

Justification urbanistique

**Demande de modification
Règlement de Zonage No. 2016-10**

**Partie du Lot 11, côté sud de la rue Wallace
Partie 1, Plan 50R-11699
Plan A. Bell, 1908**

674, rue Pouliotte

Kanaan Rentals Inc.

Planning Rationale

**Application to Amend
Zoning By-Law No. 2016-10**

**Part of Lot 11, South Side of Wallace Street
Part 1, Plan 50R-11699;
Plan A. Bell, 1908**

674 Pouliotte Street

Kanaan Rentals Inc.

Justification urbanistique	Planning Rationale
Contexte La propriétaire, la compagnie Kanaan Rentals Inc., soumet une demande de modification au Règlement de zonage No. 2016-10 afin de permettre la construction d'un bâtiment d'habitation de type jumelé comportant des unités de logement supplémentaires, pour un total de six (6) unités, sur la propriété sise au 674, rue Pouliotte. La demande de modification au Règlement de zonage No. 2016-10 vise à changer la catégorie de zonage de la propriété concernée de « Résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1) » à « Résidentielle urbaine de densité – 2 - Exception (R2-X) ».	Context The owner, the company Kanaan Rentals Inc., is submitting an application to amend Zoning By-Law No. 2016-10 in order to allow for the construction of a semi-detached dwelling house with additional units, for a total of six (6) units, on the property located at 674 Pouliotte Street. The application to amend Zoning By-Law No. 2016-10 aims at changing the zoning category of the concerned property from "Urban Residential Density 1 – General (R1)" to "Urban Residential Density – 2 - Exception (R2-X)".
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, y compris l'aménagement et le réaménagement de sites commerciaux et institutionnels sous-utilisés (p. ex. centres commerciaux et centres commerciaux linéaires) à des fins résidentielles, 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 the development and redevelopment of underutilized commercial and institutional sites (e.g., shopping malls and plazas) for residential use, development and introduction of new housing options within previously developed areas, and redevelopment, which results in a net increase in residential units in accordance with policy 2.3.1.3;</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;	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 Zones de peuplement et expansion des limites d'une zone de peuplement	2.3 Settlement Areas and Settlement Area Boundary Expansions
2.3.1 Politiques générales relatives aux zones de peuplement	2.3.1 General Policies for Settlement Areas
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.	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.

Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell

Le Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell renferme les politiques suivantes concernant le développement résidentiel et l'intensification:

United Counties of Prescott and Russell Official Plan

The United Counties of Prescott and Russell Official Plan contain the following 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.*

The current market preference for single detached homes will shift somewhat towards medium and higher density housing forms as the effect of market demand and Provincial Policy Statement Policies that encourage intensification, transit-supportive communities, and a more compact urban form takes hold.

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, 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 ».

Le type de bâtiment proposé s'avère un usage autorisé sous cette affectation.

Le Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland renferme les politiques suivantes pertinentes :

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.

The proposed building is a permitted use within this designation.

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.

4.10.3 Housing and Economic Development

Council shall encourage housing providers to pursue housing opportunities that support economic development initiatives; it is policy of this Plan to:

2. Support a range of housing types available to seniors, retirees, and younger cohorts by encouraging the development of alternative housing options.

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; [Amendment #07, December 4, 2017]
2. Small-scale commercial, park, school, place of worship and/or community facilities serving a local residential area;
3. Medium density residential, according to Section 5.6.3.

Règlement de zonage No. 2016-10

La propriété sise au 674, rue Pouliotte est inscrite dans la zone « Résidentielle urbaine

