

Justification urbanistique

**Demande d'amendement au Plan officiel local et
de modification au Règlement de Zonage No. 2016-10**

**Partie du Lot 23, Concession 1 (O.S.)
Plan J.B. Lewis, 1897
Parties 5 et 8, Plan 50R-7101**

424, rue Laurier

**Investissements Abello Investments Inc.
Éric Clément, Président**

Planning Rationale

**Application to Amend the Local Official Plan and
Zoning By-Law No. 2016-10**

**Part of Lot 23, Concession 1 (O.S.)
Plan J.B. Lewis, 1897
Parts 5 and 8, Plan 50R-7101**

424 Laurier Street

**Investissements Abello Investments Inc.
Éric Clément, President**

Justification urbanistique	Planning Rationale
Contexte La propriétaire, la compagnie Investissements Abello Investment Inc., représentée par M. Éric Clément, Président, soumet une demande d'amendement au Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland et de modification au Règlement de zonage No. 2016-10 afin de permettre la construction d'un bâtiment d'habitation de trois (3) étages de type appartement de faible hauteur comportant dix (10) unités de logement sur la propriété sise au 424, rue Laurier. L'amendement au Plan officiel vise à changer l'affectation du sol de « Résidentiel Faible Densité » à « Résidentiel Moyenne Densité » tandis que la modification au Règlement de zonage No. 2016-10 vise à changer la catégorie de zonage de « Résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1) » à « Résidentielle urbaine de densité – 3 (R3) ».	Context The owner, the company Investissements Abello Investments Inc., represented by Mr. Éric Clément, President, is submitting an application to amend the City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan and the Zoning By-Law No. 2016-10 in order to allow for the construction of a three (3) storey high low-rise apartment dwelling house containing ten (10) dwelling units on the property located at 424 Laurier Street. The Official Plan amendment aims at changing the land designation from "Residential Low Density" to "Residential Medium Density" while the amendment to the Zoning By-Law No. 2016-10 aims at changing the zoning from "Urban Residential Density 1 – General (R1)" to "Urban Residential Density – 3 (R3)".
Déclaration Provinciale sur la Planification La Déclaration Provinciale sur la Planification stipule ce qui suit : 2.2 Logement 1. <i>Les offices d'aménagement doivent fournir la diversité et l'éventail d'options de logement nécessaires pour répondre aux besoins prévus des résidents actuels et futurs de la zone de marché régionale en prenant les mesures suivantes :</i> b. <i>permettre et faciliter :</i> 2. <i>tous les types de densification résidentielle, ... l'aménagement et l'introduction de nouvelles options de logement au sein de zones antérieurement aménagées, et le réaménagement qui entraîne une</i>	Provincial Planning Statement The Provincial Planning Statement provides the following: 2.2 Housing 1. <i>Planning authorities shall provide for an appropriate range and mix of housing options and densities to meet projected needs of current and future residents of the regional market area by:</i> b. <i>permitting and facilitating:</i> 2. <i>all types of residential intensification, including, ... development and introduction of new housing options within previously developed areas, and redevelopment, which results in a net increase in</i>

augmentation nette du nombre de logements conformément à la politique 2.3.1.3; c. encourager, pour les nouveaux logements, des densités qui utilisent efficacement les terres, les ressources, l'infrastructure et les installations de services publics, et qui appuient l'utilisation du transport actif; 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. Dans les zones de peuplement, la croissance devrait être concentrée, le cas échéant, dans les zones de croissance stratégique, y compris les zones de grande station de transport en commun. 2. Les formes d'utilisation du sol dans les zones de peuplement devraient être fondées sur des densités et une diversité d'utilisations du sol qui : a. utilisent de façon efficiente les terres et les ressources; b. optimisent l'infrastructure et les installations de services publics existantes et prévues; 3. Les offices d'aménagement doivent soutenir la densification générale et le réaménagement pour favoriser la constitution des collectivités complètes, y compris en prévoyant un éventail et une diversité d'options de logement et en accordant la priorité à l'aménagement et à l'investissement dans l'infrastructure et les installations de services publics nécessaires. Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell	residential units in accordance with policy 2.3.1.3; c. promoting densities for new housing which efficiently use land, resources, infrastructure and public service facilities, and support the use of active transportation; 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. Within settlement areas, growth should be focused in, where applicable, strategic growth areas, including major transit station areas. 2. Land use patterns within settlement areas should be based on densities and a mix of land uses which: a) efficiently use land and resources; b) optimize existing and planned infrastructure and public service facilities; 3. Planning authorities shall support general intensification and redevelopment to support the achievement of complete communities, including by planning for a range and mix of housing options and prioritizing planning and investment in the necessary infrastructure and public service facilities. United Counties of Prescott and Russell Official Plan
--	---

