



**CORPORATION OF THE CITY OF
CLARENCE-ROCKLAND**

COMMITTEE OF ADJUSTMENT

August 22, 2018, 7:00 pm

Council Chambers

415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

Pages

1. Opening of the meeting
2. Reading and Adoption of the agenda
3. Pecuniary declarations
4. Adoption of the minutes 1
5. Consent Applications
 - 5.1 B-CR-014-2018 13
Stéphane Lalonde for Sylvain Lavoie
3996 Bouvier Road
 - 5.2 B-CR-015-2018 21
André P. Barrette for C.H. Clément Construction
Condo du Golf - Outaouais Side Road.
6. Minor Variance Applications
 - 6.1 A/07/18 27
Claude Wathier & Lynn Gélinas
556 Ruby
 - 6.2 A/08/18 35
Fram Engineer and Renée Payette
452 Pago

6.3	A/09/18	75
	Guillaume-Pierre Desjardins for 2614418 Ontario Inc.	
	1055 Laurier Street	

7. Follow-ups

8. Other Items

8.1	B-CR-002-2018	85
-----	---------------	----

8.2	B-CR-004-2018	89
-----	---------------	----

9. Adjournment



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

COMITÉ DE DÉROGATION

le 22 août 2018, 19 h 00

Salle du Conseil

415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

	Pages
1. Ouverture de la réunion	
2. Lecture et Adoption de l'ordre du jour	
3. Déclarations pécuniaires	
4. Adoption des procès-verbaux	1
5. Demandes de morcellement	
5.1 B-CR-014-2018 Stéphane Lalonde pour Sylvain Lavoie 3996 chemin Bouvier	13
5.2 B-CR-015-2018 André P. Barrette pour C.H. Clément Construction condo du Golf - Montée Outaouais	21
6. Demandes de dérogation mineure	
6.1 A/07/18 Claude Wathier et Lynn Gélinas 556 Ruby	27
6.2 A/08/18 Fram Engineer et Renée Payette 452 Pago	35

6.3	A/09/18	75
	Guillaume-Pierre Desjardins pour 2614418 Ontario Inc.	
	1055 rue Laurier	

7. Suivi

8. Autres items

8.1	B-CR-002-2018	85
-----	---------------	----

8.2	B-CR-004-2018	89
-----	---------------	----

9. Ajournement



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

June 27, 2018
Council Chambers
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

PRESENT: Serge Dicaire
 Guy Desjardins
 Michel Levert
 Claire Lemay
 Malcolm Duncan
 Sylvie Lalonde
 Michel Bergeron
 Jean-Yves Lalonde

1. Opening of the meeting

The Chair opens the meeting at 7:02 pm.

2. Temporary Secretary Treasurer

Moved by Michel Bergeron

Seconded By Guy Desjardins

That the Committee of Adjustment name Claire Lemay as the Secretary-Treasurer of the Committee from June 27th to July 13th 2018.

CARRIED

3. Reading and Adoption of the agenda

Moved by Michel Bergeron

Seconded By Sylvie Lalonde

THAT the agenda be adopted as presented.

CARRIED

5. Adoption of the minutes

Moved by Guy Desjardins

Seconded By Michel Bergeron

That the minutes of the meeting of the Committee of Adjustment of May 15th, 2018 be approved.

CARRIED

6. Consent Applications

6.1 B-CR-010-2018

Moved by Sylvie Lalonde

Seconded By Michel Levert

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)

CARRIED

6.2 B-CR-011-2018

Moved by Guy Desjardins

Seconded By Michel Bergeron

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Patric Provencher et Élane 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)

CARRIED

6. Consent Applications

6.3 B-CR-013-2018

Moved by Sylvie Lalonde

Seconded By Guy Desjardins

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)

CARRIED

7. Minor Variance Applications

7.1 A/04/18

Moved by Sylvie Lalonde

Seconded By Michel Bergeron

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

CARRIED

7.2 A/05/18

Moved by Michel Levert

Seconded By Michel Bergeron

QUE le Comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par Patric Provencher et Elaine 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

CARRIED

7. Minor Variance Applications

7.3 A/06/18

Moved by Guy Desjardins

Seconded By Michel Bergeron

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

CARRIED

8. Follow-ups

Next meeting will be August 22nd, 2018.

9. Other Items

9.1 B-CR-004-2018

Mr. Giroux asked the committee to reconsider the severance application B-CR-004-2018 at the next meeting in August. He indicates that the Environmental Impact Study is not necessary at this time and that it will be completed at the time of the new pit license. He also states that the land will not be used and thus will have no impact. No decision was taken.

