



CORPORATION OF THE CITY OF  
CLARENCE-ROCKLAND

COMMITTEE OF ADJUSTMENT

June 27, 2018, 7:00 pm

Council Chambers

415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

---

	Pages
1. Opening of the meeting	
2. Temporary Secretary Treasurer	
3. Reading and Adoption of the agenda	
4. Pecuniary declarations	
5. Adoption of the minutes	1
6. Consent Applications	
6.1 B-CR-010-2018	17
Jeannine Hupé & François Hupé	
2153 Landry Street	
6.2 B-CR-011-2018	27
Patric Provencher & Elaine Quinn	
2159 Landry Road	
6.3 B-CR-013-2018	37
Paul Cayer & Marie Pier Blanchard	
1887 Champlain Road	
7. Minor Variance Applications	
7.1 A/04/18	45
Jeannine Hupé & François Hupé	
2153 Landry road	

7.2	A/05/18 Patric Provencher & Elaine Quinn 2159 Landry Road	51
7.3	A/06/18 Elizabeth Elliot & Paul Brunet 697 Fairway Drive	55
8.	Follow-ups	
9.	Other Items	
9.1	B-CR-004-2018 Presentation from the applicant.	
10.	Adjournment	



CORPORATION DE LA CITÉ DE  
CLARENCE-ROCKLAND

COMITÉ DE DÉROGATION

le 27 juin 2018, 19 h 00

Council Chambers

415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

---

	Pages
1. Ouverture de la réunion	
2. Secrétaire Trésorière Temporaire	
3. Lecture et Adoption de l'ordre du jour	
4. Déclarations pécuniaires	
5. Adoption des procès-verbaux	1
6. Demandes de morcellement	
6.1 B-CR-010-2018	17
Jeannine Hupé & François Hupé	
2153 chemin Landry	
6.2 B-CR-011-2018	27
Patric Provencher & Elaine Quinn	
2159 chemin Landry	
6.3 B-CR-013-2018	37
Paul Cayer et Marie Pier Blanchard	
1887 rue Champlain	
7. Demandes de dérogation mineure	

7.1	A/04/18	45
	Jeannine Hupé & François Hupé	
	2153 chemin Landry	
7.2	A/05/18	51
	Patric Provencher & Elaine Quinn	
	2159 chemin Landry	
7.3	A/06/18	55
	Elizabeth Elliot et Paul Brunet	
	697 promenade Fairway	
8.	Suivi	
9.	Autres items	
9.1	B-CR-004-2018	
	Présentation du demandeur	
10.	Ajournement	



**CORPORATION OF THE  
CITY OF CLARENCE-ROCKLAND  
COMMITTEE OF ADJUSTMENT MEETING MINUTES**

May 15, 2018  
Council Chambers  
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

PRESENT: Serge Dicaire  
Marie-Ève Bélanger  
Guy Desjardins  
Michel Levert  
Malcolm Duncan  
Sylvie Lalonde  
Charles Berlinguette  
Michel Bergeron  
Jean-Yves Lalonde

**1. Opening of the meeting**

The Chair opens the meeting at 7:02 pm.

**2. Reading and Adoption of the agenda**

**Moved by** Michel Levert

**Seconded By** Guy Desjardins

THAT the agenda be adopted as presented.

**CARRIED**

**4. Adoption of the minutes**

**Moved by** Michel Bergeron

**Seconded By** Jean-Yves Lalonde

That the minutes of April 25th, 2018 be approved.

**CARRIED**

## 5. Consent Applications

### 5.1 B-CR-006-2018

Malcolm indicates that SNC's condition was received this week and must be added. The condition is in regards to the setback from a septic to a property line.

**Moved by** Michel Levert

**Seconded By** Sylvie Lalonde

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Daniel Rozon for Monique Rozon, file number B-CR-006-2018, concerning the property described as 3383 Old Highway 17 Unit 11, subject to the following conditions:

1. That the applicant provide to the City of Clarence-Rockland two original paper copies of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-006-2018 as approved by the committee, as well as one copy to be submitted electronically in PDF and DWG format directly to the United Counties of Prescott and Russell and to the City of Clarence-Rockland.
2. That the applicant pays the City of Clarence-Rockland an amount equivalent to 5% of the assessed value of the parcel to be severed as cash in lieu of parkland payment. The assessment will be conducted by an appraiser certified by the Appraisal Institute of Canada and hired by the applicant at their expense.
3. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a hydrogeological study and terrain analysis, to be prepared by a professional engineer, to demonstrate that the aquifer can provide a long term sustainable water supply of acceptable quality and quantity, as well as providing evidence through testing that the soil conditions can accommodate the effluent load from a septic field along with the replacement area. This report shall be completed by a professional engineer hired by the applicant and reviewed and approved by South Nation Conservation at the applicant's expense.
4. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland an Environmental Impact Study *for the Wildlife Travel Corridor and Fish Habitat* to be prepared by a professional in the field, to demonstrate that there will be no negative impacts on the natural features or on the ecological functions for which the features are identified. This report shall be completed by a professional in the

field hired by the applicant and reviewed and approved by South Nation Conservation at the applicant's expense.

5. That the Ontario Land Surveyor retained by the applicant determine the width of the road right-of-way presently in place along Old Highway 17 and where such right-of-way is less than 20 metres that a parcel of land representing the missing portion required to achieve a width of 10 metres (measured from the centre line of the road right of way) along the frontage of the severed and retained parcels be transferred to the City of Clarence-Rockland free of fees or encumbrances. In addition, the lawyer of the applicant(s) must register a by-law dedicating the land as public. Fees will be paid to the City of Clarence-Rockland for the preparation of the by-law. A copy of the registered by-law must be sent to the Infrastructure and Planning Department in order for the condition to be considered as fulfilled.
6. That the applicant provide a written engagement indicating that the consent application B-CR-006-2018 be stamped and registered before the consent application B-CR-007-2018.
7. That the landowner provides to South Nation Conservation a written undertaking which acknowledges that the proposed property lines must be at a minimum clearing distance of three (3) metres from all existing private sewage systems.
8. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a Transfer/Deed of land conveying the severed land for use for the issuance of a Certificate of Consent.
9. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of the date of the Notice of Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.

**CARRIED**

## **5.2 B-CR-007-2018**

Malcolm indicates that SNC's condition was submitted this week and that we must add the condition which states that a setback of 3 metres must be kept to the property line.

**Moved by** Michel Bergeron  
**Seconded By** Guy Desjardins

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Daniel Rozon for Monique Rozon, file number B-CR-007-

2018, concerning the property described as 3393 Old Highway 17 Unit 11, subject to the following conditions:

1. That the applicant provide to the City of Clarence-Rockland two original paper copies of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-007-2018 as approved by the committee, as well as one copy to be submitted electronically in PDF and DWG format directly to the United Counties of Prescott and Russell and to the City of Clarence-Rockland.
2. That the applicant pays the City of Clarence-Rockland an amount equivalent to 5% of the assessed value of the parcel to be severed as cash in lieu of parkland payment. The assessment will be conducted by an appraiser certified by the Appraisal Institute of Canada and hired by the applicant at their expense.
3. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a hydrogeological study and terrain analysis, to be prepared by a professional engineer, to demonstrate that the aquifer can provide a long term sustainable water supply of acceptable quality and quantity, as well as providing evidence through testing that the soil conditions can accommodate the effluent load from a septic field along with the replacement area. This report shall be completed by a professional engineer hired by the applicant and reviewed and approved by South Nation Conservation at the applicant's expense.
4. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland an Environmental Impact Study *for the Wildlife Travel Corridor and Fish Habitat* to be prepared by a professional in the field, to demonstrate that there will be no negative impacts on the natural features or on the ecological functions for which the features are identified. This report shall be completed by a professional in the field hired by the applicant and reviewed and approved by South Nation Conservation at the applicant's expense.
5. That the Ontario Land Surveyor retained by the applicant determine the width of the road right-of-way presently in place along Old Highway 17 and where such right-of-way is less than 20 metres that a parcel of land representing the missing portion required to achieve a width of 10 metres (measured from the centre line of the road right of way) along the frontage of the severed and retained parcels be transferred to the City of Clarence-Rockland free of fees or encumbrances. In addition, the lawyer of the applicant(s) must register a by-law dedicating the land as public. Fees will be paid to the City of Clarence-Rockland for the preparation of the by-law. A copy of the registered by-law must be

sent to the Infrastructure and Planning Department in order for the condition to be considered as fulfilled.

6. That the applicant provide a written engagement indicating that the consent application B-CR-006-2018 be stamped and registered before the consent application B-CR-007-2018.
7. That the landowner provides to South Nation Conservation a written undertaking which acknowledges that the proposed property lines must be at a minimum clearing distance of three (3) metres from all existing private sewage systems.
8. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a Transfer/Deed of land conveying the severed land for use for the issuance of a Certificate of Consent.
9. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of the date of the Notice of Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.

**CARRIED**

### **5.3 B-CR-008-2018**

Sylvie inquired if the zoning amendment will take into consideration the setbacks to the lot lines.

Malcolm indicated that the zoning by-law amendment is for the lot area and the owner will need to respect 1 metre to the side lot lines.

**Moved by** Sylvie Lalonde

**Seconded By** Guy Desjardins

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Benoit Simard, dossier B-CR-008-2018, concernant la propriété décrite comme étant le 2305 rue Raymond;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que le requérant fournisse à la Cité de Clarence-Rockland deux copies originales en papier du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui conformément essentiellement à la demande B-CR-008-2018 telle qu'accordée ainsi qu'une copie en format PDF et DWG pour les Comtés unis de Prescott et Russell et la Cité de Clarence-Rockland. Ces plans sont à remettre directement aux agences ci-haut mentionnées.

2. Que le requérant remette à la Cité de Clarence-Rockland un montant représentant 5% de la valeur de la parcelle à être détachée pour fins de parc. La valeur de la parcelle détachée sera évalué par un évaluateur certifié par l'institut canadien des évaluateurs engagé par le requérant.
3. Que le requérant obtient une modification au Règlement de zonage 2016-10, à l'effet de changer la catégorie de zonage des parcelles détachée et retenue de « Zone résidentielle urbaine de densité 1 (R1) » à « Zone résidentielle urbaine de densité 1 – spéciale (R1S)».
4. Que l'arpenteur-géomètre retenu par le requérant confirme la localisation de la maison sur la parcelle à être retenue, afin de vérifier la conformité avec les dispositions du règlement de zonage.
5. Que le requérant fournisse à l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un Transfert/Acte de cession transférant le terrain divisé dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.
6. Que chaque condition soit remplie et que l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland en soit avisée par écrit pas plus tard qu'un (1) an après la date de l'avis de la décision par les départements ou les agences qui ont imposé la/les condition(s) respective(s).

**CARRIED**

#### **5.4 B-CR-009-2018**

Sylvie inquired if the lot was supposed to be a subdivision since the frontage is small. The owner does not wish to have a subdivision.

Sylvie inquired where the barn was located. Malcolm indicated on the plan the location of the barn.

**Moved by** Sylvie Lalonde

**Seconded By** Michel Levert

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Michel et Hélène Leblanc, dossier B-CR-009-2018, concernant la propriété décrite comme étant 2164 chemin Landry;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que les requérants fournissent à la Cité de Clarence-Rockland deux copies originales en papier du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui se conforment essentiellement à la demande B-CR-009-2018 telle qu'accordée ainsi qu'une copie en format PDF et DWG pour les Comtés unis de Prescott et Russell et la Cité de

Clarence-Rockland. Ces plans sont à remettre directement aux agences ci-haut mentionnés.