La propriété est inscrite sous l'affectation « Secteur des politiques urbaines » à l'Annexe A2 du Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell.	The property is located under the "Urban Policy Area" designation on Schedule A2 of the United Counties of Prescott and Russell Official Plan.
Les caractéristiques suivantes sont identifiées sur la propriété : Secteur de peuplement et Zone de recharge des eaux souterraines.	The following characteristics are identified on the property: Settlement Area and Groundwater Recharge Area.
Le Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell renferme les politiques pertinentes suivantes concernant le développement résidentiel et l'intensification:	The United Counties of Prescott and Russell's Official Plan contain the following pertinent policies pertaining to residential development and intensification:

2.1.1.2 Housing Unit Forecast

*The amount and type of housing needed in the Counties is strongly related to the population age structure; an older population forms more households than a younger population. The Counties labor force is also closely tied to the age structure as the primary determinant of the size and availability of labor is the size of the working age population between about 20 and 65 years of age. **Over the long-term, as the Counties continues to age and its settlement areas develop and mature, the Counties will need to ensure that a greater diversity of housing is available.** This could include more affordable row housing for family households, and a range of higher density apartment forms to cater to older adults wishing to downsize, single-person households of people working from home, and low-income groups.*

2.3.3 Residential Policies

- 1) Council's objectives respecting residential development in the Urban Policy Area are as follows:
 1. **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, semi-detached dwelling units, row housing units, additional residential units, multi-unit housing, affordable housing and housing for older persons;**
- 5) For the purposes of this section, low-density development is defined as up to 35 units per net hectare. Medium density development on full municipal services should not exceed 55 units per net hectare for townhouses or row houses, and 75 units per net hectare for apartments. A net hectare is defined as the net area of the site developed for residential purposes. This term excludes roads, roads right-of-way and areas that have been dedicated to the local municipality or another public agency.

7.6.1 Affordable Housing

2. Supports infill and housing intensification particularly in urban settlement areas. This may be achieved through the conversion of single detached dwellings to multiple units, through redevelopment at higher densities, through land severances on large underutilized lots which create opportunities for development on the severed lot (subject

to the relevant policies elsewhere in this plan) and through infill on vacant lands. Part 7 will apply when considering housing intensification and infill.

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

La propriété est inscrite sous l'affectation du sol « Résidentiel faible densité » au Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

Le type de bâtiment proposé, un bâtiment de type appartement de faible hauteur, s'avère un usage autorisé sous les affectations résidentielles de moyenne et forte densité.

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 City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan.

The proposed building, a low-rise apartment building, is a permitted use within the residential medium and high-density designations.

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

2.6 Residential

Council shall accommodate residential growth through residential intensification and redevelopment including increased residential building heights and densities (see Increased Height and Density Provisions). Development standards will also assist in minimizing the cost of housing and facilitate compact form, while maintaining appropriate levels of public health and safety.

Rockland needs to recognize its niche in the marketplace and promote housing that is affordable as well as housing in unique locations, such as the waterfront. Future growth areas within the Urban Area need to be efficiently planned in a manner that will accommodate all forms of residential housing. Higher density residential development will be promoted and supported in and adjacent to the Commercial Core Area to support commercial development along Laurier Street, along Arterial Roads and Collector Roads.

