

Justification urbanistique

**Demande de dérogation mineure
Comité de dérogation**

Partie du Lot 27, Concession 1 (O.S.)

901, rue St-Jean

Lecompte Brothers Holdings Inc., propriétaire

Planning Rationale

**Application for Minor Variance
Adjustment Committee**

Part of Lot 27, Concession 1 (O.S.)

901 St-Jean Street

Lecompte Brothers Holdings Inc., owner

Justification urbanistique	Planning Rationale
<p>Contexte</p> <p>Le propriétaire, Lecompte Brothers Holdings Inc., représenté par M. Yann Lecompte, Président, soumet une demande de dérogation mineure relativement à la propriété sise du côté est de la rue St-Jean, entre la rue Raymond au nord et la rue Patricia au sud, et arborant le numéro civique 901, rue St-Jean, décrite comme une Partie du Lot 27, Concession 1 (O.S.), Canton géographique de Clarence, 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"> 1. réduire la profondeur minimum de la cour arrière de 7.5 à 4.0 mètres (article 6.3.2) afin d'accroître la profondeur de la cour avant dans le but de permettre l'aménagement des places de stationnement requises pour un nouveau bâtiment d'habitation de type jumelé 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) pour chaque unité du bâtiment d'habitation de type jumelé; et 2. réduire la largeur minimum de l'allée d'accès de 6.0 à 5.6 mètres tel que requis par l'article 5.7 d). <p>La réduction de la profondeur de la cour arrière permettra également de compenser pour la bande de terrain qui sera exigée par la municipalité pour accroître la largeur de l'emprise de la rue St-Jean (condition imposée dans le cadre du processus d'approbation de la demande d'autorisation).</p> <p>Déclaration Provinciale sur la Planification</p>	<p>Context</p> <p>The owner, Lecompte Brothers Holdings Inc., represented by Mr. Yann Lecompte, President, submits an application for a minor variance affecting the property located on the east side of St-Jean Street, between Raymond Street to the north and Patricia Street to the south, and bearing the civic number 901 St-Jean Street, described as a Part of Lot 27, geographic Township of Clarence, 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"> 1. reducing the depth of the minimum rear yard from 7.5 to 5.0 meters (subsection 6.3.2) in order to increase the depth of the front yard allowing for the development of the parking spaces required for the new semi-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) for each of the unit of the semi-detached dwelling house; and 2. reduce the minimum width of the access land from 6.0 to 5.6 meters as required by subsection 5.7 d). <p>The reduction of the depth of the rear yard will also compensate for the strip of land intended for the enlargement of St-Jean Street's right-of-way that will be required by the municipality (condition imposed through the consent approval process).</p> <p>Provincial Planning Statement</p>

<p>La Déclaration de Principes Provinciale 2024 stipule ce qui suit :</p> <p>2.3 Zones de peuplement et expansion des limites d'une zone de peuplement</p> <p>2.3.1 Politiques générales relatives aux zones de peuplement</p> <p>1. <i>La croissance et l'aménagement se concentrent dans les zones de peuplement.</i></p> <p>Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell</p> <p>La propriété est inscrite sous l'affectation « Secteur des politiques urbaines ».</p> <p>Les caractéristiques suivantes apparaissent également sur la propriété : zone tampon (1km) d'une mine abandonnée, zone de protection des prises d'eau et transport et infrastructures (rue St-Jean – voie collectrice avec une emprise de 26 mètres).</p> <p>Le Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell renferme les politiques pertinentes suivantes:</p>	<p>The Provincial Policy Statement 2024 provides the following:</p> <p>2.3 Settlement Areas and Settlement Area Boundary Expansions</p> <p>2.3.1 General Policies for Settlement Areas</p> <p>1. <i>Settlement areas shall be the focus of growth and development.</i></p> <p>United Counties of Prescott and Russell Official Plan</p> <p>The property is located under the “Urban Area Policy” designation.</p> <p>The following characteristics also appear on the property: Buffer Zone (1km) from an abandoned mine, Water Intake Protection Zone and Transport and Infrastructures (St-Jean Street – collector road with 26 meters right-of-way).</p> <p>The United Counties of Prescott and Russell Official Plan contain the following pertinent policies:</p>
<p>2.3.3 Residential Policies</p> <p>1. <i>Council's objectives respecting residential development in the Urban Policy Area are as follows:</i></p> <p>a)</p> <p>b) <i>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;</i></p> <p>c) <i>To provide for neighborhood facilities and amenities which are appropriate to a residential living environment;</i></p> <p>d) <i>To ensure the provision of roads and other municipal services necessary to the development of functional neighborhood areas;</i></p>	
<p>Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland</p> <p>La propriété est inscrite sous l'affectation « Résidentielle de faible densité » au Plan officiel de l'Aire urbaine.</p>	

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: 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.