2. Que les requérants remettent à la Cité de Clarence-Rockland un montant représentant 5% de la valeur de la parcelle à être détachée pour fins de parc. La valeur de la parcelle détachée sera évalué par un évaluateur certifié par l'institut canadien des évaluateurs engager par les requérants.
3. Que les requérants fournissent à la Cité de Clarence-Rockland une étude d'impact environnementale pour le corridor d'emplacement faunique, réalisé par un professionnel qualifié afin de démontrer que le morcellement n'aura aucun impact négatif sur les éléments naturels ou sur les fonctions écologiques pour lesquels le secteur est identifié. L'étude sera complétée par le requérant et sa révision complété par la Conservation de la Nation Sud, aux frais des requérants.
4. Que les requérants fournissent à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland une analyse de sol préparée par un professionnel qualifié, afin de démontrer par voie de tests que les conditions du sol peuvent accommoder les effluents d'un champ septique et de sa surface de remplacement. L'étude sera complétée et sa révision et approbation seront donnée par la Conservation de la Nation Sud, aux frais des requérants.
5. Que les requérants obtiennent une modification au règlement de zonage à l'effet de changer la catégorie de zonage de la parcelle détachée de « Zone Rurale (RU) » à « Zone Résidentielle Rurale (RR).
6. Que les requérants acceptent de mettre à jour la liste des propriétaires de la cédule d'évaluation du bassin versant du cours d'eau municipal Philion.
7. Que les requérants fournissent à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un Transfert/Acte de cession transférant le terrain divisé dans le but d'émettre un certain d'autorisation.
8. Que chaque condition soit remplie et que l'autorisation approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland en soit avisée par écrit par plus tard qu'un (1) an après la date de l'avis de la décision par les départements ou les agences qui ont imposé la/les condition(s) respective(s)

**CARRIED**

## **6. Minor Variance Applications**

### **6.1 D-13-18-02**

**Moved by** Michel Bergeron  
**Seconded By** Guy Desjardins

QUE le Comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par Jean-Michel Renaud et Karine Lacelle, dossier A/02/18, concernant la propriété décrite comme 1034 rue Morris, dans le but de :

- Réduire la cour latérale extérieure de : 3,5 m à 2,8 m

**CARRIED**

**6.2 D-13-18-03**

**Moved by** Jean-Yves Lalonde  
**Seconded By** Charles Berlinguette

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Roch Lalonde, for the property identified as being Part 2 on the Plan 50R-10589, to:

Reduce the setback from a watercourse for a deck from: 30m to 28m and;

Reduce the setback from a watercourse for a pool from: 30m to 15m

**CARRIED**

**8. Other Items**

The next meeting will be on June 27, 2018.

**9. Adjournment**

The meeting is adjourned at 7:31 pm.

---

Serge Dicaire President

---

W Marie-Eve Bélanger Secretary  
Treasurer



**CORPORATION DE LA  
CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND**

**PROCÈS-VERBAL RÉUNION COMITÉ DE DÉROGATION**

le 15 mai 2018  
Salle du Conseil  
415 rue Lemay Street,  
Clarence Creek, Ont.

**PRÉSENT:**

- Serge Dicaire
- Marie-Ève Bélanger
- Guy Desjardins
- Michel Levert
- Malcolm Duncan
- Sylvie Lalonde
- Charles Berlinguette
- Michel Bergeron
- Jean-Yves Lalonde

**1. Ouverture de la réunion**

Le président ouvre la réunion à 19h02.

**2. Lecture et Adoption de l'ordre du jour**

**Proposé par** Michel Levert

**Appuyé par** Guy Desjardins

QUE l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.

**ADOPTÉE**

**4. Adoption des procès-verbaux**

**Proposé par** Michel Bergeron

**Appuyé par** Jean-Yves Lalonde

Que le procès-verbal de la réunion du 25 avril 2018 soit approuvé.

**5. Demandes de morcellement**

**5.1 B-CR-006-2018**

Malcolm indique que les conditions de la CNS ont été reçues cette semaine donc ils doivent être ajoutées. C'est une condition par rapport à la distance entre le champ septique et la ligne de propriété.

**Proposé par** Michel Levert

**Appuyé par** Sylvie Lalonde

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Daniel Rozon for Monique Rozon, file number B-CR-006-2018, concerning the property described as 3383 Old Highway 17 Unit 11, subject to the following conditions:

1. That the applicant provide to the City of Clarence-Rockland two original paper copies of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-006-2018 as approved by the committee, as well as one copy to be submitted electronically in PDF and DWG format directly to the United Counties of Prescott and Russell and to the City of Clarence-Rockland.
2. That the applicant pays the City of Clarence-Rockland an amount equivalent to 5% of the assessed value of the parcel to be severed as cash in lieu of parkland payment. The assessment will be conducted by an appraiser certified by the Appraisal Institute of Canada and hired by the applicant at their expense.
3. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a hydrogeological study and terrain analysis, to be prepared by a professional engineer, to demonstrate that the aquifer can provide a long term sustainable water supply of acceptable quality and quantity, as well as providing evidence through testing that the soil conditions can accommodate the effluent load from a septic field along with the replacement area. This report shall be completed by a professional engineer hired by the applicant and reviewed and approved by South Nation Conservation at the applicant's expense.
4. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland an Environmental Impact Study *for the Wildlife Travel Corridor and Fish Habitat* to be prepared by a professional in the field, to demonstrate that there will be no negative impacts on the

natural features or on the ecological functions for which the features are identified. This report shall be completed by a professional in the field hired by the applicant and reviewed and approved by South Nation Conservation at the applicant's expense.

5. That the Ontario Land Surveyor retained by the applicant determine the width of the road right-of-way presently in place along Old Highway 17 and where such right-of-way is less than 20 metres that a parcel of land representing the missing portion required to achieve a width of 10 metres (measured from the centre line of the road right of way) along the frontage of the severed and retained parcels be transferred to the City of Clarence-Rockland free of fees or encumbrances. In addition, the lawyer of the applicant(s) must register a by-law dedicating the land as public. Fees will be paid to the City of Clarence-Rockland for the preparation of the by-law. A copy of the registered by-law must be sent to the Infrastructure and Planning Department in order for the condition to be considered as fulfilled.
6. That the applicant provide a written engagement indicating that the consent application B-CR-006-2018 be stamped and registered before the consent application B-CR-007-2018.
7. That the landowner provides to South Nation Conservation a written undertaking which acknowledges that the proposed property lines must be at a minimum clearing distance of three (3) metres from all existing private sewage systems.
8. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a Transfer/Deed of land conveying the severed land for use for the issuance of a Certificate of Consent.
9. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of the date of the Notice of Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.

**ADOPTÉE**

## **5.2 B-CR-007-2018**

Malcolm indique qu'il a reçu les conditions de la CNS cette semaine et que la condition qui dicte qu'une distance de 3 mètres entre la ligne de propriété et le champ septique doit être ajoutée.

**Proposé par** Michel Bergeron

**Appuyé par** Guy Desjardins

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Daniel Rozon for Monique Rozon, file number B-CR-007-2018, concerning the property described as 3393 Old Highway 17 Unit 11, subject to the following conditions:

1. That the applicant provide to the City of Clarence-Rockland two original paper copies of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-007-2018 as approved by the committee, as well as one copy to be submitted electronically in PDF and DWG format directly to the United Counties of Prescott and Russell and to the City of Clarence-Rockland.
2. That the applicant pays the City of Clarence-Rockland an amount equivalent to 5% of the assessed value of the parcel to be severed as cash in lieu of parkland payment. The assessment will be conducted by an appraiser certified by the Appraisal Institute of Canada and hired by the applicant at their expense.
3. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a hydrogeological study and terrain analysis, to be prepared by a professional engineer, to demonstrate that the aquifer can provide a long term sustainable water supply of acceptable quality and quantity, as well as providing evidence through testing that the soil conditions can accommodate the effluent load from a septic field along with the replacement area. This report shall be completed by a professional engineer hired by the applicant and reviewed and approved by South Nation Conservation at the applicant's expense.
4. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland an Environmental Impact Study *for the Wildlife Travel Corridor and Fish Habitat* to be prepared by a professional in the field, to demonstrate that there will be no negative impacts on the natural features or on the ecological functions for which the features are identified. This report shall be completed by a professional in the field hired by the applicant and reviewed and approved by South Nation Conservation at the applicant's expense.
5. That the Ontario Land Surveyor retained by the applicant determine the width of the road right-of-way presently in place along Old Highway 17 and where such right-of-way is less than 20 metres that a parcel of land representing the missing portion required to achieve a width of 10 metres (measured from the centre line of the road right of way) along the frontage of the severed and retained parcels be transferred to the City of Clarence-Rockland free of fees or encumbrances. In addition, the lawyer of the applicant(s) must register a by-law dedicating the

land as public. Fees will be paid to the City of Clarence-Rockland for the preparation of the by-law. A copy of the registered by-law must be sent to the Infrastructure and Planning Department in order for the condition to be considered as fulfilled.

6. That the applicant provide a written engagement indicating that the consent application B-CR-006-2018 be stamped and registered before the consent application B-CR-007-2018.
7. That the landowner provides to South Nation Conservation a written undertaking which acknowledges that the proposed property lines must be at a minimum clearing distance of three (3) metres from all existing private sewage systems.
8. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a Transfer/Deed of land conveying the severed land for use for the issuance of a Certificate of Consent.
9. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of the date of the Notice of Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.

**ADOPTÉE**

### **5.3 B-CR-008-2018**

Sylvie demande si la modification au règlement de zonage prendra en considération les marges de recul.

Malcolm indique que la modification de zonage est pour la grosseur du terrain et que le propriétaire doit respecter les marges de recul des lignes de côté de 1 mètre.

**Proposé par** Sylvie Lalonde

**Appuyé par** Guy Desjardins

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Benoit Simard, dossier B-CR-008-2018, concernant la propriété décrite comme étant le 2305 rue Raymond;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que le requérant fournisse à la Cité de Clarence-Rockland deux copies originales en papier du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui conformément essentiellement à la demande B-CR-008-2018 telle qu'accordée ainsi qu'une copie en format PDF et DWG pour les Comtés unis de Prescott et Russell et la Cité de

Clarence-Rockland. Ces plans sont à remettre directement aux agences ci-haut mentionnées.

2. Que le requérant remette à la Cité de Clarence-Rockland un montant représentant 5% de la valeur de la parcelle à être détachée pour fins de parc. La valeur de la parcelle détachée sera évalué par un évaluateur certifié par l'institut canadien des évaluateurs engager par le requérant.
3. Que le requérant obtient une modification au Règlement de zonage 2016-10, à l'effet de changer la catégorie de zonage des parcelles détachée et retenue de « Zone résidentielle urbaine de densité 1 (R1) » à « Zone résidentielle urbaine de densité 1 – spéciale (R1S)».
4. Que l'arpenteur-géomètre retenu par le requérant confirme la localisation de la maison sur la parcelle à être retenue, afin de vérifier la conformité avec les dispositions du règlement de zonage.
5. Que le requérant fournisse à l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un Transfert/Acte de cession transférant le terrain divisé dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.
6. Que chaque condition soit remplie et que l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland en soit avisée par écrit pas plus tard qu'un (1) an après la date de l'avis de la décision par les départements ou les agences qui ont imposé la/les condition(s) respective(s).

**ADOPTÉE**

#### **5.4 B-CR-009-2018**

Sylvie demande si le lot était supposé être réservé pour un lotissement puisque la façade est petite. Le propriétaire ne souhaite pas avoir un lotissement.