Mrs. Lalonde ask that the file be brought back to the August 22nd meeting in order to remove the culvert condition.

10. Adjournment

The meeting is adjourned at 7:50 pm.

Serge Dicaire President

W Claire Lemay Acting Secretary
Treasurer



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

PROCÈS-VERBAL RÉUNION COMITÉ DE DÉROGATION

le 27 juin 2018
Council Chambers
415 rue Lemay Street,
Clarence Creek, Ont.

PRÉSENT:

Serge Dicaire
Guy Desjardins
Michel Levert
Claire Lemay
Malcolm Duncan
Sylvie Lalonde
Michel Bergeron
Jean-Yves Lalonde

1. Ouverture de la réunion

Le président ouvre la réunion à 19h02.

2. Secrétaire Trésorière Temporaire

Proposé par Michel Bergeron

Appuyé par Guy Desjardins

Que le comité de dérogation nomme Claire Lemay comme la secrétaire - trésorière du comité du 27 juin au 13 juillet 2018.

ADOPTÉE

3. Lecture et Adoption de l'ordre du jour

Proposé par Michel Bergeron

Appuyé par Sylvie Lalonde

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

ADOPTÉE

5. Adoption des procès-verbaux

Proposé par Guy Desjardins

Appuyé par Michel Bergeron

Que le procès-verbal de la réunion du comité de dérogation du 15 mai 2018 soit approuvé.

ADOPTÉE

6. Demandes de morcellement

6.1 B-CR-010-2018

Proposé par Sylvie Lalonde

Appuyé par Michel Levert

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)

ADOPTÉE

6.2 B-CR-011-2018

Proposé par Guy Desjardins

Appuyé par Michel Bergeron

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Patric Provencher et Elaine 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)

ADOPTÉE

6.3 B-CR-013-2018

Proposé par Sylvie Lalonde

Appuyé par Guy Desjardins

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)

ADOPTÉE

7. Demandes de dérogation mineure

7.1 A/04/18

Proposé par Sylvie Lalonde

Appuyé par Michel Bergeron

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

ADOPTÉE

7.2 A/05/18

Proposé par Michel Levert

Appuyé par Michel Bergeron

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

ADOPTÉE

7.3 A/06/18

Proposé par Guy Desjardins

Appuyé par Michel Bergeron

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

ADOPTÉE

8. Suivi

La prochaine réunion sera le 22 août 2018.

9. Autres items

9.1 B-CR-004-2018

M. Giroux demande au comité de reconsidérer la demande de morcellement B-CR-004-2018 à la prochaine réunion du mois d'août. Il indique que l'étude d'impact environnementale n'est pas nécessaire en ce moment et que ceci sera fait pour la nouvelle licence de sablière. Il indique que le terrain ne sera pas utilisé donc ne devrait pas avoir d'impact. Aucune décision n'est prise.

Mme Lalonde demande que le dossier soit rapporté à la rencontre du 22 août afin d'enlever la condition pour le ponceau.

10. Ajournement

La réunion est ajournée à 19h50.

Serge Dicaire Président

W Marie-Eve Bélanger Secrétaire-
Trésorière



COMITÉ DE DÉROGATION

RAPPORT N° AMÉ-18-70-R

Date reçu	26/07/2018
Date de la réunion	22/08/2018
Soumis par	Malcolm Duncan
Objet	Autorisation – Résidence excédentaire
# du dossier	B-CR-014-2018
Propriétaire	Sylvain Lavoie
Demandeur	Sylvain Lavoie
Adresse civique	3996 chemin Bouvier
Description	CON 7 PT LOT 22

1) INFORMATION GÉNÉRALE :

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

Classification de zone du Règlement de zonage n° 2016-10 :

Zone Agricole (AG)

Zone Agricole – Plaine Inondable (AG-FP)

Zone Agricole – Plaine Inondable – Pente Instable (AG-FP-ss)

Services :

Eau municipale : Non

Égout sanitaire municipal : Non

Accès à la rue : Bouvier

Si la décision n'est pas prise dans les 90 jours, un appel peut être déposé à la TAAL (24/10/2018)

2) BUT :

Résidence excédentaire à une exploitation agricole

3) **DEMANDE :**

	Façade	Profondeur	Superficie
(A) Parcelle détachée	120 m	+/- 166 m	2,02 ha
(B) Parcelle retenue	322,56 m	+/- 360 m	14,16 ha

