

JUSTIFICATION URBANISTIQUE

Modification au Règlement de zonage No. 2016-10

par

Pierre, Lynda et Janelle Charlebois

Pour

**Partie du Lot 20, Concession 10
Partie de la Partie 2, Plan 50R-9207**

Entre le 3716 et 3734, chemin Drouin

PLANNING RATIONALE

Amendment to Zoning By-Law No. 2016-10

by

Pierre, Lynda and Janelle Charlebois

for

**Part of Lot 20, Concession 10
Part of Part 2, Plan 50R-9207**

Between 3716 and 3734 Drouin Road

Justification urbanistique

Modification au Règlement de zonage No. 2016-10

La présente demande de modification au Règlement de zonage No. 2016-10 fait suite à l'approbation conditionnelle d'une demande d'autorisation, filière B-081-2023, soumise par les propriétaires, Pierre Charlebois, Lynda Charlebois et Janelle Charlebois, aux fins de création d'un nouveau lot résidentiel en façade du chemin Drouin, à l'intérieur des limites du Village de Cheney.

Caractéristiques des propriétés

La propriété est localisée du côté ouest du chemin Drouin, entre les propriétés arborant les numéros civiques 3716 et 3734, chemin Drouin.

La propriété est décrite comme une Partie du Lot 20, Concession 10, étant une partie de la Partie 2, Plan 50R-9207, canton géographique de Clarence, maintenant dans la Cité de Clarence-Rockland.

Le nouveau lot présente les dimensions approximatives suivantes : une façade de 42 mètres (138 pieds), une profondeur de 106 mètres (347 pieds) et une superficie de 4,452 mètres carrés (47,921 pieds carrés ou 1.1 acre).

Déclaration de Principes Provinciale

La Déclaration de Principes Provinciale renferme les principes pertinents suivants :

1.1.3 Zones de peuplement

Les zones de peuplement sont des zones urbaines et des zones de peuplement rurales, et englobent les municipalités, les villes, les villages et les hameaux.

Planning Rationale

Amendment to Zoning By-Law No. 2016-10

This request to amend Zoning By-Law No. 2016-10 follows the conditional approval of a consent application, file B-081-2023, submitted by the owners, Pierre Charlebois, Lynda Charlebois and Janelle Charlebois, for the creation of a new residential lot fronting Drouin Road, within the limits of the Village of Cheney.

Properties Features

The property is located on the west side of Drouin Road, between the properties bearing the civic numbers 3716 and 3734 Drouin Road.

The property is described as a Part of Lot 20, Concession 10, being a part of Part 2, Plan 50R-9207, geographic Township of Clarence, now in the City of Clarence-Rockland.

The new lot shows the following approximate dimensions: a frontage of 42 meters (138 feet), a depth of 106 meters (347 feet) and an area of 4,452 square meters (47,921 square feet or 1.1 acre).

Provincial Policy Statement

The Provincial Policy Statement contains the following pertinent principles:

1.1.3 Settlement Areas

Settlement areas are urban areas and rural settlement areas, and include cities, towns, villages and hamlets.

<p>Les zones de peuplement de l'Ontario sont très diversifiées pour ce qui est de la taille, de la densité, de la population, de l'activité économique, de la diversité et de l'intensité des utilisations du sol, des niveaux de services et des types d'infrastructure disponibles.</p> <p>La vitalité et la régénération des zones de peuplement sont essentielles à la prospérité économique à long terme de nos collectivités.</p> <p>Les pressions en matière d'aménagement et les modifications de l'utilisation du sol varieront d'une région à l'autre de l'Ontario. Il est dans l'intérêt de toutes les collectivités d'utiliser les terres et les ressources de façon judicieuse, de promouvoir des formes efficaces d'aménagement, de protéger les ressources, de développer les espaces verts, d'assurer l'utilisation efficace de l'infrastructure et des installations de services publics et de réduire au minimum les dépenses publiques superflues.</p> <p>1.1.3.1 La croissance et l'aménagement se concentrent dans les zones de peuplement.</p> <p>Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell</p> <p>Le nouveau lot est inscrit sous l'affectation « Secteur des politiques communautaires » à l'Annexe « A2 » du Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell.</p> <p>Les politiques pertinentes suivantes s'appliquent au nouveau lot :</p>	<p>Ontario's settlement areas vary significantly in terms of size, density, population, economic activity, diversity and intensity of land uses, service levels, and types of infrastructure available.</p> <p>The vitality and regeneration of settlement areas is critical to the long-term economic prosperity of our communities.</p> <p>Development pressures and land use change will vary across Ontario. It is in the interest of all communities to use land and resources wisely, to promote efficient development patterns, protect resources, promote green spaces, ensure effective use of infrastructure and public service facilities and minimize unnecessary public expenditures.</p> <p>1.1.3.1 Settlement areas shall be the focus of growth and development.</p> <p>United Counties of Prescott and Russell's Official Plan</p> <p>The new lot is located under the "Community Policy Area" designation on Schedule "A2" of the United Counties of Prescott and Russell's Official Plan.</p> <p>The following pertinent policies apply to the new lot:</p>
<p>2.4 COMMUNITY POLICY AREA</p> <p>2.4.1 General</p> <p><i>The Community Policy Area designation applies to partially serviced villages. These communities can vary in population from a few hundred to approximately one thousand residents and will continue to experience modest growth. However, the policies recognize that the lack of full water and sewer infrastructure can represent a significant constraint to growth.</i></p> <p>2.4.3 Residential Policies</p> <p>1) Council's objectives respecting residential development in the Community Policy Area are as follows:</p>	