7.5 Local Roads

7.5.1 General

Local Streets facilitates local access to communities. Due to the low volumes of traffic that travel along Local Streets strategically located streets may accommodate pedestrian sidewalks on one or both sides of the street as well as signed bicycle routes to connect to the broader dedicated cycling system (i.e. painted or protected bike lanes) on Collector and Main Streets. On-street parking may be accommodated depending on the available space and need. Typical right-of-way width should be 1m to 20m.

7.5.2 Policies

- 1. Local roads shall have a minimum right-of-way width of 20 meters however reduced right-of-way widths may be accepted through the subdivision or condominium review process.*
- 2. **Rights-of-way that do not meet the minimum standard will be widened, but only if required for traffic flow. In this regard, where a widening would create an excessive reduction in the sizes of the lots fronting on the road, the Municipality may consider widening only the intersections.***
- 3. The following streets are proposed for widening: Albert, Alma, Catherine, Chapman, David, Gareau, Henrie, Hudon, Lalonde, Lawrence, McCall, Notre-Dame, Charette, Pouliotte, Powers, St-Jacques, St-Jean, St-Joseph, St-Louis, Victor, Victoria, Wallace, and Woods.*
- 4. **Alternative development standards may be developed that would allow for more flexible requirements for road widths.***

Règlement de zonage No. 2016-10

Zoning By-Law No. 2016-10

<p>La propriété a fait l'objet d'une modification au Règlement de zonage No. 2016-10 en 2024.</p> <p>La propriété est zonée « Résidentielle urbaine de densité 2 générale – Exception (R2-35) ».</p> <p>Les dispositions de la zone « R2-35 » précisent ce qui suit :</p> <p>R2-35, 901, rue St-Jean</p> <p><i>Nonobstant les dispositions de ce règlement au contraire, les terrains zonés R2-35 seront utilisés en conformité avec les dispositions suivantes :</i></p> <p><i>i. Façade Minimum de Lot : 9.4 m par unité d'habitation (UH).</i></p> <p>Les dispositions du Règlement de zonage No. 2016-10 stipulent également ce qui suit :</p> <p>5.7 Largeurs d'allées et voies d'accès</p> <p><i>d) L'accès à l'aire de stationnement doit être possible par au moins une voie d'accès et une voie d'accès de sortie. S'il s'agit de deux voies distinctes, chaque voie d'accès donnant accès à l'aire de stationnement doit avoir une largeur minimum de 3 mètres.</i></p> <p>6.3 Zone résidentielle urbaine de densité – (R2)</p> <p>6.3.2 Exigences de la zone <i>Habitation jumelée</i></p> <p><i>Cour arrière minimum : 7.5 mètres</i></p>	<p>The property was the subject of an amendment to Zoning By-Law No. 2016-10 in 2024.</p> <p>The property is zoned "General Urban Residential Density 2 - Exception (R2-35)".</p> <p>The provisions prescribed in the "R2-35" are as follow:</p> <p>R2-35, 901 St-Jean Street</p> <p><i>Notwithstanding the provisions of this By-law to the contrary, the lands zoned R2-35 shall be used in accordance with the following provision(s):</i></p> <p><i>i. Minimum Lot Frontage: 9.4 m per dwelling unit (DU)</i></p> <p>The provisions of Zoning By-Law No. 2016-10 also contains the following:</p> <p>5.7 Aisles Widths and Access Driveways</p> <p><i>d) Parking area access shall be provided by at least one entrance driveway and one exit driveway. If separate, each driveway providing access to the parking area shall have a minimum width of 3.0 meters.</i></p> <p>6.3 Urban Residential Second Density - (R2)</p> <p>6.3.2 Zone Requirements <i>Semi-Detached Dwelling</i></p> <p><i>Minimum Rear Yard: 7.5 meters</i></p>
<p>Caractéristiques de la propriété</p> <p>La propriété est de forme régulière. Elle présente les dimensions suivantes :</p> <p>Une façade de 18.9 mètres (62 pieds), une profondeur de 44.3 mètres (145 pieds) et une superficie de 837.3 mètres carrés (0.20 acre ou 9,012 pieds carrés).</p>	<p>Property Characteristics</p> <p>The property is regular in shape. It shows the following dimensions:</p> <p>A frontage of 18.9 meters (62 feet), a depth of 44.3 meters (145 feet), and an area of 837.3 square meters (0.20 acre or 9,012 square feet).</p>