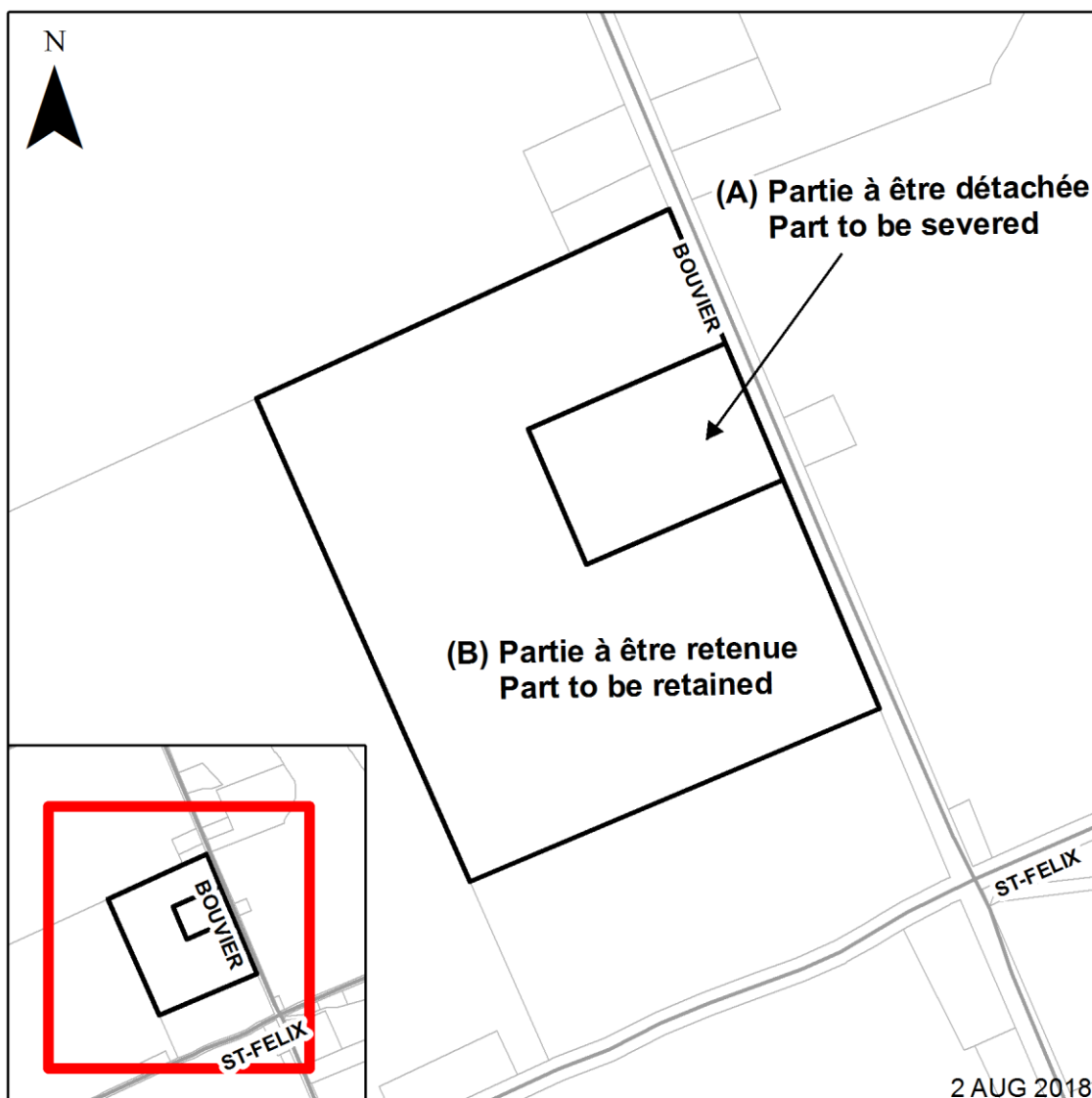


Figure 1 (Carte index)

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

Finances :

Taxes de juin sont en retard

Services de la protection :

Aucun commentaire

Services communautaires :

5% pour fins de parc si applicable

Division de la construction :

Aucun commentaire

Service d'infrastructures :

Aucun commentaire

Comtés unis de Prescott et Russell :

Voir le document ci-joint.