4.10 Housing

Adequate and affordable housing for all residents is a fundamental component to ensuring a healthy community approach to growth and development. Housing is also a key contributor to individual success at school, in the workplace, and in the community. Official Plan policies have been designed to improve the availability of housing for all current and future residents of the City.

Diversity in the housing supply is achieved by providing a range of housing types, maintaining a balanced mix of ownership and rental housing, and addressing housing requirements for low income groups and people with special needs. Policies in this Plan ensure that a variety of dwelling types are permitted subject to regulations contained in the Zoning By-law. These land

uses are outlined in the Residential policies of this Plan.

The ability to address housing in the Official Plan is generally limited to the land use policy and regulatory controls under the Planning Act. Many factors that influence housing are beyond the City's control under the Planning Act. In recognition of this, the policies in this section serve to provide direction to Council as to how housing needs and issues can be addressed.

4.10.1 Objectives

The following are the housing objectives:

- 1. Encourage diversity in the supply of housing and promoting a full range of housing types, including housing that is affordable and appropriate to low-income groups and people with special needs.**
- 2. Maintain a balanced mix of ownership and rental housing while supporting and promoting accessibility within the housing market.**
- 3. Allow increased residential intensification in the urban area.**
- 4. Promote housing as an important component of the economic development strategy.**
- 5. Support innovation in housing design and development.**

4.10.2 Policies

To encourage a greater mix of housing types and tenure, it is policy of this Plan to:

- 1) Encourage a wide range of housing types and forms suitable to meet the housing needs of all current and future residents.**

5.6.2 Low Density Residential

5.6.2.2 Policies

- 4) Within the built-up area of the Low-Density Residential designation, Council may amend the zoning to permit medium density residential, without amending this Plan, if the following criteria are met:**

- a) the building is no more than four storeys in height to a maximum of 45 units per net hectare; [Amendment #03, 17 February 2016; Amendment #07, December 4, 2017]**
- b) if the site has frontage or direct access to a "Collector" street, the number of units per site shall not exceed twelve, for any or all the permitted uses as listed on Section 5.6.3.1.1, and the proposal must conform to the normal requirements of the Zoning By-law without requiring an exception to reduce the zone provisions. An exception can, however, limit the number of units;**

5.6.3 Medium Density Residential

5.6.3.1 Permitted Uses

Permitted uses include:

- 1) *Semi-detached dwellings, duplex dwellings, linked dwellings, multiple unit residential uses such as townhouses, or back-to-back townhouses to a minimum density of 35 units per net hectare and a maximum of 55 units per net hectare and stacked dwellings and low-rise apartment buildings no more than five storeys in height to a maximum of 65 units per net hectare. [Amendment #07, December 4, 2017]*

5.6.4 High Density Residential

5.6.4.1 Permitted Uses

Permitted uses include:

- 1) *Multiple unit residential uses such as townhouses, back-to-back townhouses, stacked townhouses, low-rise and mid-rise apartment buildings no more than nine storeys in height between 65 and 125 units per net hectare.*

Règlement de zonage No. 2016-10

La propriété sise au 424, rue Laurier est inscrite dans la zone « Résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1) » au plan Annexe « A » du Règlement de zonage No. 2016-10.

L'article 4.36(6)(b) permet l'empiètement des balcons, porches, terrasses, etc..., jusqu'à un maximum de deux (2) mètres dans les cours latérales intérieures.

L'article 5.2.1 concernant le nombre de places de stationnement prescrit ce qui suit pour les bâtiments de type « immeuble à logements de faible hauteur »:

- b) 1,5 par logement pour toutes les autres unité (1)

- (1) Sur le nombre total de places de stationnement, 0,25 des places de stationnement requis par logement doivent être désignées comme des places de stationnement pour visiteurs.