Sylvie demande la localisation de la grange. Malcolm démontre la localisation sur le plan.

**Proposé par** Sylvie Lalonde

**Appuyé par** Michel Levert

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Michel et Hélène Leblanc, dossier B-CR-009-2018, concernant la propriété décrite comme étant 2164 chemin Landry;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que les requérants fournissent à la Cité de Clarence-Rockland deux copies originales en papier du plan de référence (plan d'arpentage)

dûment enregistrées qui se conforment essentiellement à la demande B-CR-009-2018 telle qu'accordée ainsi qu'une copie en format PDF et DWG pour les Comtés unis de Prescott et Russell et la Cité de Clarence-Rockland. Ces plans sont à remettre directement aux agences ci-haut mentionnés.

2. Que les requérants remettent à la Cité de Clarence-Rockland un montant représentant 5% de la valeur de la parcelle à être détachée pour fins de parc. La valeur de la parcelle détachée sera évalué par un évaluateur certifié par l'institut canadien des évaluateurs engagé par les requérants.
3. Que les requérants fournissent à la Cité de Clarence-Rockland une étude d'impact environnementale pour le corridor d'emplacement faunique, réalisé par un professionnel qualifié afin de démontrer que le morcellement n'aura aucun impact négatif sur les éléments naturels ou sur les fonctions écologiques pour lesquels le secteur est identifié. L'étude sera complétée par le requérant et sa révision complété par la Conservation de la Nation Sud, aux frais des requérants.
4. Que les requérants fournissent à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland une analyse de sol préparée par un professionnel qualifié, afin de démontrer par voie de tests que les conditions du sol peuvent accommoder les effluents d'un champ septique et de sa surface de remplacement. L'étude sera complétée et sa révision et approbation seront donnée par la Conservation de la Nation Sud, aux frais des requérants.
5. Que les requérants obtiennent une modification au règlement de zonage à l'effet de changer la catégorie de zonage de la parcelle détachée de « Zone Rurale (RU) » à « Zone Résidentielle Rurale (RR).
6. Que les requérants acceptent de mettre à jour la liste des propriétaires de la cédule d'évaluation du bassin versant du cours d'eau municipal Philion.
7. Que les requérants fournissent à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un Transfert/Acte de cession transférant le terrain divisé dans le but d'émettre un certain d'autorisation.
8. Que chaque condition soit remplie et que l'autorisation approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland en soit avisée par écrit par plus tard qu'un (1) an après la date de l'avis de la décision par les départements ou les agences qui ont imposé la/les condition(s) respective(s)

**ADOPTÉE**

## 6. Demandes de dérogation mineure

### 6.1 D-13-18-02

**Proposé par** Michel Bergeron

**Appuyé par** Guy Desjardins

QUE le Comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par Jean-Michel Renaud et Karine Lacelle, dossier A/02/18, concernant la propriété décrite comme 1034 rue Morris, dans le but de :

- Réduire la cour latérale extérieure de : 3,5 m à 2,8 m.

**ADOPTÉE**

### 6.2 D-13-18-03

**Proposé par** Jean-Yves Lalonde

**Appuyé par** Charles Berlinguette

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Roch Lalonde, for the property identified as being Part 2 on the Plan 50R-10589, to:

Reduce the setback from a watercourse for a deck from: 30m to 28m and;

Reduce the setback from a watercourse for a pool from: 30m to 15m

**ADOPTÉE**

## 8. Autres items

La prochaine rencontre sera le 27 juin, 2018.

## 9. Ajournement

La réunion est ajournée à 19h31.

---

Serge Dicaire Président

---

W Marie-Eve Bélanger Secrétaire-  
Trésorière



**Clarence-Rockland**

## COMITÉ DE DÉROGATION

### RAPPORT N° AMÉ-18-54-R

<b>Date reçu</b>	01/05/2018
<b>Date de la réunion</b>	27/06/2018
<b>Soumis par</b>	Malcolm Duncan
<b>Objet</b>	Autorisation – Création d'un lot
<b># du dossier</b>	B-CR-010-2018
<b>Propriétaires</b>	François Hupé et Jeannine Hupé
<b>Demandeurs</b>	François Hupé et Jeannine Hupé
<b>Adresse civique</b>	2153 chemin Landry
<b>Description</b>	CON 5 PT LOT 9 RP50R598 PT;PART 3

#### 1) **INFORMATION GÉNÉRALE :**

**Désignation au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell :** Secteur des politiques rurales

**Désignation au Plan officiel de la Cité de Clarence-Rockland :**  
S/O

**Désignation au Plan officiel de Bourget :**  
S/O

**Classification de zone du Règlement de zonage n° 2016-10 :**  
Zone rurale (RU)

**Services :**

**Eau municipale :** Non (été 2018)

**Égout sanitaire municipal :** Non

**Accès à la rue :** chemin Landry

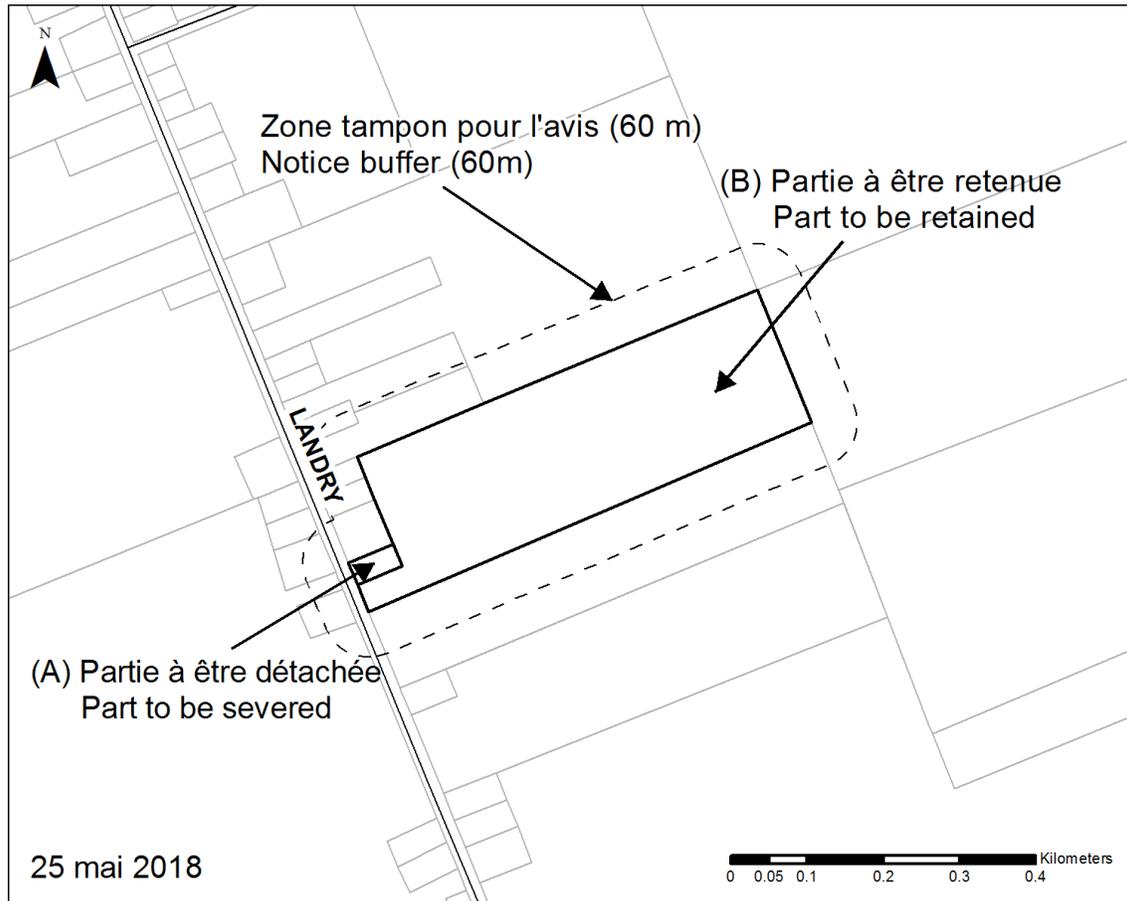
Si la décision n'est pas prise dans les 90 jours, un appel peut être déposé à la CAMO (30/07/2018)

#### 2) **BUT :**

Création d'un lot résidentiel

3) **DEMANDE :**

	<b>Façade</b>	<b>Profondeur</b>	<b>Superficie</b>
<b>(A) Parcelle détachée</b>	<b>30,48 m</b>	<b>63,65 m</b>	<b>0,194 ha</b>
<b>(B) Parcelle retenue</b>	<b>38 m</b>	<b>632 m</b>	<b>11,278 ha</b>



**Figure 1 (Carte index)**

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

**Finances :**

Aucune objection

**Services de la protection :**

Aucune objection

**Services communautaires :**

5% pour fins de parc

**Division de la construction :**

Aucun commentaire

**Service d'infrastructures :**

L'aqueduc sera installé cet été sur cette section de Landry

**Comtés unis de Prescott et Russell :**

Voir le document ci-joint.

**Conservation de la Nation Sud :**

Voir le document ci-joint.

**Aménagement du Territoire :**

Les propriétaires proposent détacher une parcelle de terrain d'environ 0,194 hectare afin de créer un nouveau lot résidentiel.

Les parcelles à être détachée et retenue sont dans un « Secteur des politiques rurale » selon la Cédule « A » du Plan Officiel des Comtés unis. L'usage résidentiel proposé est un usage permis.

Les parcelles à être détachée et retenue sont désignées « Zone rurale (RU) » au Règlement de zonage 2016-10. La parcelle détachée ne respecte pas la façade minimale ou la superficie minimale de la zone. Une dérogation mineure sera nécessaire afin de réduire la façade minimale de 38 m à 30,48 m et la superficie minimale de 0,4 ha à 0,194 ha.

La demande s'avère conforme au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell, et à la Déclaration de principes provinciale. Une dérogation mineure sera nécessaire afin de se conformer au Règlement de zonage de la Cité de Clarence-Rockland.

**5) RECOMMANDATION DU SERVICE :**

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par François Hupé et Jeannine Hupé, dossier B-CR-010-2018, concernant la propriété décrite comme étant le 2153 chemin Landry;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que les requérants fournissent à la Cité de Clarence-Rockland deux copies originales en papier du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui se conforment essentiellement à la demande B-CR-010-2018 telle qu'accordée ainsi qu'une copie en format PDF et DWG pour les Comtés unis de Prescott et Russell et la Cité de Clarence-Rockland. Ces plans sont à remettre directement aux agences ci-haut mentionnés.
2. Que les requérants remettent à la Cité de Clarence-Rockland un montant représentant 5% de la valeur de la parcelle à être détachée pour fins de parc. La valeur de la parcelle détachée sera évalué par un évaluateur certifié par l'institut canadien des évaluateurs engager par les requérants.