Conservation de la Nation Sud :

Aucun commentaire

Aménagement du Territoire :

Le demandeur propose détacher une parcelle de terrain d'environ 2 ha hectare afin de séparer un lot résidentiel excédentaire d'une exploitation agricole. Les terrains détaché et retenue auront façade sur le chemin Bouvier.

La section 2.3.4 de la Déclaration de principes provinciale permet la création de lots dans le secteur agricole pour les raisons suivantes :

- a) Des utilisations agricoles, à condition que les dimensions des lots conviennent aux types d'utilisations agricoles;
- b) Des utilisations liées à l'agriculture
- c) Résidence excédentaire d'une exploitation agricole par la suite de fusionnement d'exploitations agricoles, à condition que
 1. Les lots soient limités aux dimensions minimales nécessaires pour permettre l'utilisation et des services d'égout et d'approvisionnement en eau suffisants;
 2. L'office d'aménagement fasse en sorte que l'établissement de tout nouveau logement soit interdit sur la parcelle de terre agricole qui reste et qui a été créée par la séparation.

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

La parcelle à être détachée et la parcelle à être retenue sont désignées « Zone agricole (AG) » au Règlement de zonage 2016-10. Des sections de la parcelle retenue sont désignées « Zone agricole – plaine inondable (AG-FP) » et « Zone agricole – plaine inondable – pente instable (AG-FP-ss) ». Les usages agricoles sont permis dans la plaine inondable. Tel que proposé, la parcelle détachée ne respecte pas la superficie maximale de 2ha. Nous avons remarqué que le puits pour la maison est situé au fond de la parcelle détachée, donc une superficie de 2,02 ha est nécessaire. Une modification au Règlement de Zonage

sera requise afin d'enlever tout usages résidentiels sur la parcelle retenue et afin d'augmenter la superficie maximale pour la parcelle détachée de 2 ha à 2.02 ha.

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 si les conditions sont acceptées.

5) RECOMMANDATION DU SERVICE :

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Sylvain Lavoie, dossier B-CR-014-2018, concernant la propriété décrite comme étant le 3996 chemin Bouvier ;

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-014-2018 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 propriétaire paye toutes taxes dues à la Cité de Clarence-Rockland et que, avant l'approbation finale par l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland, le propriétaire fournisse une confirmation de ce paiement de toutes taxes en retard.
3. Que l'arpenteur-géomètre embauché par le demandeur détermine la largeur de l'emprise du chemin Bouvier et si ladite emprise est inférieure à 20 mètres, qu'une bande de terrain d'une largeur égale à la dimension requise pour atteindre 10 mètres (mesurée à partir de la ligne centrale de l'emprise de chemin), longeant la parcelle à être détachée et la parcelle à être retenue au long de la rue soit transférée sans frais et sans encombre à la Cité de Clarence-Rockland. De plus, l'avocat du (des) requérant(s) devra procéder à l'enregistrement d'un règlement municipal dédiant cette partie de terrain public. Un frais devra être payé à la Cité de Clarence-Rockland pour la rédaction du règlement. Une copie du règlement enregistré doit être remise au Département des Services d'infrastructure et de l'aménagement du territoire pour que la condition soit considérée comme étant remplie.
4. Que le requérant obtienne une modification au Règlement de zonage 2016-10, à l'effet de changer la catégorie de zonage de la parcelle à être retenue afin de retirer les usages résidentiels sur la parcelle retenue, permettre un terrain agricole avec une superficie moindre de 40.5 ha et permettre une superficie maximale de lot de 2.02 ha pour la parcelle détachée.

5. Que le requérant fournisse à l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un Transfert/Acte de cession transférant le terrain divisé à une exploitation agricole 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)

Le 3 août 2018

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

Envoyé par courriel à : mduncan@clarence-rockland.com

OBJET : Demande d'Autorisation (B-CR-014-2018)

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 ressources agricoles au Plan officiel des Comtés unis et nous comprenons que cette demande vise créer un lot surplus à la ferme.

Selon nos observations, la superficie du terrain à être détachée (A) pourrait être réduite à une superficie de 0.8 ha +/- afin de préserver et de maximiser l'usage agricole du terrain. Ceci dit, nous comprenons que le puits existant se trouve à une distance éloignée de la maison et qu'il est préférable que le puits et la maison soit sur le même terrain. Néanmoins cette question devrait être évaluée soigneusement lors de la prise de décision.

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-014-2018** telle que soumise.