Zoning By-Law No. 2016-10

The property bearing the civic number 674 Pouliotte Street is located within the "Urban

de densité 1 – générale (R1) » au plan Annexe « A » du Règlement de zonage No. 2016-10.	Residential Density 1 – General (R1)” zone on Schedule “A” of Zoning By-Law No. 2016-10.
Les articles 5.2.1 et 5.2.2 concernant le nombre de places de stationnement prescrivent ce qui suit pour les bâtiments de type « habitation jumelé » avec des unités d’habitation supplémentaires :	Subsections 5.2.1 and 5.2.2 concerning the number of parking spaces provides the following for “semi-detached dwelling” type buildings with additional residential units
<i>Habitation jumelée : 2 par logement</i> <i>Logement secondaire : 1 par logement</i>	<i>Semi-Detached dwelling: 2.0 per dwelling</i> <i>Additional Residential Units: 1.0 per unit</i>
L’article 5.8.2 concernant la largeur des voies d’accès précise ce qui suit :	Subsection 5.8.2 concerning the width of the driveway provides the following:
5.8.2 Largeur des voies d’accès	5.8.2 Driveway Widths
a) <i>Nonobstant toute autre disposition du présent Règlement, la largeur minimum d’une voie d’accès est de 3 m.</i>	a) <i>Notwithstanding any other provision of this By-law, the minimum width of a driveway shall be 3.0 meters.</i>
b) <i>La largeur maximum d’une voie d’accès est définie comme suit :</i>	b) <i>The maximum width of a driveway shall be:</i>
i. <i>Le moindre des deux : 6 mètres ou 55 % de la façade du lot pour les lots ayant une façade de 12 mètres ou moins;</i>	i. <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;</i>
ii. <i>Égale à 50 % de la façade du lot pour les lots ayant plus de 12 mètres et moins de 18 mètres de façade, jusqu’à un maximum de 7 mètres;</i>	ii. <i>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;</i>
L’article 6.3.2 établit les exigences pour les terrains destinés aux bâtiments de type jumelé :	Subsection 6.3.2 provides the requirements for the lots intended for semi-detached dwellings:
Habitation jumelé	Semi-Detached Dwelling
<i>Superficie minimum du lot : 300 m²/uh</i>	<i>Minimum Lot Area: 300 m²/DU</i>
<i>Façade minimum du lot : 10.0 m/uh</i>	<i>Minimum Lot Frontage: 10 m/DU</i>
<i>Cour avant minimum : 6.0 m</i>	<i>Minimum Front Yard: 6.0 m</i>
<i>Cour latérale extérieure minimum : 3.5 m</i>	<i>Minimum Exterior Side Yard: 3.5 m</i>
<i>Cour latérale intérieure minimum : 1.0 m*</i>	<i>Minimum Interior Side Yard: 1.0 m*</i>
<i>Cour arrière minimum : 7.5 m</i>	<i>Minimum Rear Yard: 7.5 m</i>
<i>Superficie de logement minimum 70 m²</i>	<i>Minimum Dwelling Area 70 m²</i>
<i>Hauteur maximum des bâtiments 11.5 m</i>	<i>Maximum Building Height 11.5 m</i>
*	*
2) <i>Sur un lot où il n’y a pas de garage privé attenant ou d’abri d’auto attenant, la</i>	2) <i>Provided that on a lot where there is no attached private garage or attached</i>

largeur minimum de la cour latérale intérieure doit être de 3 m.

- 3) Si une habitation jumelée ou une habitation à fondations reliées est séparée, les exigences de zonage continueront à s'appliquer au lot original, sauf que l'exigence portant sur la cour latérale intérieure ne s'appliquera pas le long de la ligne de lot commune.

Caractéristiques de la propriété

La propriété concernée est située du côté ouest de la rue Pouliotte, entre les rues Laurier et Wallace.

La propriété est décrite comme une Partie du lot 11, côté sud de la rue Wallace, Plan A. Bell, 1908, étant la Partie 1, Plan 50R-11699.

La propriété est de forme irrégulière. Elle présente les dimensions suivantes : une façade de 30.84 mètres (100 pieds), une profondeur qui varie entre 26.58 et 27.6 mètres (87 et 90 pieds) et une superficie approximative de 820 mètres carrés (8,826 pieds carrés ou 0.20 acre).

La propriété est occupée par un bâtiment d'habitation de type unifamilial de deux étages comportant une unité d'habitation et dont la galerie en bois, le palier et les marches empiètent sur l'emprise de la rue Pouliotte.