- (a) To ensure the provision of an adequate supply of residential land;
- (b) To provide for a range and mix of low and medium housing types;
- (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.

2) Residential areas shall be defined through the local municipal zoning by-law.

Local Councils shall zone land for specific types of residential uses and shall ensure that permitted non-residential uses are appropriately zoned. Where a secondary plan or local Official Plan applies, areas designated for residential development shall be identified on the required map schedule.

3) Local zoning by-laws shall establish residential zones within the Community Policy Area which shall provide for the following uses:

- (a) Low-density residential;
- (b) Home-based businesses subject to policy 7.5.5;
- (c) Medium density residential;
- (d) Rooming and boarding houses;
- (e) Schools, parks and churches;
- (f) Additional residential units.

7.4.10 Holding Provisions

Removal of the holding provisions shall be accomplished by the adoption of an amending by-law in accordance with the provisions of Section 36 of the Planning Act, R.S.O. 1990 and related regulations.

Removal of the holding provisions shall occur only after Council is satisfied that all prescribed conditions or criteria have been satisfied.

It is intended that holding provisions shall be implemented by means of a local municipality's implementing Zoning By-law. Land or lands shall be zoned for its/their intended use and the holding symbol (H) shall be added as a suffix, separated from the principal zone by a hyphen. The Zoning By-law shall specify the uses of land permitted and any regulations applying to the land during the time for which the holding provisions are in place. Conditions or criteria that are to be satisfied before the holding provisions can be removed shall be clearly stated in the Zoning By-law.

Règlement de zonage No. 2016-10

Le nouveau lot est zoné « Résidentiel Village de Première Densité – Utilisation différée (RV1-h) » à la carte de zonage « E » du Règlement de zonage No. 2016-10 de la Cité de Clarence-Rockland.

Zoning By-Law No. 2016-10

The new lot is zoned “Village Residential First Density – Holding (RV1-h)” on zoning map “E” of the City of Clarence-Rockland’s Zoning By-Law No. 2016-10.

L'article 6.5.2 de la zone « RV1 », intitulé « Exigences de zonage », prescrit une façade minimum de 22.5 mètres (73.8 pieds) et une superficie minimum de 1,300 mètres carrés (13,993 pieds carrés) pour un lot destiné à un bâtiment d'habitation de type unifamilial desservi par le réseau d'aqueduc municipal et un champ septique privé.

Les dimensions du nouveau lot excèdent ces normes minimums.

Modification au Règlement de zonage No. 2016-10

La demande de modification au Règlement de zonage No. 2016-10 vise à soustraire le symbole d'utilisation différée « h » sur la partie de la propriété où le nouveau lot a été créé ou en changeant la catégorie de zonage du nouveau lot de « Résidentiel Village de Première Densité – Utilisation différée (RV1-h) » à « Résidentiel Village de Première Densité ».

Conclusion

La soumission et l'adoption du règlement de modification au Règlement de zonage permettra aux propriétaires de compléter l'une des conditions d'approbation à la demande d'autorisation.

