

Planning Rationale

Application for Minor Variance
Adjustment Committee

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

669, Victor Street

G.K.

Mr. George(~~Boileau~~)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(~~Boileau~~)Kanaan, propriétaire

Justification urbanistique	Planning Rationale
Contexte 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. La demande de dérogation soumise auprès du comité de dérogation vise à : 1. accroître la largeur minimum de la voie d'accès de 7.0 à 8.1 mètres (article 5.8.2); et 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).	Context 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. The application for minor variance submitted before the Adjustment Committee aims at: 1. increasing the minimum width of the driveway from 7.0 to 8.1 meters (subsection 5.8.2); and 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).
Déclaration Provinciale sur la Planification La Déclaration de Principes Provinciale 2024 stipule ce qui suit : 2.3 Zones de peuplement et expansion des limites d'une zone de peuplement 2.3.1 Politiques générales relatives aux zones de peuplement 1. La croissance et l'aménagement se concentrent dans les zones de peuplement.	Provincial Planning Statement The Provincial Policy Statement 2024 provides the following: 2.3 Settlement Areas and Settlement Area Boundary Expansions 2.3.1 General Policies for Settlement Areas 1. Settlement areas shall be the focus of growth and development.

Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell La propriété est inscrite sous l'affectation « Secteur des politiques urbaines ». 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). Le Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell renferme les politiques pertinentes suivantes:	United Counties of Prescott and Russell Official Plan The property is located under the "Urban Area Policy" designation. 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). The United Counties of Prescott and Russell Official Plan contains the following pertinent policies:
---	--

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:

5.2.3 Dimensions des places de stationnement de véhicules motorisés a) Les dimensions minimums d'un 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. 5.8.2 Largeurs des voies d'accès b) La largeur maximum d'une voie d'accès est définie comme suit : 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; ii. 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 iii. 9 m pour les lots ayant une façade égale ou supérieure à 18 m. c) 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.	5.2.3 Motor Vehicle Parking Space Dimensions 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. 5.8.2 Driveway Widths b) The maximum width of a driveway shall be: 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; ii. 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, iii. 9.0 meters for a lot having a lot frontage equal to or greater than 18.0 meters. c) 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.
Partie 6 – Zones résidentielles 6.1 Zone résidentielle urbaine de densité 1 générale – (R1) 6.1.2 Exigences de zonage (pour habitation isolée)	Part 6 – Residential Zones 6.3 General Urban Residential First Density – (R1) Zone 6.1.2 Zoning Requirements (for detached dwelling)

<i>Superficie de lot minimum</i>	<i>450 m²</i>	<i>Minimum Lot Area</i>	<i>450 m²</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 m²</i>	<i>Minimum dwelling unit area</i>	<i>85 m²</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 démoli 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%

<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> 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%. 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). Conclusion 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.	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;" The requested adjustment represents a difference of 1.1 meter compared to the maximum permitted width which represents a variance of 15.7%. 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). Conclusion 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.
---	---