3. Que les requérants fournissent à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland une analyse de sol préparée par un professionnel qualifié, afin de démontrer par voie de tests que les conditions du sol peuvent accommoder les effluents d'un champ septique et de sa surface de remplacement. L'étude sera complétée et sa révision et approbation seront donnée par la Conservation de la Nation Sud, aux frais des requérants.
4. Que les demandeurs fournissent à la Conservation de la Nation Sud une lettre signée reconnaissant que tous les systèmes d'égout privé existants sont à plus de trois (3) mètres des lignes de propriété existantes et proposées.
5. Que les requérants obtiennent une dérogation mineure, à l'effet de réduire la façade minimale de 38m à 30,48m et la superficie minimale de 0,4 ha à 0,194 ha pour la parcelle détachée.
6. Que les requérants acceptent de mettre à jour la liste des propriétaires de la cédule d'évaluation du bassin versant du cours d'eau municipal Philion.
7. Que les requérants fournissent à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un Transfert/Acte de cession transférant le terrain divisé dans le but d'émettre un certain d'autorisation.
8. Que chaque condition soit remplie et que l'autorisation approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland en soit avisée par écrit par plus tard qu'un (1) an après la date de l'avis de la décision par les départements ou les agences qui ont imposé la/les condition(s) respective(s)

Le 1<sup>er</sup> juin 2018

Département d'urbanisme  
Cité de Clarence-Rockland  
1560 rue Laurier  
Rockland, ON K4K 1P7

Envoyé par courriel à : [mduncan@clarence-rockland.com](mailto:mduncan@clarence-rockland.com)

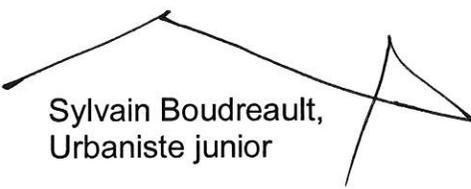
**OBJET : Demande d'Autorisation (B-CR-010-2018)**

Le département d'Urbanisme des Comtés unis a complété la révision de cette demande d'autorisation. Le terrain visé se situe dans l'affectation des politiques rurales au Plan officiel des Comtés unis et nous comprenons que cette demande vise diviser un nouveau lot sur service partiel réservé à des fins résidentielles futures.

À cet effet, nous désirons inclure les conditions suivantes comme conditions d'approbation :

1. Qu'une compensation monétaire pour frais de révisions, au montant de 350.00\$ soit payé aux Comtés unis de Prescott et Russell.
2. Que le requérant fournisse une (1) copie du plan de référence (plan d'arpentage) en PDF et DWG dûment enregistré qui se conforme essentiellement à la demande **B-CR-010-2018** telle que soumise.

Veuillez agréer, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Sylvain Boudreault,  
Urbaniste junior





Par courriel (mduncan@clarence-rockland.com)

18 juin 2018

Marie-Eve Bélanger  
Gestionnaire du développement  
Cité de Clarence-Rockland  
1560 Laurier Street  
Rockland, ON K4P 1P7

**RE: Demande d'autorisation (Hupe)**  
**Fichier No. B-CR-010-2018**  
**2153 Landry Road**  
**Concession 5, Lot 9, Clarence**  
**No. de rôle 031601600503730**

Mme. Bélanger,

La Conservation de la Nation Sud (CNS) a reçu et révisé la demande d'autorisation mentionnée ci-dessus qui a pour but de détacher un terrain pour la création d'un nouveau lot.

Nous avons considéré l'impact de ce morcellement sur l'environnement local, tel que décrit dans les articles 2.1 (Patrimoine naturel) et 3.1 (Dangers naturels) de la Déclaration de principes provinciale de 2014 émise en vertu de l'article 3 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* de 1990. Notre révision a également considéré l'entente de Protection des sources d'eau municipale avec la Cité de Clarence-Rockland.

De plus, CNS a fourni des commentaires basés sur la convention de gestion des systèmes septiques entre la Cité de Clarence-Rockland et CNS. Spécifiquement, CNS a examiné les éléments suivants:

Éléments du patrimoine naturel (A.2.1 DPP):	Dangers naturels (A.3.1 DPP):	Systèmes septiques privés:
Terres humides d'importance	Terres dangereuses	Exigences de chargement
Boisés d'importance	<i>Inondation</i>	Marges de recul
Vallées d'importance	<i>Érosion</i>	
Habitats fauniques d'importance	Sites dangereux	<b>Loi de 2006 sur l'eau saine :</b>
Habitats de poissons	<i>Sols instables</i>	Zones vulnérables
Zones d'intérêt naturel et scientifique	<i>Sous-sols rocheux instables</i>	

Les commentaires de CNS ci-dessous sont basés sur une révision faite à partir de nos bureaux et sur une visite de site effectuée sur le 31 mai 2018:



### **Éléments du patrimoine naturels et dangers naturels**

La Conservation de la Nation Sud (CNS) n'a identifié aucune contrainte des dangers naturels ni les éléments du patrimoine naturel tels qu'élaboré ci-haut, associés aux lots proposés.

### **Services municipaux**

Il est entendu que les parcelles détachées et retenues proposées aillent profiter des services d'eau dans l'automne 2018.

### **Système septique privé**

Tel qu'indiqué dans la section 4.1 de la demande en question, il existe suffisamment de surface de contact (tel que spécifié dans la section 8.7.4.1 – Loading Requirements du Code du bâtiment de l'Ontario) pour l'installation d'un système d'égout privé et une aire de remplacement sur le lot retenu.

Aussi, tel qu'indiqué dans la section 4.1 de la demande en question, **il n'y a existé pas** suffisamment de surface de contact (tel que spécifié dans la section 8.7.4.1 – Loading Requirements du Code du bâtiment de l'Ontario) pour l'installation d'un système d'égout privé et une aire de remplacement sur le lot détache.

Le demandeur devrait être mis au courant qu'un permis de système d'égout conforme à la section 8 (1) – Building Permit du Code du bâtiment de l'Ontario est nécessaire pour tout nouveau système d'égout ainsi que la réparation, le remplacement ou la modification d'un système d'égout existant. Pour plus d'information, l'appliquant devrait communiquer avec le département de septique de CNS.

### **Conclusion**

CNS ne s'oppose pas à cette demande ; cependant, si le Comité décide d'approuver la demande, CNS demande que la condition suivante soit incluse dans la décision :

- 1. Que le demandeur fournisse à la Conservation de la Nation Sud une lettre signée reconnaissant que tous les systèmes d'égout privé existants sont à plus de trois (3) mètres des lignes de propriété existantes et proposées.**
- 2. La superficie du lot détache proposer doit être augmentée à 0.7 acres ou un plan de site (à l'échelle) doit être préparé par un professionnel qualifié pour démontrer comment le lot détache peut-être servis avec un système septique. Le plan du site doit inclure des structures, le système septique et des zones de remplacement,**



SOUTH NATION  
**CONSERVATION**  
DE LA NATION SUD

**des puits, des cours d'eau (avec un recul de 30 mètres) et des distances aux lignes de propriétés.**

J'espère que cette lettre est à votre entière satisfaction. Si vous avez des questions, n'hésitez surtout pas à communiquer avec nous.

Cordialement,

Marika Livingston  
Urbaniste environnemental  
(613) 984-2948 poste 311  
mlivingston@nation.on.ca

SNC-5849-2018





**Clarence-Rockland**

## COMITÉ DE DÉROGATION

### RAPPORT N° AMÉ-18-55-R

<b>Date reçu</b>	14/05/2018
<b>Date de la réunion</b>	27/06/2018
<b>Soumis par</b>	Malcolm Duncan
<b>Objet</b>	Autorisation – Création d'un lot
<b># du dossier</b>	B-CR-011-2018
<b>Propriétaires</b>	Patric Provencher et Élane Quinn
<b>Demandeurs</b>	Patric Provencher et Élane Quinn
<b>Adresse civique</b>	2159 chemin Landry
<b>Description</b>	CON 5 PT LOT 9 RP50R598 PART;4

#### 1) **INFORMATION GÉNÉRALE :**

**Désignation au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell :** Secteur des politiques rurales

**Désignation au Plan officiel de la Cité de Clarence-Rockland :**  
S/O

**Désignation au Plan officiel de Bourget :**  
S/O

**Classification de zone du Règlement de zonage n° 2016-10 :**  
Zone Rurale (RU)

**Services :**

**Eau municipale :** Non (Été 2018)

**Égout sanitaire municipal :** Non

**Accès à la rue :** chemin Landry

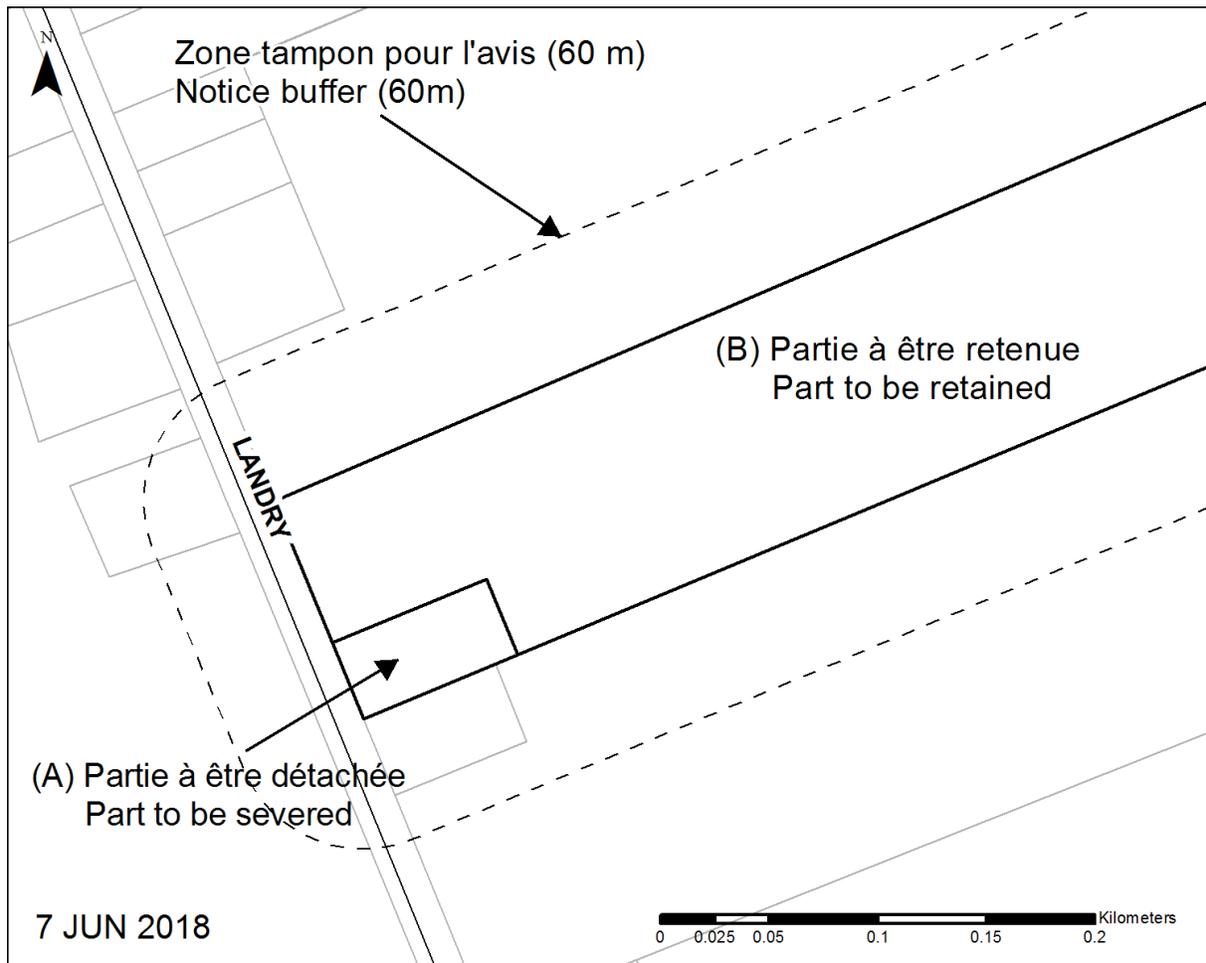
Si la décision n'est pas prise dans les 90 jours, un appel peut être déposé à la CAMO (12/08/2018)

#### 2) **BUT :**

Création d'un lot résidentiel

3) **DEMANDE :**

	<b>Façade</b>	<b>Profondeur</b>	<b>Superficie</b>
<b>(A) Parcelle détachée</b>	<b>38 m</b>	<b>75 m</b>	<b>0,28 ha</b>
<b>(B) Parcelle retenue</b>	<b>84 m</b>	<b>632 m</b>	<b>6,8 ha</b>



**Figure 1 (Carte index)**

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

**Finances :**

Aucune objection

**Services de la protection :**

Aucune objection

**Services communautaires :**

5% pour fins de parc

**Division de la construction :**

Aucun commentaire

### **Service d'infrastructures :**

L'aqueduc sera installé dans le chemin cet été

### **Comtés unis de Prescott et Russell :**

Voir le document ci-joint.