Le nouveau lot s'avère conforme aux principes d'aménagement énoncés dans la Déclaration de Principes Provinciale, aux politiques du Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell et aux dispositions du Règlement de zonage No. 2016-10 de la Cité de Clarence-Rockland.

Subsection 6.5.2 of zone "RV1", entitled "Zone Requirements", prescribes a minimum lot frontage of 22.5 meters (73.8 feet) and a minimum lot area of 1,300 square meters (13,993 square feet) for a lot intended for a single detached dwelling house serviced by the municipal water network and a private septic system.

The dimensions of the new lot exceed these minimum requirements.

Amendment to Zoning By-Law No. 2016-10

The application to amend Zoning By-Law No. 2016-10 aims at removing the holding symbol "h" on the portion of the property where the new lot has been created or to change the zoning category for the new lot from "Village Residential First Density – Holding (RV1-h)" to "Village Residential First Density (RV1)".

Conclusion

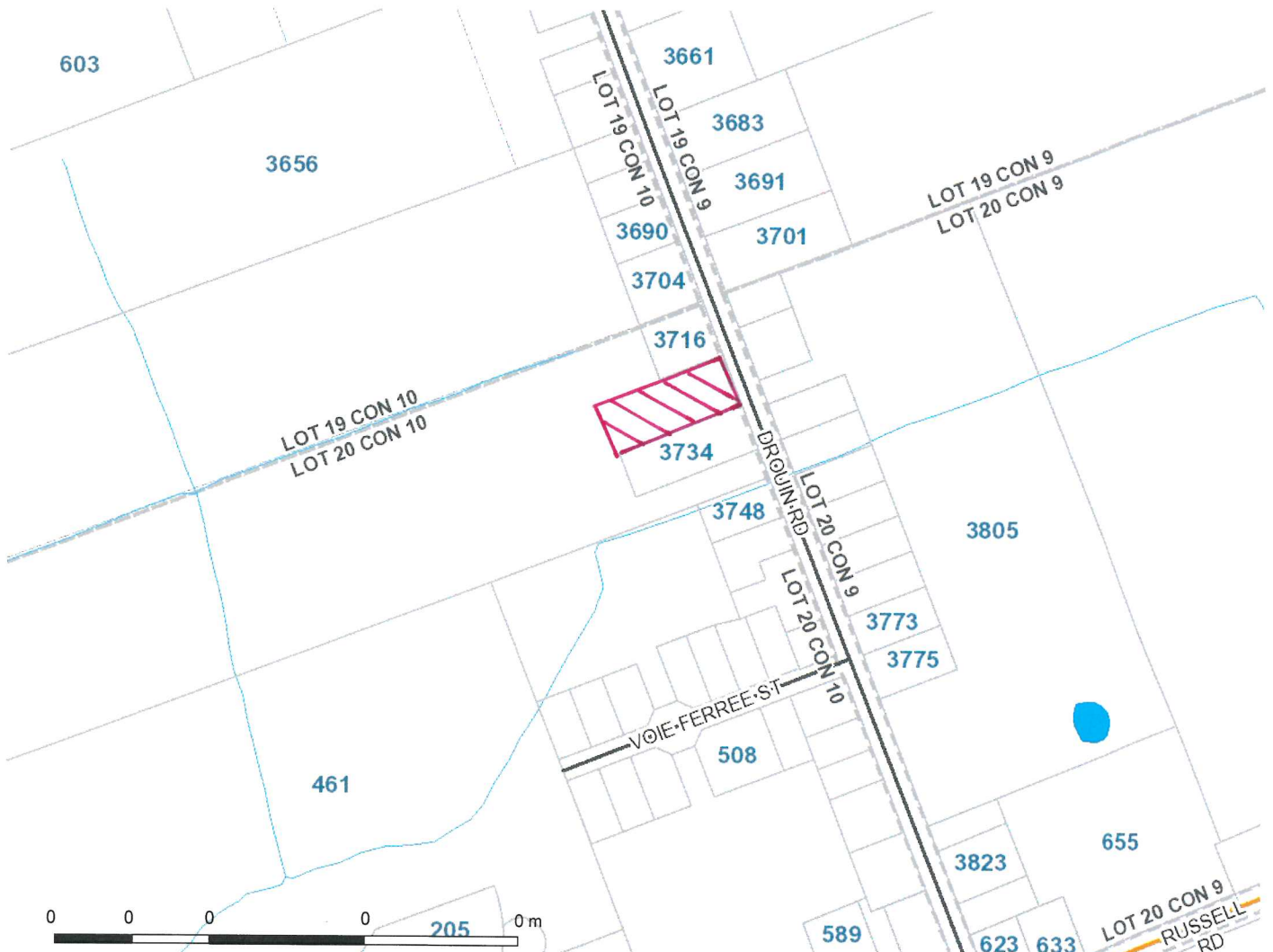
The submission and adoption of the by-law amending the Zoning By-law will allow the landowners to complete one of the conditions of approval of the consent application.