L'article 6.4.2 établit les exigences pour les terrains destinés aux bâtiments de type appartement de faible hauteur :

Habitation appartement de faible hauteur

Superficie minimum du lot : 140 m²/uh
Façade minimum du lot : 20 m

Zoning By-Law No. 2016-10

The property located at 424 Laurier Street is located within the "Urban Residential Density 1 – General (R1)" zone on Schedule "A" of Zoning By-Law No. 2016-10.

Subsection 4.36(6)(b) allows the encroachment of balcony, porches, terrace, etc..., up to a maximum of two (2) meters in the interior side yards.

Subsection 5.2.1 concerning the number of parking spaces provides the following for "low rise apartment building":

- b. 1.5 per dwelling for all other units (1)

- (1) Of the total number of parking spaces required, 0.25 of the parking spaces required per dwelling shall be designated as visitor's parking spaces.

Subsection 6.4.2 provides the requirements for the lots intended for semi-detached dwellings:

Low Rise Apartment Dwelling

Minimum Lot Area: 140 m²/DU
Minimum Lot Frontage: 20 m

<i>Cour avant minimum :</i>	<i>4.5 m</i>	<i>Minimum Front Yard:</i>	<i>4.5 m</i>
<i>Cour latérale extérieure minimum :</i>	<i>3.0 m</i>	<i>Minimum Exterior Side Yard:</i>	<i>3.0 m</i>
<i>Cour latérale intérieure minimum :</i>	<i>4.5 m</i>	<i>Minimum Interior Side Yard:</i>	<i>4.5 m</i>
<i>Cour arrière minimum :</i>	<i>6.0 m</i>	<i>Minimum Rear Yard:</i>	<i>6.0 m</i>
<i>Nombre maximum d'étages</i>	<i>4</i>	<i>Maximum Number of Storey</i>	<i>4</i>
<i>Hauteur maximum des bâtiments</i>	<i>15 m</i>	<i>Maximum Building Height</i>	<i>15 m</i>
<i>Surface de recouvrement paysager minimum</i>	<i>30%</i>	<i>Minimum Landscaped Area</i>	<i>30%</i>

Caractéristiques de la propriété

La propriété concernée est située du côté nord de la rue Laurier, à l'est de la rue Michel et à l'ouest de la rue Bonavista.

La propriété est décrite comme une Partie du Lot 23, Concession 1 (O.S.), et les Lots L et M et une Partie des Lots K et N, Plan J.B. Lewis, O.L.S., 16 novembre 1897, étant les Parties 5 et 8 sur le Plan 50R-7101, ancien Canton de Clarence, Ville de Rockland, Comté de Russell.

La propriété est de forme irrégulière et se compose des deux parties suivantes :

La première partie, la Partie 5 du Plan 50R-7101, située en façade de la rue Laurier, présente une façade de 26.2 mètres (86 pieds), une profondeur qui varie entre 62.46 et 63.08 mètres (205 et 207 pieds) et couvre une superficie de 1,331 mètres carrés (14,326.7 pieds carrés ou 0.33 acre).

La seconde partie, la Partie 8 du Plan 50R-7101, qui est enclavée et localisée à l'arrière de la Partie 5, présente une largeur de 34.14 mètres (112 pieds), une profondeur qui varie entre 15.86 et 21.57 mètres (52 et 71 pieds) et couvre une superficie de 396 mètres carrés (4,262.5 pieds carrés ou 0.097 acre).

Au total, les deux parties couvrent une superficie de 1,727 mètres carrés (18,589.3 pieds carrés ou 0.42 acre).

La propriété est occupée par un bâtiment d'habitation de type unifamilial de deux étages comportant une unité d'habitation.

Characteristics of the Property

The concerned property is located on the north side of Laurier Street, east of Michel Street and west of Bonavista Street.

The property is described as a Part of Lot 23, Concession 1 (O.S.), and Lots L and M, and a Part of Lots K and N, Plan J.B. Lewis, O.L.S., November 16th, 1897, being Parts 5 and 8 on Plan 50R-7101, former Township of Clarence, Town of Rockland, County of Russell.