### **Conservation de la Nation Sud :**

Voir le document ci-joint.

### **Aménagement du Territoire :**

Les demandeurs proposent détacher une parcelle de terrain d'environ 0,28 hectare afin de créer un nouveau lot résidentiel. La demande est concourante avec la demande de dérogation mineure A/5/18.

Les parcelles à être détachée et retenue sont dans un « Secteur des politiques rurales » selon la Cédule « A » du Plan Officiel des Comtés unis. L'usage résidentiel est un usage permis.

Une partie de la parcelle retenue est située dans un secteur identifié comme étant un « corridor d'emplacement faunique » selon la Cédule « B » du Plan Officiel des Comtés unis. Lorsque la parcelle détachée est situé à plus que 120 m du secteur, aucune étude sera nécessaire.



**Figure 2.  
(Corridor  
d'emplacement  
faunique)**

Les parcelles à être détachée et retenue sont désignées « Zone rurale (RU) » au Règlement de zonage 2016-10. La parcelle détachée ne respecte pas la superficie minimale de la zone de 0,4 ha. Une dérogation mineure sera nécessaire afin de réduire la superficie minimale de 0,4 ha à 0,28 ha.

La demande s'avère conforme au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell, et à la Déclaration de principes provinciale. Une dérogation mineure sera nécessaire afin de se conformer au Règlement de zonage de la Cité de Clarence-Rockland.

## 5) **RECOMMANDATION DU SERVICE :**

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Patric Provencher et Éleine Quinn, dossier B-CR-011-2018, concernant la propriété décrite comme étant 2159 chemin Landry;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que les requérants fournissent à la Cité de Clarence-Rockland deux copies originales en papier du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui se conforment essentiellement à la demande B-CR-011-2018 telle qu'accordée ainsi qu'une copie en format PDF et DWG pour les Comtés unis de Prescott et Russell et la Cité de Clarence-Rockland. Ces plans sont à remettre directement aux agences ci-haut mentionnés.
2. Que les requérants remettent à la Cité de Clarence-Rockland un montant représentant 5% de la valeur de la parcelle à être détachée pour fins de parc. La valeur de la parcelle détachée sera évalué par un évaluateur certifié par l'institut canadien des évaluateurs, engager par les requérants.
3. Que les requérants fournissent à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland une analyse de sol préparée par un professionnel qualifié, afin de démontrer par voie de tests que les conditions du sol peuvent accommoder les effluents d'un champ septique et de sa surface de remplacement. L'étude sera complétée et sa révision et approbation seront donnée par la Conservation de la Nation Sud, aux frais des requérants.
4. Que les demandeurs fournissent à la Conservation de la Nation Sud une lettre signée reconnaissant que tous les systèmes d'égout privé existants sont à plus de trois (3) mètres des lignes de propriété existantes et proposées.
5. Que les requérants obtiennent une dérogation mineure, à l'effet de réduire la superficie minimale de 0,4 ha à 0,28 ha pour la parcelle détachée.
6. Que les requérants acceptent de mettre à jour la liste des propriétaires de la cédule d'évaluation du bassin versant du cours d'eau municipal Philion.
7. Que les requérants fournissent à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un Transfert/Acte de cession transférant le terrain divisé dans le but d'émettre un certain d'autorisation.
8. Que chaque condition soit remplie et que l'autorisation approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland en soit avisée par écrit par plus tard qu'un (1) an après la date de l'avis de la décision par les départements ou les agences qui ont imposé la/les condition(s) respective(s)

Le 1<sup>er</sup> juin 2018

Département d'urbanisme  
Cité de Clarence-Rockland  
1560 rue Laurier  
Rockland, ON K4K 1P7

Envoyé par courriel à : [mduncan@clarence-rockland.com](mailto:mduncan@clarence-rockland.com)

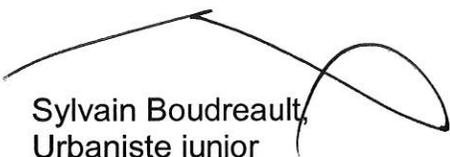
**OBJET : Demande d'Autorisation (B-CR-011-2018)**

Le département d'Urbanisme des Comtés unis a complété la révision de cette demande d'autorisation. Le terrain visé se situe dans l'affectation des politiques rurales au Plan officiel des Comtés unis et nous comprenons que cette demande vise diviser un nouveau lot sur service partiel réservé à des fins résidentielles futures.

À cet effet, nous désirons inclure les conditions suivantes comme conditions d'approbation :

1. Qu'une compensation monétaire pour frais de révisions, au montant de 350.00\$ soit payé aux Comtés unis de Prescott et Russell.
2. Que le requérant fournisse une (1) copie du plan de référence (plan d'arpentage) en PDF et DWG dûment enregistré qui se conforme essentiellement à la demande **B-CR-011-2018** telle que soumise.

Veuillez agréer, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Sylvain Boudreault,  
Urbaniste junior





Par courriel (mduncan@clarence-rockland.com)

19 juin 2018

Marie-Eve Bélanger  
Gestionnaire du développement  
Cité de Clarence-Rockland  
1560 Laurier Street  
Rockland, ON K4P 1P7

**RE: Demande d'autorisation (Quinn)**  
**Fichier No. B-CR-011-2018**  
**2159 Landry Road**  
**Concession 5, Lot 9, Clarence**  
**No. de rôle 031601600503740**

Mme. Bélanger,

La Conservation de la Nation Sud (CNS) a reçu et révisé la demande d'autorisation mentionnée ci-dessus qui a pour but de détacher un terrain pour la création d'un nouveau lot.

Nous avons considéré l'impact de ce morcellement sur l'environnement local, tel que décrit dans les articles 2.1 (Patrimoine naturel) et 3.1 (Dangers naturels) de la Déclaration de principes provinciale de 2014 émise en vertu de l'article 3 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* de 1990. Notre révision a également considéré l'entente de Protection des sources d'eau municipale avec la Cité de Clarence-Rockland.

De plus, CNS a fourni des commentaires basés sur la convention de gestion des systèmes septiques entre la Cité de Clarence-Rockland et CNS. Spécifiquement, CNS a examiné les éléments suivants:

Éléments du patrimoine naturel (A.2.1 DPP):	Dangers naturels (A.3.1 DPP):	Systèmes septiques privés:
Terres humides d'importance	Terres dangereuses	Exigences de chargement
Boisés d'importance	<i>Inondation</i>	Marges de recul
Vallées d'importance	<i>Érosion</i>	
Habitats fauniques d'importance	Sites dangereux	<b>Loi de 2006 sur l'eau saine :</b>
Habitats de poissons	<i>Sols instables</i>	Zones vulnérables
Zones d'intérêt naturel et scientifique	<i>Sous-sols rocheux instables</i>	

Les commentaires de CNS ci-dessous sont basés sur une révision faite à partir de nos bureaux et sur une visite de site effectuée sur le 31 mai 2018:



## **Éléments du patrimoine naturels**

### *Les habitats naturels/fauniques importants*

Une partie du lot retenu proposé est considérée comme corridor faunique identifié sur l'annexe B, du Plan officiel des comtés unis de Prescott et Russell (CUPR).

Pour tout nouveau développement ou modification de site proposé dans ou 120 mètres à côté du Corridor de voyage de la faune ou de la zone hivernante, une Évaluation d'impact environnemental devrait être préparée démontrant qu'il n'y aura aucun impact négatif sur les caractéristiques naturelles ou les fonctions écologiques de la zone d'habitat. Ceci est conforme aux politiques de l'UCPR sur les habitats importants de l'habitat faunique, section 5.5.4.

## **Dangers naturels**

La Conservation de la Nation Sud (CNS) n'a identifié aucune contrainte des dangers naturels tels qu'élaboré ci-haut, associés aux lots proposés.

## **Services municipaux**

Il est entendu que les parcelles détachées et retenues proposées aillent profiter des services d'eau dans l'automne 2018.

## **Système septique privé**

Tel qu'indiqué dans la section 4.1 de la demande en question, il existe suffisamment de surface de contact (tel que spécifié dans la section 8.7.4.1 – Loading Requirements du Code du bâtiment de l'Ontario) pour l'installation d'un système d'égout privé et une aire de remplacement sur les lots détaché et retenu.

Il est entendu qu'un (1) système d'égout privé existe sur le lot retenu proposé. Le demandeur devrait être mis au courant qu'un permis de système d'égout conforme à la section 8 (1) – Building Permit du Code du bâtiment de l'Ontario est nécessaire pour tout nouveau système d'égout ainsi que la réparation, le remplacement ou la modification d'un système d'égout existant. Pour plus d'information, l'appliquant devrait communiquer avec le département de septique de CNS.

## **Conclusion**

CNS ne s'oppose pas à cette demande ; cependant, si le Comité décide d'approuver la demande, CNS demande que la condition suivante soit incluse dans la décision :



SOUTH NATION  
**CONSERVATION**  
DE LA NATION SUD

- 1. Que le demandeur fournisse à la Conservation de la Nation Sud une lettre signée reconnaissant que tous les systèmes d'égout privé existants sont à plus de trois (3) mètres des lignes de propriété existantes et proposées.**

J'espère que cette lettre est à votre entière satisfaction. Si vous avez des questions, n'hésitez surtout pas à communiquer avec nous.