The new lot complies with the principles identified in the Provincial Policy Statement, with the policies contained in the United Counties of Prescott and Russell's Official Plan and with the provisions of the City of Clarence-Rockland's Zoning By-Law No. 2016-10.



Marc Daigneault
Urbaniste

Localisation - Nouveau Lot - New Lot - Location



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.



April 9, 2024
8:03:03 PM

Légende

- Réseau routier
 - Provincial
 - Comté / County
 - Rural
 - Urbain / Urban
 - Rampe / Ramp
 - Saisonnier / Seasonal
 - Privé / Private
- Terrains
- Rivière ou lac
- Rivière ou ruisseau
- Lot et concession
- Zone de peuplement (échelle < 20k)
- Limite municipale (échelle < 150k)

Affectations du sol - Nouveau Lot - New Lot - Land Designations



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.

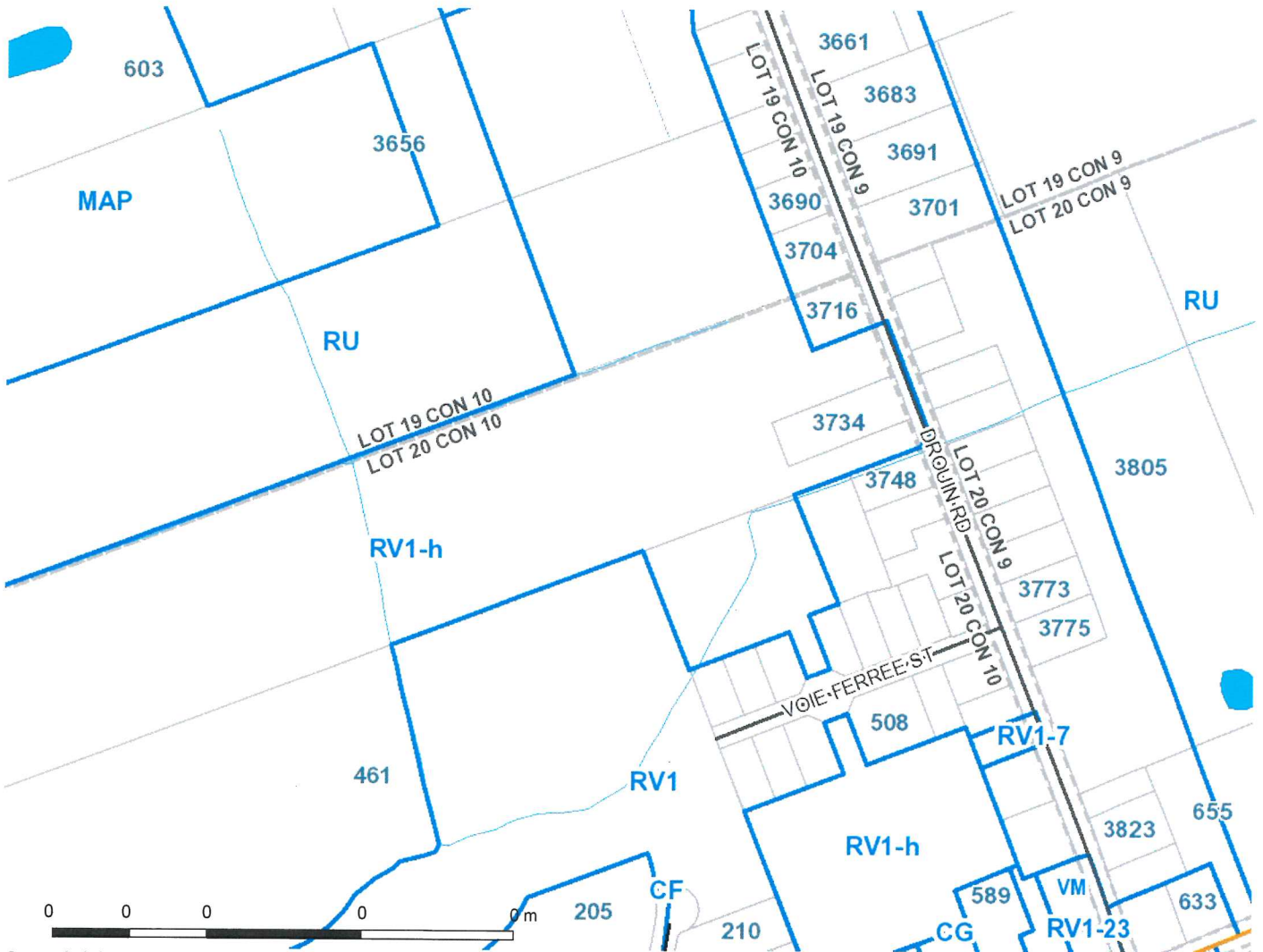
**Prescott
Russell**

April 9, 2024
8:04:33 PM

Légende

Réseau routier - Provincial - Comté / County - Rural - Urbain / Urban - Rampe / Ramp - Saisonier / Seasonal - Privé / Private □ Terrains Secteur des politiques des ressources en agrégats minéraux ☑ Ressource de roc / Bedrock Resource ☑ Ressource de roc et de sable-gravier / Sand-Gravel Resource ☑ Ressource de sable-gravier / Bedrock and Sand-Gravel Resource Collecteur	- <all other values> - Route provinciale / Provincial Collector - Artère primaire / Primary Collector - Collecteur majeur / Major Collector - Collecteur mineur / Minor Collector - Collecteur local / Local Collector ▲ Tour de communication ● Poste de transformation d'électricité - Ligne électrique - Chemin de fer Emprise - 50 m - 40 m - 30 m	- 26 m - 20 m + Recreational Trail Région de roche de fond instable ■ Connu / Known ■ Présumé / Inferred ■ Potentiel / Potential ■ Connu localement / Locally Known - Pente instable * Mine abandonnée ☑ Sol organique ☑ Zone d'inondation Secteur de glissement de terrain potentiellement régressif ☑ Secteur de glissement de terrain potentiellement régressif Casselman-Lemieux /	Casselman-Lemieux / Casselman-Lemieux Potential ☑ Secteur potentiel des argiles marines sensibles / Potential Sensitive Marine Clays Area ☑ Mine abandonnée - zone tampon de 1000m ■ Sablière et carrière cédées Zone de protection de prise d'eau ■ Zone 1 ■ Zone 2 Zone de protection de tête de puits □ 2 □ 4 □ 6 □ 8 □ 10 Sites naturels	d'importance pour les Comtés - Point □ Parc Provincial Voyageur □ Terre humide d'importance provinciale Sites naturels d'importance pour les Comtés - Polygones □ Île Clarence / Clarence Island □ Forêt Larose / Larose Forest □ Zone faunique Zone d'intérêt naturel et scientifique ■ ZINS (sciences de la vie) / ANSI (Life Science) ■ ZINS (sciences de la terre) / ANSI (Earth Science) ■ ZINS Sciences de la terre et ZINS potentielle sciences de la vie / ANSI Earth Science and Candidate Life Science
--	---	---	---	--

Zonage - Nouveau Lot - New Lot - Zoning



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.



April 9, 2024
8:05:53 PM

Légende

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> — Réseau routier <ul style="list-style-type: none"> — Provincial — Comté / County — Rural — Urbain / Urban — Rampe / Ramp — Saisonier / Seasonal — Privé / Private ■ Zoning □ Zonage - Zone de protection de prise d'eau ▣ Région d'exception spécifique ↔ ZO_UnstableSlope □ ZO_ANSI ▣ ZO_SignWoodland ▣ ZO_MineralReserve ▣ ZO_InformationCenter | <ul style="list-style-type: none"> ■ ZO_Floodplain ▣ Zonage Secteur de gissement de terrain potentiel ▣ ZO Locally Significant Wetlands □ Terrains ■ Rivière ou lac — Rivière ou ruisseau ▣ Lot et concession ▣ Zone de peuplement (échelle < 20k) ▣ Limite municipale (échelle < 150k) |
|--|--|