The property is irregular in shape and is composed by the following two parts:

The first part, Part 5 on Plan 50R-7101, which fronts onto Laurier Street, shows a frontage of 26.2 meters (86 feet), a depth that varies between 62.46 and 63.08 meters (205 and 207 feet) and covers an area of 1,331 square meters (14,326.7 square feet or 0.33 acre).

The second part, Part 8 on Plan 50R-7101, which is landlocked and located behind Part 5, shows a width of 34.14 meters (112 feet), a depth that varies between 15.86 and 21.57 meters (52 and 71 feet) and covers an area of 396 square meters (4,262.5 square feet or 0.097 acre).

The combined total of both parts cover an area of 1,727 square meters (18,589.3 square feet or 0.42 acre).

The property is occupied by a two-storey high single detached dwelling house containing one dwelling unit.

L'implantation au sol du bâtiment bénéficie d'un statut légal non-conforme.

Voisinage

Le voisinage immédiat se compose majoritairement de bâtiments d'habitation de types (isolé et jumelé) et de hauteurs variées et de quelques propriétés commerciales.

Projet de développement

Le propriétaire se propose de démolir le bâtiment existant et de construire un bâtiment de trois (3) étages de type appartement de faible hauteur comportant dix (10) unités de logement et d'aménager une aire de stationnement comportant dix-neuf (19) places.

Les caractéristiques du projet et l'implantation au sol du bâtiment proposé respectera ou excèdera les normes établies au Règlement de zonage pour ce type de bâtiment.

Habitation appartement de faible hauteur

Superficie minimum du lot :	172 m ² /uh
Façade minimum du lot :	36 m
Cour avant minimum :	4.5 m
Cour latérale intérieure minimum :	4.5 m
Cour arrière minimum :	10.0 m
Nombre maximum d'étages	3
Hauteur maximum des bâtiments	11 m
Surface de recouvrement paysager minimum	42%

Le projet représente une densité de 57.9 unités à l'hectare net ($10,000 \text{ m}^2 \div 172.7 \text{ m}^2/\text{u} = 57.9 \text{ u/ha}$).

Cette densité s'avère conforme à la politique qui apparaît à l'article 2.3.3 5) du Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell pour la densité moyenne (**75 unités par hectare net pour les bâtiments de type appartements**), elle est supérieure à la norme établie à l'article 5.6.2.2 4) a) (**maximum de 45 unités par hectare net**) et largement inférieure à celle apparaissant à l'article

The building footprint benefits from a legal non-conforming status.

Neighborhood

The immediate neighborhood is composed of residential dwelling houses (detached and semi-detached) of varied height and some commercial properties.

Development Proposal

The owner intends to demolish the existing building and to build a three (3) storey low-rise apartment building containing ten (10) dwelling units and provide a parking area for nineteen (19) parking spaces.

The project characteristics and the proposed footprint for the building will comply or exceed the Zoning By-Law requirements for this type of building.

Low Rise Apartment Dwelling

Minimum Lot Area:	172 m ² /DU
Minimum Lot Frontage:	36 m
Minimum Front Yard:	4.5 m
Minimum Interior Side Yard:	4.5 m
Minimum Rear Yard:	10.0 m
Maximum Number of Storey	3
Maximum Building Height	11 m

Minimum Landscaped Area	42%
-------------------------	-----

The project reflects a density of 57.9 units per net hectare ($10,000 \text{ m}^2 \div 172.7 \text{ m}^2/\text{u} = 57.9 \text{ u/ha}$).

This density is consistent with the policy which appears in section 2.3.3 5) of the United Counties of Prescott and Russell's Official Plan (**75 units per net hectare for apartment buildings**), it is higher than the policy appearing in section 5.6.3.1 1) (**maximum of 45 units per net hectare**) of the City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan and it is largely inferior to the density

5.6.3.1 1) (bâtiment de type appartement de faible hauteur de moins de 5 étages et un maximum de 65 unités par hectare net) sous la densité moyenne du Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

Il est à noter qu'en mesure d'atteindre une densité de 55 unités à l'hectare net, l'exigence de 140m² par unité d'habitation pour un bâtiment résidentiel de type appartement de faible hauteur du Règlement de zonage devrait être établie à 181.8m²/unité.