Cordialement,

Marika Livingston  
Urbaniste environnemental  
(613) 984-2948 poste 311  
mlivingston@nation.on.ca

SNC-5851-2018





## COMITÉ DE DÉROGATION

### RAPPORT N° AMÉ-18-56-R

<b>Date reçu</b>	29/05/2018
<b>Date de la réunion</b>	27/06/2018
<b>Soumis par</b>	Malcolm Duncan
<b>Objet</b>	Autorisation – Droit de passage
<b># du dossier</b>	B-CR-013-2018
<b>Propriétaires</b>	Paul Cayer et Marie Pier Blanchard
<b>Demandeur</b>	Paul Cayer
<b>Adresse civique</b>	1887 rue Champlain
<b>Description</b>	CON 4 N PT LOT 7 PART 1 RP 50R10520;PART 1

#### 1) **INFORMATION GÉNÉRALE :**

**Désignation au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell :** Secteur des politiques rurales

**Désignation au Plan officiel de la Cité de Clarence-Rockland :**  
N/A

**Désignation au Plan officiel de Bourget :**  
N/A

**Classification de zone du Règlement de zonage n° 2016-10 :**  
Zone rurale (RU)

**Services :**

**Eau municipale :** Non  
**Égout sanitaire municipal :** Non  
**Accès à la rue :** rue Champlain

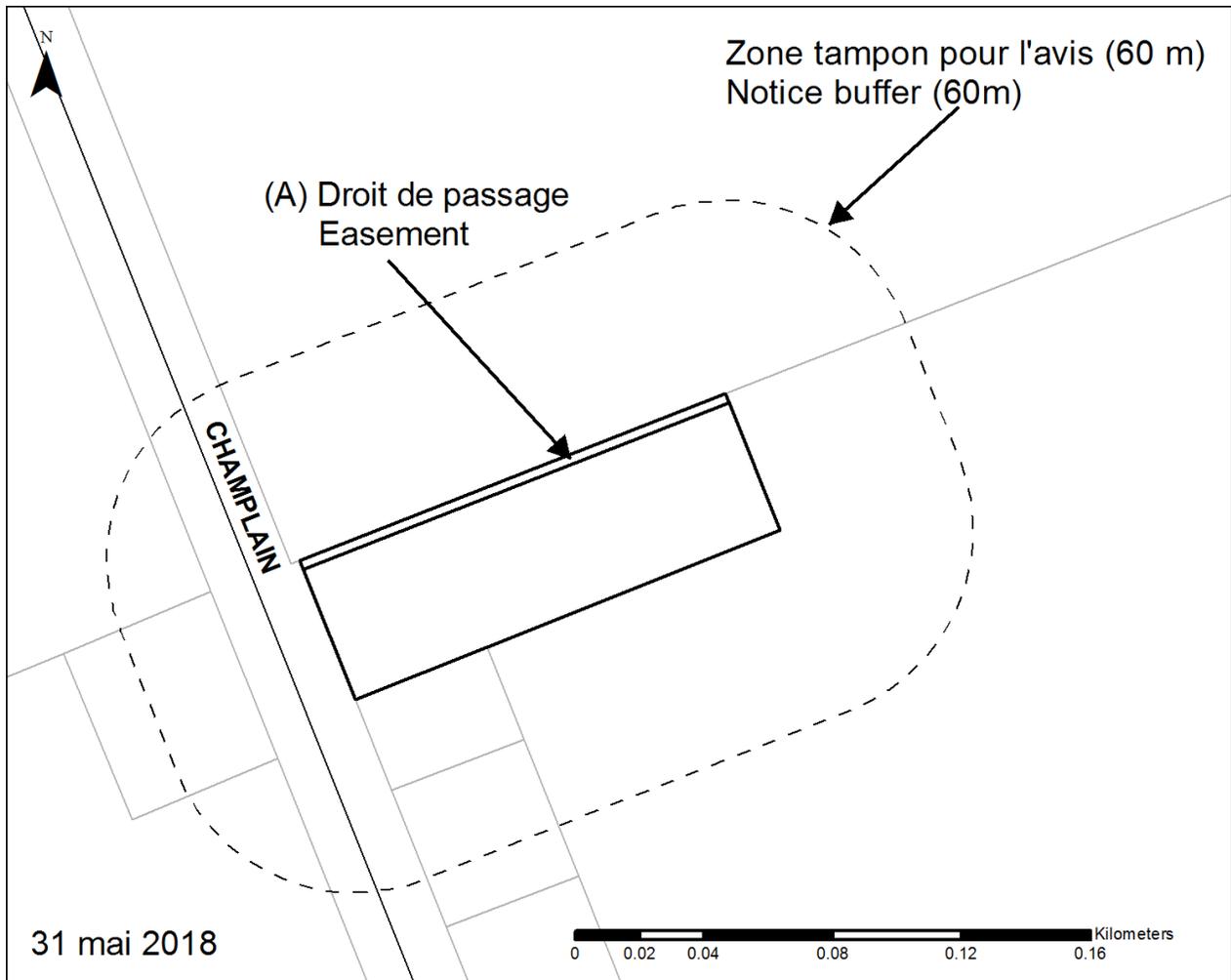
Si la décision n'est pas prise dans les 90 jours, un appel peut être déposé à la CAMO (29/08/2018)

#### 2) **BUT :**

Création d'un droit de passage pour fins de drainage

3) **DEMANDE :**

	<b>Façade</b>	<b>Profondeur</b>	<b>Superficie</b>
<b>(A) Droit de passage</b>	<b>3,048 m</b>	<b>147,64 m</b>	<b>0,045 ha</b>



**Figure 1 (Carte index)**

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

**Finances :**

Aucune objection

**Services de la protection :**

Aucun commentaire

**Services communautaires :**

Aucun commentaire

**Division de la construction :**

Aucun commentaire

**Service d'infrastructures :**

Le droit de passage va être en faveur du propriétaire du numéro de roll 013160600402100

**Comtés unis de Prescott et Russell :**

Voir le document ci-joint.

**Conservation de la Nation Sud :**

Voir le document ci-joint.

**Aménagement du Territoire :**

Le demandeur propose créer un droit de passage sur une parcelle de terrain d'environ 0,045 hectare pour fins de drainage.

La parcelle est située dans un « Secteur des politiques rurale » selon la Cédule « A » du Plan Officiel des Comtés unis.

La parcelle est désignée « Zone rurale (RU) » au Règlement de zonage 2016-10.

La demande s'avère conforme au Règlement de zonage de la Cité de Clarence-Rockland, au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell, et à la Déclaration de principes provinciale.

**5) RECOMMANDATION DU SERVICE :**

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Paul Cayer, dossier B-CR-013-2018, concernant la propriété décrite comme étant le 1887 rue Champlain;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que le requérant fournisse à la Cité de Clarence-Rockland deux copies originales en papier du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui se conforment essentiellement à la demande B-CR-013-2018 telle qu'accordée ainsi qu'une copie en format PDF et DWG pour les Comtés unis de Prescott et Russell et la Cité de Clarence-Rockland. Ces plans sont à remettre directement aux agences ci-haut mentionnées.
2. Que le demandeur fournisse à la Conservation de la Nation Sud une lettre signée reconnaissant que tous les systèmes d'égout privé existants sont à plus de trois (3) mètres des lignes de propriété existantes et proposées.
3. Que le requérant fournisse à l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un Transfert/Acte de cession transférant le terrain divisé dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.
4. Que chaque condition soit remplie et que l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland en soit avisée par écrit pas plus tard qu'un

(1) an après la date de l'avis de la décision par les départements ou les agences qui ont imposé la/les condition(s) respective(s)

Le 1er juin 2018

Département d'urbanisme  
Cité de Clarence-Rockland  
1560 rue Laurier  
Rockland, ON K4K 1P7

Envoyé par courriel à : [mduncan@clarence-rockland.com](mailto:mduncan@clarence-rockland.com)

**OBJET : Demande d'Autorisation (B-CR-013-2018)**

Le département d'Urbanisme des Comtés unis a complété la révision de cette demande d'autorisation. Le terrain visé se situe dans l'affectation des politiques rurales au Plan officiel des Comtés unis et nous comprenons que cette demande vise accorder une servitude reliée au drainage.

À cet effet, nous désirons inclure les conditions suivantes comme conditions d'approbation :

1. Qu'une compensation monétaire pour frais de révisions, au montant de 350.00\$ soit payé aux Comtés unis de Prescott et Russell.
2. Que le requérant fournisse une (1) copie du plan de référence (plan d'arpentage) en PDF et DWG dûment enregistré qui se conforme essentiellement à la demande **B-CR-013-2018** telle que soumise.

Veuillez agréer, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Sylvain Boudreault,  
Urbaniste junior





Par courriel (mduncan@clarence-rockland.com)

19 juin 2018

Marie-Eve Bélanger  
Gestionnaire du développement  
Cité de Clarence-Rockland  
1560 Laurier Street  
Rockland, ON K4P 1P7

**RE: Demande d'autorisation (Cayer et Blanchard)**  
**Fichier No. B-CR-013-2018**  
**1887 Champlain Road**  
**Concession 4, Lot 6, Clarence**  
**No. de rôle 031601600402110**

Mme. Bélanger,

La Conservation de la Nation Sud (CNS) a reçu et révisé la demande d'autorisation mentionnée ci-dessus qui a pour but de détacher un terrain pour la création d'un droit de passage pour fins de drainage.

Nous avons considéré l'impact de ce morcellement sur l'environnement local, tel que décrit dans les articles 2.1 (Patrimoine naturel) et 3.1 (Dangers naturels) de la Déclaration de principes provinciale de 2014 émise en vertu de l'article 3 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* de 1990. Notre révision a également considéré l'entente de Protection des sources d'eau municipale avec la Cité de Clarence-Rockland.

De plus, CNS a fourni des commentaires basés sur la convention de gestion des systèmes septiques entre la Cité de Clarence-Rockland et CNS. Spécifiquement, CNS a examiné les éléments suivants:

Éléments du patrimoine naturel (A.2.1 DPP):	Dangers naturels (A.3.1 DPP):	Systèmes septiques privés:
Terres humides d'importance	Terres dangereuses	Exigences de chargement
Boisés d'importance	<i>Inondation</i>	Marges de recul
Vallées d'importance	<i>Érosion</i>	
Habitats fauniques d'importance	Sites dangereux	<b>Loi de 2006 sur l'eau saine :</b>
Habitats de poissons	<i>Sols instables</i>	Zones vulnérables
Zones d'intérêt naturel et scientifique	<i>Sous-sols rocheux instables</i>	

Les commentaires de CNS ci-dessous sont basés sur une révision faite à partir de nos bureaux et sur une visite de site effectuée sur le 31 mai 2018:



## Éléments du patrimoine naturels et dangers naturels

La Conservation de la Nation Sud (CNS) n'a identifié aucune contrainte des dangers naturels ni les éléments du patrimoine naturel tels qu'élaboré ci-haut, associés aux lots proposés.

## Systeme septique privé

Tel qu'indiqué dans la section 4.1 de la demande en question, il existe suffisamment de surface de contact (tel que spécifié dans la section 8.7.4.1 – Loading Requirements du Code du bâtiment de l'Ontario) pour l'installation d'un système d'égout privé et une aire de remplacement sur le lot retenu.

Il est entendu qu'un (1) système d'égout privé existe sur le lot retenu proposé. Le demandeur devrait être mis au courant qu'un permis de système d'égout conforme à la section 8 (1) – Building Permit du Code du bâtiment de l'Ontario est nécessaire pour tout nouveau système d'égout ainsi que la réparation, le remplacement ou la modification d'un système d'égout existant. Pour plus d'information, l'appliquant devrait communiquer avec le département de septique de CNS.

## Conclusion

CNS ne s'oppose pas à cette demande ; cependant, si le Comité décide d'approuver la demande, CNS demande que la condition suivante soit incluse dans la décision :

- 1. Que le demandeur fournisse à la Conservation de la Nation Sud une lettre signée reconnaissant que tous les systèmes d'égout privé existants sont à plus de trois (3) mètres des lignes de propriété existantes et proposées.**

J'espère que cette lettre est à votre entière satisfaction. Si vous avez des questions, n'hésitez surtout pas à communiquer avec nous.