<p>La construction d'un bâtiment d'habitation de type jumelé est projetée sur cette propriété et une demande d'autorisation a été soumise pour approbation auprès des Comtés Unis de Prescott et Russell.</p> <p>La demande d'autorisation vise à permettre la division du terrain original en deux parties égales et à établir un droit-de-passage commun pour l'entrée privée en raison du fait que la rue St-Jean est considérée comme une voie collectrice et que la municipalité souhaite réduire le nombre d'entrées privées sur cette voie publique.</p> <p>Lorsque le terrain original sera scindé, les deux lots destinés au bâtiment de type jumelé auront une façade minimum de 9.45 mètres (31 pieds) chacun.</p> <p>En raison des dispositions de l'article 5.8.3 b) i), la largeur maximum de chacune des voies d'accès pourrait atteindre 5.2 mètres (9.45 m x 55% = 5.2 mètres).</p> <p>Demande de dérogation mineure</p> <p>Le premier aspect de la demande de dérogation mineure porte sur :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Une réduction de la profondeur minimum de la cour arrière de 7.5 à 4.0 mètres (article 6.3.2) afin d'accroître la profondeur de la cour avant dans le but de permettre l'aménagement des places de stationnement requises pour un nouveau bâtiment d'habitation de type jumelé 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) pour chaque unité du bâtiment d'habitation de type jumelé. <p>Cette réduction représente une différence de 3.5 mètres par rapport à la norme minimum requise ou une variance de 46.6%.</p>	<p>The construction of a semi-detached dwelling house is being proposed for this property and a consent application has been submitted for approval with the United Counties of Prescott and Russell.</p> <p>The consent application aims at allowing the division of the original property into two equal parts and to establish a common right-of-way for the private entrance since St-Jean Street is considered as a collector road and that the municipality wishes to limit the number of private entrances on this public highway.</p> <p>Once the original parcel is divided, the two lots intended for the semi-detached building will have a minimum frontage of 9.45 meters (31 feet) each.</p> <p>According to the provision of Section 5.8.3 b) i), the maximum width of each of the driveways could reach 5.2 meters (9.45 m x 55% = 5.2 meters).</p> <p>Application for Minor Variance</p> <p>The first aspect of the application for minor variance concerns:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A reduction of the depth of the minimum rear yard from 7.5 to 4.0 meters (subsection 6.3.2) in order to increase the depth of the front yard allowing for the development of the parking spaces required for the new semi-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) for each of the unit of the semi-detached dwelling house. <p>This requested adjustment represents a difference of 3.5 meter compared to the minimum required depth or a variance of 46.6%.</p>
--	---

<p>Le deuxième élément de la demande porte sur :</p> <p>2. Une réduction de la largeur minimum de l'allée d'accès aux places de stationnement de 6.0 à 5.6 mètres.</p> <p>Cette réduction représente une différence de 0.40 mètre par rapport à la norme minimum requise ou une variance de 6.67%.</p> <p>L'allée d'accès fera l'objet d'une demande d'autorisation afin de créer un droit-de-passage commun aux deux propriétés.</p> <p>Conclusion</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 du nombre de places de stationnement pour les bâtiments d'habitation avec des unités supplémentaires et l'élargissement de l'emprise de la rue St-Jean.</p>	<p>The second element of the application concerns:</p> <p>2. A reduction of the minimum width of the access lane to the parking spaces from 6.0 to 5.6 meters.</p> <p>This requested adjustment represents a difference of 0.40 meter compared to the minimum required depth or a variance of 6.67%.</p> <p>The access lane will be the subject of a consent application in order to create a common right-of-way for both properties.</p> <p>Conclusion</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 accommodate the number of parking spaces for building with additional dwelling units and the widening of St-Jean Street's right-of-way.</p>
---	---

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