Cette confusion dans l'application des politiques concernant la densité pour les bâtiments de type appartement de faible hauteur a contraint la propriétaire à inclure une demande d'amendement au Plan officiel de l'Aire urbaine avec la demande de modification au règlement de zonage.

Si le Comité et le Conseil municipal devrait reconnaître cette confusion et rembourser la requérante des frais engendrés pour cette demande d'amendement au Plan officiel.

Conclusion

Le projet de développement s'avère conforme aux principes énoncés dans la Déclaration Provinciale sur la Planification et adhère aux politiques et aux objectifs énoncés au Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell et au Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

Le projet permettra d'accroître le nombre d'unités d'habitation de type locatif et abordable sur le territoire municipal conformément aux politiques 2.3.3 1) et 5) et 7.6.1.2 du Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell et aux politiques 2.6, 4.10, 4.10.1 et 4.10.2 du Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

appearing in subsection 5.6.3.1 1) (and low-rise apartment buildings no more than five storeys in height to a maximum of 65 units per net hectare) for medium density in the City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan.

It should be noted that, in order to achieve a density of 55 units per net hectare, the Zoning By-Law requirement of 140m² per dwelling unit for a low-rise apartment-type residential building should be set at 181.8m²/unit.

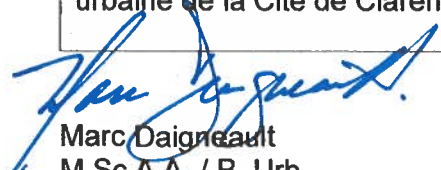
This confusion in the application of the policies pertaining to the density for low-rise apartment buildings has compelled the owner to include an application to amend the City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan along with the application to amend the zoning by-law.

The Committee and City Council should acknowledge this confusion and reimburse the applicant for the costs incurred for this application to amend the Official Plan.

Conclusion

The development proposal is consistent with the principles set out in the Provincial Planning Statement and complies with the policies and objectives set out in the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell and the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland.

The project will allow for an increase in the number of affordable rental housing units within the municipality in accordance with policies 2.3.3 1) and 5) of the United Counties of Prescott and Russell's Official Plan and with policies 2.6, 4.10, 4.10.1 and 4.10.2 of the City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan.


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

Matrice de planification Dispositions réglementaires Habitation appartement de faible hauteur Superficie minimum du lot : 140 m²/uh Façade minimum du lot : 20 m Cour avant minimum : 4.5 m Cour latérale intérieure minimum : 4.5 m Cour arrière minimum : 6.0 m Nombre maximum d'étages 4 Hauteur maximum des bâtiments 15 m Surface de recouvrement paysager minimum 30%	Planning Matrix Développement proposé Habitation appartement de faible hauteur Superficie minimum du lot : 172 m²/uh Façade minimum du lot : 36 m Cour avant minimum : 29.6 m Cour latérale intérieure minimum : 4.5 m Cour arrière minimum : 10.0 m Nombre maximum d'étages 3 Hauteur maximum des bâtiments 10 m Surface de recouvrement paysager minimum 42%
Zoning Requirements Low Rise Apartment Dwelling Minimum Lot Area: 140 m²/DU Minimum Lot Frontage: 20 m Minimum Front Yard: 4.5 m Minimum Interior Side Yard: 4.5 m Minimum Rear Yard: 6.0 m Maximum Number of Storey 4 Maximum Building Height 15 m Minimum Landscaped Area 30%	Proposed Development Low Rise Apartment Dwelling Minimum Lot Area: 172 m²/DU Minimum Lot Frontage: 36 m Minimum Front Yard: 29.6 m Minimum Interior Side Yard: 4.5 m Minimum Rear Yard: 10.0 m Maximum Number of Storey 3 Maximum Building Height 10 m Minimum Landscaped Area 42%