Cordialement,

Marika Livingston  
Urbaniste environnemental  
(613) 984-2948 poste 311  
mlivingston@nation.on.ca

SNC-5849-2018



## COMITÉ DE DÉROGATION

### RAPPORT N° AMÉ-18-57-R

<b>Date reçue</b>	10/05/2018
<b>Date de la réunion</b>	27/06/2018
<b>Soumis par</b>	Malcolm Duncan
<b>Objet</b>	Dérogation mineure
<b># du dossier</b>	A/4/16
<b>Propriétaires</b>	François Hupé et Jeannine Hupé
<b>Demandeurs</b>	François Hupé et Jeannine Hupé
<b>Adresse civique</b>	2153 chemin Landry
<b>Description</b>	CON 5 PT LOT 9 RP50R598 PT;PART 3

#### 1) INFORMATION GÉNÉRALE :

**Désignation au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell :**  
Secteur des politiques rurales

**Désignation au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland :**  
S/O

**Désignation au Plan officiel de Bourget :**  
S/O

**Classification de zone du Règlement de zonage n° 2016-10 :**  
Zone Rurale (RU)

#### Services :

**Eau municipale :** Non (été 2018)

**Égout sanitaire municipal :** Non

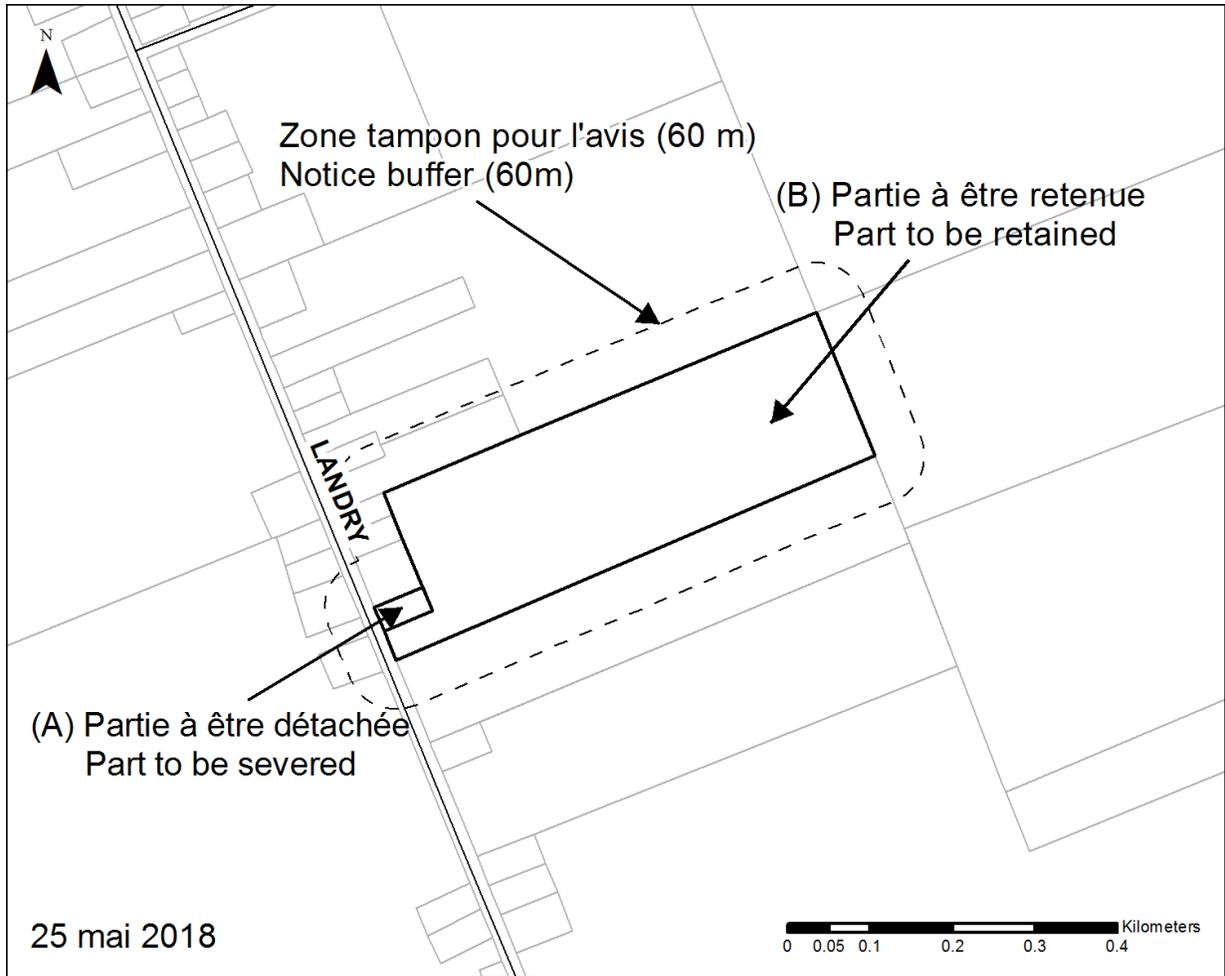
**Accès à la rue :** chemin Landry

#### 2) BUT :

Dérogation mineure afin de réduire la façade minimale et la superficie minimale pour la création d'un lot résidentiel.

#### 3) DÉROGATION DEMANDÉE :

	<b>Permis</b>	<b>Proposé</b>
Façade de lot minimale	38 m	30,48 m
Superficie de lot minimale	0,4 ha	0,194 ha



**Figure 1. Carte de localisation**

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

**Services des finances :**

Aucune objection

**Services d'infrastructure :**

L'aqueduc sera installé cet été sur cette section de Landry

**Services de la protection :**

Aucune objection

**Services communautaires :**

Aucun commentaire

**Division de la construction :**

Aucun commentaire

**Comtés unis de Prescott et Russell :**

N/A

## **Conservation de la Nation Sud :**

N/A

## **Aménagement du Territoire :**

Les propriétaires demandent une dérogation mineure afin de réduire la façade minimale de 38 m à 30,48 m et la superficie minimale de 0,4 ha à 0,194 ha pour la création d'un nouveau lot. Cette demande est une condition du morcellement B-CR-10-2018.

### **5) QUATRE TESTS :**

#### **I. La demande respecte l'objet et les orientations du Plan officiel :**

Le terrain affecté par cette demande est situé dans le « Secteur de Politiques Rurales » selon la Cédule « A » du Plan Officiel des Comtés unis. Les usages résidentiels sont permis.

L'article 2.5.2.5 du Plan Officiel mentionne certains critères à évaluer avant de procéder à une demande d'autorisation dans le secteur des politiques rurales. L'article 2.5.2.5 a) stipule qu'où possible, la surface d'aménagement devrait être minimisée afin de préserver et protéger le caractère et l'identité du Secteur des politiques rurales.

L'article 2.5.2.6 du Plan Officiel mentionne que l'aménagement dans le secteur des politiques rurales se fera, de façon générale sur la base de services privés d'eau potable et d'eaux usées. L'article 2.5.2.12 mentionne que la superficie minimale de terrain sera généralement 0,4 hectare ou plus, mais les terrains ayant une superficie de moins de 0,4 hectare peuvent être permis selon la qualité viable de l'eau, les conditions du sol et sa capacité d'accueillir les effluents d'un champ septique et son aire de remplacement.

Puisque l'eau sera desservie seulement, le terrain devrait être assez large pour accueillir un champ septique. Une analyse de sol sera préparée par les propriétaires comme condition du morcellement afin de démontrer que la superficie proposée est assez grande pour accueillir les effluents d'un champ septique et son aire de remplacement.

La demande respecte l'objet et les orientations du Plan Officiel, puisque l'usage est permis, l'empreinte de l'aménagement sera réduite afin de préserver le caractère du secteur rural et une analyse du sol sera préparée afin de démontrer que le terrain sera assez grand pour accueillir un champ septique et son aire de remplacement.

## **II. La demande respecte l'objet et les orientations du Règlement de zonage de la Cité de Clarence-Rockland :**

La propriété est située dans la « Zone Rurale (RU) », selon le Règlement de Zonage 2016-10. La parcelle détachée du morcellement ne respecte pas la façade minimale de 38 m ou la superficie minimale de 0,4 hectare. La demande est nécessaire afin de réduire la façade à 30,48 m et la superficie de 0,194 hectare.

L'intention de la façade minimale et la superficie minimale dans la zone rurale est d'assurer que les terrains sont assez grands pour accommoder un puits et un champ septique. Puisque le terrain détaché aura accès à l'aqueduc, un puits n'est pas nécessaire.

Dans autres zones où un service partiel est fournie, la façade minimale et la superficie minimale sont réduites. Par exemple la zone résidentielle rurale a une façade minimale de 22,5 m au lieu de 38 m et une superficie minimale de 0,25 hectare au lieu de 0,4 hectare.

La parcelle détachée aura une superficie minimale de moins de 0,25 hectare, mais une analyse de sol sera nécessaire afin de démontrer que le terrain est assez large pour accommoder un champ septique et son aire de remplacement.

La demande respecte l'objet et les orientations du Règlement de zonage, puisque l'usage proposé est permis, l'habitation aura accès à un service partiel (eau), et une analyse de sol va démontrer une superficie de terrain acceptable pour le champ septique.

## **III. La demande est mineure :**

Les demandes représentent des réductions de 20% pour la façade minimale et 51.5% pour la superficie minimale des exigences du Règlement de Zonage. La réduction de la façade minimale est mineure puisque le terrain aura accès à un service partiel. La façade sera plus large que la façade minimale de la zone résidentielle rurale, mais plus petite que la façade minimale de la zone rurale. La réduction de la superficie minimale représente une réduction plus grosse, mais seulement 22% de réduction si on considère les exigences de la zone résidentielle rurale.

La parcelle détachée aura une façade et superficie comparable à plusieurs terrains sur le chemin Landry qui sont sur des services privés (figure 2). Le terrain aura un service partiel, et l'analyse de sol va démontrer la superficie minimale nécessaire pour le champ septique. Si l'analyse démontre que la superficie du terrain est trop petite, il faut appliquer pour une modification à la demande de morcellement, mais la dérogation sera encore en vigueur. Par conséquent, la demande est mineure.



**Figure 2. Terrains comparables sur Landry**

**IV. La demande de dérogation est opportune par rapport à l'utilisation du terrain**

La demande pourrait être considérée comme étant du développement intercalaire, puisque les terrains adjacents sont principalement résidentiels. La parcelle détachée sera servi par un service partiel (eau) qui optimisera l'utilisation du sol et des investissements publics dans l'infrastructure municipale. La demande de dérogation est opportune par rapport à l'utilisation du terrain.

