three or more units, for row dwelling houses, and for apartment dwelling houses, for commercial and for institutional buildings in the Expansion Lands community shall be subject to Site Plan Agreement in accordance with the City’s Site Plan Control By-Law. »</i> 17. Le point 5 de la Section 9.2 stipule ce qui suit : « The City will impose conditions on the development of the land through the Plan of Subdivision or Site Plan Control process. These conditions will address provision of matters such as, but not necessarily limited to: - Parks, open space and environmental features; - Water, wastewater collection, and stormwater management facilities; - Construction of streets and infrastructure; - Road widenings and the provision of daylight triangles; and - Other utilities. » <i>SANCORE Development Inc. demande à ce que les mots «in compliance with the Planning Act, the Development Charges Act and all other applicable statutes. » soient ajoutés à la fin de la première phrase du point 5 de la Section 9.2, après les mots « Site Plan Control process. »</i>
---	---

18. Section 9.5.2 entitled “Major Changes” states the following: <i>“Major changes are those which change the intent of the EAs or appreciably change the expected net impacts or outcomes associated with the project. Major changes to the Land Use Plan or changes requiring amendments to schedules of the Official Plan, such as:</i> - A major realignment in the network of collector streets; - A reduction in the extent of overall parkland or open space; - A change to the location of the proposed sanitary Pumping Stations; - A change to the number of proposed sanitary Pumping Stations; or - A change to the number of stormwater management facilities.” <i>This topic was discussed with representatives of the City at a meeting held on August 27th last. SANCORE Development Inc. has obtained clarifications and assurances that a pumping station could be proposed on its property as part of the application for approval of its draft plan of subdivision without the need to further amend the Official Plan and that the stormwater management pond symbol would be enlarged to touch SANCORE’s property.</i> <i>Nevertheless, SANCORE Development Inc. objects to this article since, once adopted, it will not be possible to submit an application to amend the Official Plan for the next three years.</i>	18. La Section 9.5.2 intitulée « Major Changes » indique ce qui suit : <i>« Major changes are those which change the intent of the EAs or appreciably change the expected net impacts or outcomes associated with the project. Major changes to the Land Use Plan or changes requiring amendments to schedules of the Official Plan, such as:</i> - A major realignment in the network of collector streets; - A reduction in the extent of overall parkland or open space; - A change to the location of the proposed sanitary Pumping Stations; - A change to the number of proposed sanitary Pumping Stations; or - A change to the number of stormwater management facilities. » <i>Ce sujet a été discuté avec les représentants de la Cité lors d’une réunion tenue le 27 août dernier. SANCORE Development Inc. a obtenu des clarifications et des assurances qu’une station de pompage pourrait être proposée sur sa propriété dans le cadre de la demande d’approbation du plan préliminaire de lotissement sans qu’il soit requis d’amender à nouveau le Plan officiel et que le symbole du bassin de rétention des eaux de surface serait élargi de façon à toucher à la propriété de SANCORE.</i> <i>Néanmoins, SANCORE Development Inc. s’oppose à cet article étant donné, qu’une fois adopté, il ne sera plus possible de soumettre de demande d’amendement au Plan officiel pour les trois prochaines années.</i>
---	---