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

Voisinage

Le voisinage immédiat se décrit comme suit :

Au nord, à l'est et à l'ouest : des propriétés résidentielles de types et de hauteur variés et au sud l'aire de stationnement et le bâtiment commercial occupé par la Banque Nationale.

carport, the minimum interior side yard width shall be 3.0 meters.

- 3) If a semi-detached dwelling or linked dwelling is severed, the zone requirements continue to apply to the original lot except that the interior side yard requirement does not apply along the common lot line.

Characteristics of the Property

The concerned property is located on the west side of Pouliotte Street between Laurier and Wallace streets.

The property is described as a Part of Lot 11, south side of Wallace Street, A. Bell Plan 1908, being Part 1, Plan 50R-11699.

The property is irregular in shape. It shows the following dimensions: a frontage of 30.84 meters (100 feet), a depth which varies between 26.58 and 27.6 meters (87 and 90 feet) and an area of 820 square meters (8,826 square feet or 0.20 acre).

The property is occupied by a two-storey high single detached dwelling house containing one dwelling unit and for which the wooden porch, landing and stairs encroach onto Pouliotte Street right-of-way.

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

Neighborhood

The immediate neighborhood is described as follows:

To the north, east and west: residential properties of various types and height and to the south the parking area and the commercial building occupied by the National Bank.

Projet de développement

Le propriétaire se propose de démolir le bâtiment existant et de construire un bâtiment de type jumelé (2 unités d'habitation principales) chacune comportant deux (2) unités d'habitation supplémentaires pour un total de six (6) unités d'habitation.

Le projet de construction prévoit l'aménagement de dix (10) places de stationnement, cinq (5) places de chaque côté du bâtiment jumelé. Deux places de stationnement seront situées dans la cour avant et huit (8) places en tandem seront localisées dans les cours latérales intérieures de part et d'autre du bâtiment.

Afin de faciliter l'accès aux places de stationnement, des voies d'accès d'une largeur de 8.1 mètres sont prévues dans la zone d'exception.

De plus, en raison de la profondeur réduite du terrain, la demande de changement de zonage prévoit une réduction de la profondeur minimum de la cour arrière minimum à 6.0 mètres même si le plan de site préliminaire indique une cour arrière minimum de 7.5 mètres.

La propriétaire souhaite pouvoir mieux définir les dimensions du bâtiment et la superficie carrés des logements qui seront offerts en location.

La propriété fera l'objet d'une demande d'adoption d'un règlement de retrait du contrôle des parties de lot afin de permettre la division du terrain en deux lots distincts.

Les deux nouveaux lots proposés auront une superficie minimale de 400 m² (15.2 mètres de largeur x 26.5 mètres de profondeur = 402.8 m²).

La demande de modification au Règlement de zonage vise à créer une zone « Résidentielle urbaine de densité 2 - Exception (R2-X) » spécifique au projet de développement.

Development Proposal

The owner intends to demolish the existing building and to build a semi-detached dwelling house (2 main dwelling units) each containing two additional dwelling units for a total of six (6) dwelling units.

The construction project includes ten (10) parking spaces, five (5) spaces for each side of the semi-detached building. Two (2) parking spaces are proposed in the front yard and eight (8) spaces in tandem are to be located in the interior side yards on both sides of the building.

In order to facilitate access to the parking spaces, an 8.1-meter-wide driveway is proposed in the exception zone.

Furthermore, given the reduced depth of the parcel of land, the application to amend the zoning by-law provides for a reduce minimum rear yard at 6.0 meters even if the draft site plan shows a minimum rear yard of 7.5 meters.

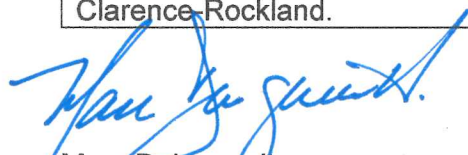
The owner wishes to better determine the size of the building and the square footage of the dwelling units that will be offer for rent.

The property will be the subject of an application to adopt a Part Lot Control by-law in order to divide the property into two distinct lots.

The proposed two new lots will have a minimum area of 400 m² (15.2 meters in width x 26.5 meters depth = 402.8 m²).

The application to amend Zoning By-Law aims at creating a (Urban Residential Density 2 – Exception (R2-X)) zone which will be specific to the development proposal.