**6) RECOMMANDATION DU SERVICE :**

QUE le Comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par François Hupé et Jeannine Hupé, dossier A/4/18, concernant la propriété décrite comme le 2153 chemin Landry, dans le but de :

- Réduire la façade minimale de : 38 m à 30,48 m et;
- Réduire la superficie minimale de : 0,4 ha à 0,194 ha





## COMITÉ DE DÉROGATION

### RAPPORT N° AMÉ-18-58-R

<b>Date reçue</b>	14/05/2018
<b>Date de la réunion</b>	27/06/2018
<b>Soumis par</b>	Malcolm Duncan
<b>Objet</b>	Dérogation mineure
<b># du dossier</b>	A/5/18
<b>Propriétaires</b>	Patric Provencher et Élane Quinn
<b>Demandeur</b>	Patric Provencher et Élane Quinn
<b>Adresse civique</b>	2159 chemin Landry
<b>Description</b>	CON 5 PT LOT 9 RP50R598 PART;4

#### 1) INFORMATION GÉNÉRALE :

**Désignation au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell :**  
Secteur des politiques rurales

**Désignation au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland :**  
S/O

**Désignation au Plan officiel de Bourget :**  
S/O

**Classification de zone du Règlement de zonage n° 2016-10 :**  
Zone Rurale (RU)

#### Services :

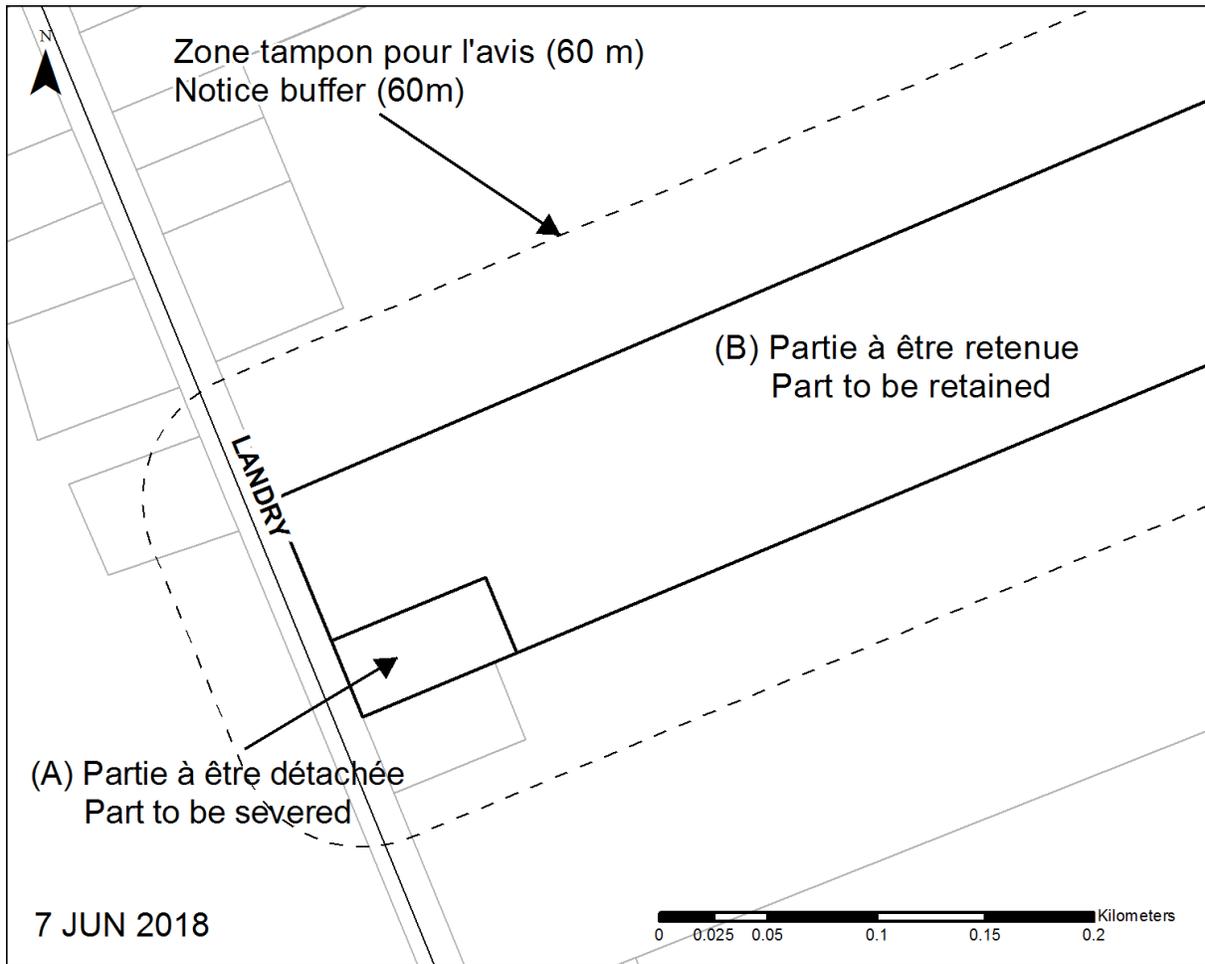
**Eau municipale :** Non (été 2018)  
**Égout sanitaire municipal :** Non  
**Accès à la rue :** chemin Landry

#### 2) BUT :

Dérogation mineure afin de réduire la superficie minimale de 0,4 hectare à 0,28 hectare pour la création d'un lot résidentiel.

#### 3) DÉROGATION DEMANDÉE :

	<b>Permis</b>	<b>Proposé</b>
Superficie du lot minimale	0,4 ha	0,28 ha



**Figure 1. Carte de localisation**

**4) CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

**Services des finances :**

Aucune objection

**Services d'infrastructure :**

L'aqueduc sera installé dans le chemin cet été

**Services de la protection :**

Aucune objection

**Services communautaires :**

Aucun commentaire

**Division de la construction :**

Aucun commentaire

**Comtés unis de Prescott et Russell :**

S/O

## **Conservation de la Nation Sud :**

S/O

## **Aménagement du Territoire :**

Les propriétaires demandent une dérogation mineure afin de réduire la superficie minimale de 0,4 hectare à 0,28 hectare pour la création d'un nouveau lot. Cette demande est une condition du morcellement B-CR-011-2018

### **5) QUATRE TESTS :**

#### **I. La demande respecte l'objet et les orientations du Plan officiel :**

Le terrain affecté par cette demande est situé dans le « Secteur de Politiques Rurales » selon la Cédule « A » du Plan Officiel des Comtés unis. Les usages résidentiels sont permis.

L'article 2.5.2.5 a) du Plan Officiel stipule qu'ou possible, la surface d'aménagement devrait être minimisé afin de préserver et protéger le caractère du secteur des politiques rurales.

L'article 2.5.2.6 du Plan Officiel mentionne que l'aménagement dans le secteur des politiques rurales se fera, de façon générale sur la base de services privés. Le terrain affecté par cette demande aura un service partiel (eau). Le Plan Officiel mentionne également que les terrains ayant une superficie moindre que 0,4 hectare peuvent être permis selon la qualité viables de l'eau, les conditions du sol et la capacité d'accommoder les effluents d'un champ septique et son aire de remplacement.

La demande respecte l'objet et les orientations du Plan Officiel, puisque l'usage est permis, l'empreinte sera réduite afin de préserver le caractère du secteur rural et une analyse de sol sera faite afin de démontrer qu'un champ septique pourrait être placé sur le terrain.

#### **II. La demande respecte l'objet et les orientations du Règlement de zonage de la Cité de Clarence-Rockland :**

La propriété est située dans la « Zone Rurale (RU) », selon le Règlement de Zonage 2016-10. La demande est nécessaire afin de réduire la superficie minimale de 0,4 hectare à 0,28 hectare.

L'intention de la superficie minimale dans la zone rurale est d'assurer que les terrains sont assez grands pour accommoder un puits et un champ septique. Puisque le terrain en question aura accès à l'aqueduc, un puits n'est pas nécessaire.

Dans autres zones ou un service partiel est fourni, la superficie minimale est réduite. Un exemple est la zone résidentielle rurale où la superficie minimale est réduite de 0,4 hectare à 0,25 hectare avec un service partiel (eau).

La propriété reliée à cette demande aura une superficie plus grande que 0,25 hectare et une analyse de sol va démontrer si le terrain est assez grand pour accommoder un champ septique et son aire de remplacement.

La demande respecte l'objet et les orientations du Règlement de Zonage, puisque l'usage proposé est permis, l'habitation aura accès à un service partiel (eau), et une analyse de sol démontrera que le terrain pourra accommoder un champ septique.

### **III. La demande est mineure :**

La demande représente une réduction de 30% des exigences du Règlement de Zonage. La demande est considéré mineure puisque le terrain n'aura pas besoin d'un puits et semble être suffisamment grand pour accommoder un champ septique.

### **IV. La demande de dérogation est opportune par rapport à l'utilisation du terrain :**

La demande est opportune par rapport à l'utilisation du terrain puisque ça optimisera l'utilisation du sol et des investissements publics dans l'infrastructure municipale.

### **6) RECOMMANDATION DU SERVICE :**

QUE le Comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par Patric Provencher et Élane Quinn, dossier A/5/18, concernant la propriété décrite comme le 2159 chemin Landry, dans le but de :

- Réduire la superficie minimale de : 0,4 ha à 0,28 ha



**COMMITTEE OF ADJUSTMENT**

**REPORT N° AMÉ-18-59-R**

<b>Date received</b>	02/06/2018
<b>Date of the meeting</b>	27/06/2018
<b>Submitted by</b>	Malcolm Duncan
<b>Objet</b>	Minor Variance
<b>File n°</b>	A/6/16
<b>Owners</b>	Elizabeth Elliott and Paul Brunet
<b>Applicant</b>	Elizabeth Elliott
<b>Civic address</b>	697 Fairway Drive
<b>Legal Description</b>	Lot 35, plan 50M-143

1) **GENERAL INFORMATION:**

**Designation of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell:**

Urban Policy Area

**Designation of the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland:**

Low density residential

**Designation of the Official Plan of Bourget:**

N/A

**Classification of Zoning By-Law No. 2016-10:**

Urban Residential First Density – Exception 24 (R1-24) Zone

**Services:**

**Municipal water:** Yes  
**Municipal Sewer:** No  
**Road access:** Fairway Drive

2) **PURPOSE :**

Minor Variance to reduce the minimum interior side yard from 1m to 0.95m for an existing dwelling

3) **VARIANCE REQUESTED :**

	<b>Permitted</b>	<b>Proposed</b>
Minimum interior side yard	1.0 m	0.95 m

4) **CONDITIONS AND COMMENTS RECEIVED :**

**Finance Department:**

No objection

**Infrastructure Services:**

No concerns

**Protective Services:**

No objection

**Community Services:**

No comment

**Construction Division:**

No windows are permitted at less than 1.2m from the property line  
May require a fire resistance rating on the wall

**United Counties of Prescott and Russell:**

N/A

**South Nation Conservation:**

N/A

**Planning Services:**

The applicant has requested a minor variance in order to reduce the minimum interior side yard from 1m to 0.95m for an existing dwelling that was built too close to the property line. The dwelling is not considered a legal non-conforming use since it never conformed to the zoning requirement. The variance will allow the property to be in conformity with the City's zoning by-law.

5) **FOUR TESTS :**

**I. The general intent and purpose of the Official Plan are maintained:**

The property is located within the "Urban Policy Area" on Schedule 'A' of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. The existing residential use is permitted within this designation.

The property is designated as "Low Density Residential" on Schedule 'A' of the Official Plan of the Urban Area of Clarence-Rockland. Low density

residential uses such as the existing detached dwelling are permitted.

The general intent and purpose of the Official Plans are maintained, as the existing use is permitted.

**II. The general intent and purpose of the Zoning By-law are maintained:**

The subject property is located in the "Urban Residential First Density – Exception 24 (R1-24) Zone" in the City of Clarence-Rockland's Zoning By-law 2016-10. The Zoning exception permits a detached dwelling with a minimum lot area of 1390m<sup>2</sup> and a minimum lot frontage of 20m<sup>2</sup>.

The Zoning By-law requires a minimum interior side yard of 1m; the applicant has requested to reduce the requirement to 0.95m as the house was built too close to the property line 28 years ago.

The variance requested maintains the general intent and purpose of the Zoning By-law which is to permit a detached dwelling on the property.

**III. The variance is minor:**

The variance represents a reduction of 5cm or 5% reduction from the zoning provisions. The variance will not result in any alterations as it intends on bringing the existing house in conformity with the Zoning By-law. The variance is considered minor.

**IV. The proposed use of land, building or structure is desirable for appropriate development:**

The proposed use of land will continue to be residential and the variance will not result in a change of the existing building. The variance is desirable for appropriate development as the house is already there and it will bring the property in conformity with the Zoning By-law.

**6) RECOMMENDATION FROM THE PLANNING DIVISION**

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Elizabeth Elliott, for the property identified as 697 Fairway Drive, to:

Reduce the minimum interior side yard from: 1.0 m to 0.95 m