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



Sylvain Boudreault,
Urbaniste junior



C
COMITÉ DE DÉROGATION
RAPPORT N° AMÉ-18-71-R

Date reçu	01/08/2018
Date de la réunion	22/08/2018
Soumis par	Malcolm Duncan
Objet	Autorisation – Droit de passage
# du dossier	B-CR-015-2018
Propriétaire	Russell Standard Condominium Corp. No. 66
Demandeur	Charles Clément
Adresse civique	291-295 Masters Lane
Description	CON 1 OS PT LOT 21, Plan 50R-10509

1) INFORMATION GÉNÉRALE :

Désignation au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell :

Secteur des politiques urbaines et communautaire

Désignation au Plan officiel de la Cité de Clarence-Rockland :
 Résidentielle à faible densité

Désignation au Plan officiel de Bourget :
 N/A

Classification de zone du Règlement de zonage n° 2016-10 :
 Zone résidentielle urbaine de densité 3 – exception 54 (R3-54)

Services :

Eau municipale : Oui
Égout sanitaire municipal : Oui
Accès à la rue : Masters Lane

Si la décision n'est pas prise dans les 90 jours, un appel peut être déposé à la CAMO (30/10/2018)

2) BUT :

Création d'un droit de passage pour avoir accès à l'enclos de vidange

3) **DEMANDE :**

	Façade	Profondeur	Superficie
(A) Droit de passage	26.105 m	11.42 m	0.023 ha
(B) Parcelle qui aura accès	63.515 m	N/A	+/- 3.53 ha

