

SANCORE Development Inc. (7075863 Canada Inc.)

Commentaires, inquiétudes, questions et objections

Présentation devant le Comité d'urbanisme
Cité de Clarence-Rockland

9 octobre 2019.

SANCORE Development Inc. (7075863 Canada Inc.)

Comments, concerns, questions and objections

Presented before the Planning Committee
City of Clarence-Rockland

October 9th, 2019

Amendment Number 13 to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland.	Modification Numéro 13 au Plan Officiel du Secteur Urbain de la Cité de 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 Wednesday, October 9th, 2019.	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 mercredi 9 octobre 2019.
1. Schedule C of Amendment No. 13 – New Schedule A1 to the Official Plan – Expansion Land Uses and Road Network:	1. Annexe C de la modification No. 13 – Nouvelle Annexe A1 au Plan officiel – Utilisations du sol et réseau routier - Secteur d'expansion:
Objections and Comments:	Objections et commentaires:
SANCORE Development Inc. is of the opinion that Schedule C of Amendment #13 for the Expansion Area should be designated as a concept plan in order to provide as much flexibility as possible in terms of land development and avoid further amendments to the Official Plan.	SANCORE Development Inc. est d'opinion que l'Annexe C de l'Amendement #13 de l'Aire d'expansion devraient être identifiées à titre de plan concept afin d'offrir plus de flexibilité en termes de développement et éviter d'autres amendements au Plan officiel.
The 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.	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.
SANCORE Development Inc. wishes to obtain as much development flexibility as possible 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 two years;	SANCORE Development Inc. souhaite obtenir le plus de flexibilité possible en terme de développement puisqu'il a été indiqué qu'une fois l'amendement adopté, aucune nouvelle demande d'amendement au Plan officiel ne serait considérée pour les deux prochaines années;
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	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 aux

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. 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; 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. 2. In the second paragraph of Section 4.1 it is mentioned that: "The policies of Section 4.0 are specific and should be considered compulsory in future subdivision design." 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 and does not provide the flexibility that SANCORE is looking for. 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 two new collector streets within the Expansion Area. These new collector roads occupy and traverse, in whole or in part, SANCORE Development Inc.'s property.	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. 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; 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. 2. Au deuxième paragraphe de la Section 4.1, il est mentionné ce qui suit: « The policies of Section 4.0 are specific and should be considered compulsory in future subdivision design. » 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 et n'offre pas la flexibilité recherchée par SANCORE. 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 deux nouvelles voies collectrices à l'intérieur de l'Aire d'Expansion. Ces nouvelles voies collectrices occupent et traversent, en tout ou en partie, la propriété de SANCORE Development Inc.
--	--

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. 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).	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. 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).
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. 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. If the Expansion Area is developed according to the model proposed by the Infrastructure and Planning Department, this advantage could be lost.	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 pourraient être construites en plusieurs phases en vertu d'un horizon de 20 à 40 ans si toutes les conditions du marché immobilier sont favorables. 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. 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.
3. Section 5.1 entitled "Street Network", states the following: "3. Collector Roads (Street A and B) within the Expansion Lands should have a right-of-way width of 26 meters and include sidewalks on both sides and dedicated cycling facilities." According to the Development Charges Act, SANCORE Development Inc. is required to provide and assume the cost	3. À la Section 5.1 intitulée « Street Network », il est mentionné ce qui suit: « 3. Collector Roads (Street A and B) within the Expansion Lands should have a right-of-way width of 26 meters and include sidewalks on both sides and dedicated cycling facilities. » En vertu de la Loi sur les redevances de développement, SANCORE Development Inc. est requise de pourvoir et

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. "5. David Street shall be upgraded to a Minor Collector with a right-of-way width of 26 meters with sidewalks on both sides and dedicated cycling facilities." 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. The use of the word "shall" means a legal obligation and a commitment by Council to this improvement project. "7. 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. A minimum 40-meter-wide right-of-way should be protected for single-lane roundabouts at the intersection of Collector Roads." 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. "9. On Local Roads, sidewalks should be provided to support pedestrian movements within the community (i.e. to/from Commercial areas, parks, etc.)."	<i>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 sur largeur nécessaire pour son emprise (26 mètres) sont à la charge de la municipalité.</i> «5. David Street shall be upgraded to a Minor Collector with a right-of-way width of 26 meters with sidewalks on both sides and dedicated cycling facilities. » 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. L'utilisation du mot « shall » signifie une obligation légale et un engagement du Conseil envers ce projet d'amélioration. «7. 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. A minimum 40-meter-wide right-of-way should be protected for single-lane roundabouts at the intersection of Collector Roads. » <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> «9. On Local Roads, sidewalks should be provided to support pedestrian movements within the community (i.e. to/from Commercial areas, parks, etc.). »
---	--

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.	4. At point 2 of Section 5.2, it is stated that: "Collector Roads (Streets A and B) shall include pedestrian sidewalks and dedicated cycling facilities on both sides of the street." 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. Any additional requirements for the construction of a collector road or additional facilities on a local or collector road (additional right-of-way width, granular, asphalt, sidewalks, bicycle path, etc.) are the to be acquired and assumed by the municipality.
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.	4. Au point 2 de la Section 5.2, il est mentionné: « Collector Road (Streets A and B) shall include pedestrian sidewalks and dedicated cycling facilities on both sides of the street. » 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'une voie collectrice ou l'aménagement d'aménités additionnelles sur une voie locale ou collectrice (élargissement de l'emprise, granulaire, asphalte, trottoirs, piste cyclable, etc.) devront être acquises et assumées par la municipalité. 5. 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: a. Parks, open space and environmental features; b. Water, wastewater collection, and stormwater management facilities; c. Construction of streets and infrastructure; d. Road widenings and the provision of daylight triangles; and e. Other utilities. » SANCORE Development Inc. demande à ce que le mot « will » soit retiré et remplacé par le mot « may » et 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. »