La zone d'exception comprendrait les dispositions suivantes :	The exception zone would include the following provisions:
Utilisation permise :	Permitted Use:
Résidentielle : Habitation jumelée	Residential: Semi-Detached Dwelling
Superficie minimum du lot : 400 m ² /UH	Minimum Lot Area: 400 m ² /DU
Façade minimum du lot : 15 m	Minimum Lot Frontage: 15 m
Cour avant minimum : 6.0 m	Minimum Front Yard: 6.0 m
Cour latérale intérieure minimum : 6.5 m	Minimum Interior Side Yard: 6.5 m
Cour arrière minimum : 6.0 m	Minimum Rear Yard: 6.0 m
Superficie de logement minimum 70 m ²	Minimum Dwelling Area 70 m ²
Hauteur maximum des bâtiments 11.5 m	Maximum Building Height 11.5 m
Largeur maximum des voies d'accès 8.1 m	Maximum width of driveway 8.1 m
Conclusion	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.	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.
Le projet permettra d'accroître le nombre d'unités d'habitation de type locatif et abordable sur le territoire municipal conformément aux politiques 2.1.1.2, 2.3.3 et 7.6.1 du Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell et aux politiques 2.6, 4.10, 4.10.1, 4.10.2, 4.10.3, 5.6.2 et 5.6.2.1 du Plan officiel de l'Aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.	The project will allow for an increase in the number of affordable rental housing units within the municipality in accordance with policies 2.1.1.2, 2.3.3 and 7.6.1 of the United Counties of Prescott and Russell's Official Plan and with policies 2.6, 4.10, 4.10.1, 4.10.2, 4.10.3, 5.6.2 and 5.6.2.1 of the City of Clarence-Rockland Urban Area Official Plan.


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

Matrice de planification	Planning Matrix
Dispositions règlementaires	Développement proposé
<i>Habitation jumelée</i>	<i>Habitation jumelée</i>
<i>Superficie minimum du lot :</i> 300 m ² /uh	<i>Superficie minimum du lot :</i> 400 m ² /UH
<i>Façade minimum du lot :</i> 10.0 m/uh	<i>Façade minimum du lot :</i> 15 m
<i>Cour avant minimum :</i> 6.0 m	<i>Cour avant minimum :</i> 6.0 m
<i>Cour latérale extérieure minimum :</i> 3.5 m	<i>Cour latérale intérieure minimum :</i> 6.5 m
<i>Cour latérale intérieure minimum :</i> 1.0 m*	<i>Cour arrière minimum :</i> 6.0 m
<i>Cour arrière minimum :</i> 7.5 m	<i>Superficie de logement minimum</i> 70 m ²
<i>Superficie de logement minimum</i> 70 m ²	<i>Hauteur maximum des bâtiments</i> 11.5 m
<i>Hauteur maximum des bâtiments</i> 11.5 m	<i>Largeur maximum des voies d'accès</i> 8.1 m
* 2. 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.	
Zoning Requirements	Proposed Development
<i>Semi-Detached Dwelling</i>	<i>Semi-Detached Dwelling</i>
<i>Minimum Lot Area:</i> 300 m ² /DU	<i>Minimum Lot Area:</i> 400 m ² /DU
<i>Minimum Lot Frontage:</i> 10 m/DU	<i>Minimum Lot Frontage:</i> 15 m
<i>Minimum Front Yard:</i> 6.0 m	<i>Minimum Front Yard:</i> 6.0 m
<i>Minimum Exterior Side Yard:</i> 3.5 m	<i>Minimum Interior Side Yard:</i> 6.5 m
<i>Minimum Interior Side Yard:</i> 1.0 m*	<i>Minimum Rear Yard:</i> 6.0 m
<i>Minimum Rear Yard:</i> 7.5 m	<i>Minimum Dwelling Area</i> 70 m ²
<i>Minimum Dwelling Area</i> 70 m ²	<i>Maximum Building Height</i> 11.5 m
<i>Maximum Building Height</i> 11.5 m	<i>Maximum width of driveway</i> 8.1 m
* 2. 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.	