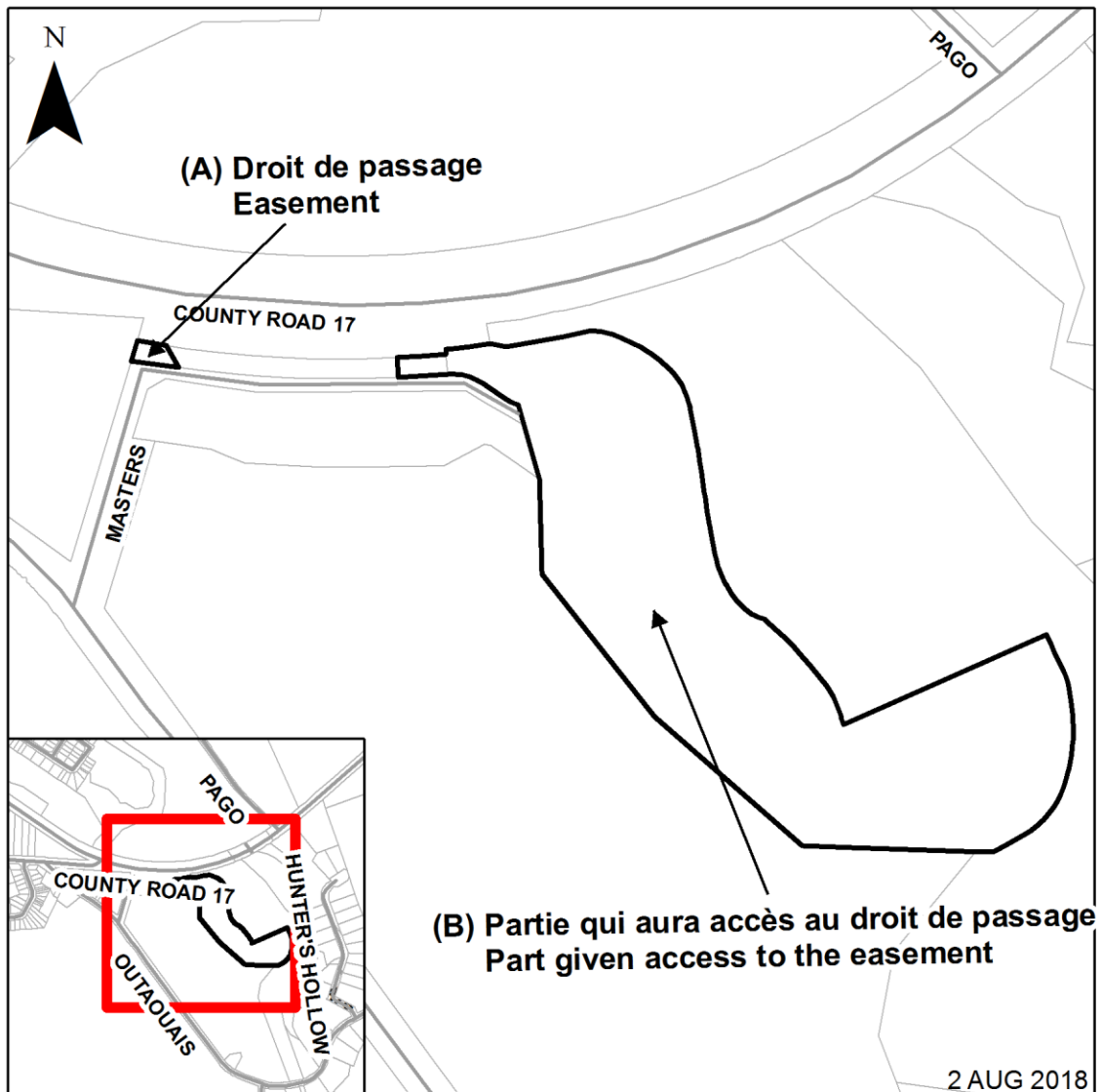


Figure 1 (Carte index)

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 :

Aucun commentaire

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 0,023 ha pour fins de donner accès à un enclos pour les vidanges.

Les parcelles sont situées dans le « Secteur des politiques urbaine » et le « Secteur des politiques communautaires » selon la Cédule « A » du Plan Officiel des Comtés unis.

Les parcelles sont désignées « Zone résidentielle urbaine de densité 3 – exception 54 (R3-54) » 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 Charles Clément, dossier B-CR-015-2018, concernant la propriété décrite comme étant 291-295 Masters Lane;

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-015-2018 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 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

3. 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 3 août 2018

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

Envoyé par courriel à : mduncan@clarence-rockland.com

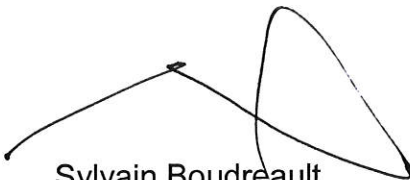
OBJET : Demande d'Autorisation (B-CR-015-2018)

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 urbaines au Plan officiel des Comtés unis et nous comprenons que cette demande vise créer une servitude pour permettre le dépôt des vidanges pour les résidents de la deuxième phase du projet de condo du golf.

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-015-2018** telle que soumise.

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



Sylvain Boudréault,
Urbaniste junior



COMITÉ DE DÉROGATION

RAPPORT N° AMÉ-18-72-R

Date reçue	25/07/2018
Date de la réunion	22/08/2018
Soumis par	Malcolm Duncan
Objet	Dérogation mineure
# du dossier	A/07/18
Propriétaires	Claude Wathier et Lynn Gélina
Demandeurs	Claude Wathier et Lynn Gélina
Adresse civique	556 Ruby
Description	PLAN 50M308 LOT 242

1) INFORMATION GÉNÉRALE :

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

Désignation au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland :

Résidentielle à faible densité

Désignation au Plan officiel de Bourget :

N/A

Classification de zone du Règlement de zonage n° 2016-10 :

Zone résidentielle urbaine de densité 1 – spéciale (R1S)

Services :

Eau municipale :

Oui

Égout sanitaire municipal :

Oui

Accès à la rue :

Ruby et Onyx

2) BUT :

Dérogation mineure afin d'augmenter la superficie maximale d'un garage détaché

3) DÉROGATION DEMANDÉE :

	Permis	Proposé
Garage détaché	324 pi ²	396 pi ²



Figure 1 : Carte de localisation

4) CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :

Services des finances :

Aucune objection

Services d'infrastructure :

Aucun commentaire

Services de la protection :

Aucun commentaire

Services communautaires :

Aucun commentaire

Division de la construction :

Aucun commentaire

Comtés unis de Prescott et Russell :

Aucun commentaire

Conservation de la Nation Sud :

Aucun commentaire

Aménagement du Territoire :

Les propriétaires demandent une dérogation mineure afin d'augmenter la superficie maximale d'un garage détaché de 324 pi² à 396 pi² pour fins d'entreposage. Si la demande est approuvée, la superficie du garage sera environ 10% de la superficie totale du lot.

5) QUATRE TESTS :

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

Le terrain en question est situé dans le « Secteur des politiques urbaines » selon la Cédule « A » du Plan Officiel des Comtés Unis. Les usages résidentiels sont permis dans cette affectation de territoire.

L'article 7.3.1 du Plan Officiel stipule que : « Lorsqu'un usage est permis dans une affectation du territoire, l'intention est de permettre également les usages, les édifices ou les structures accessoires, secondaires ou essentiels à l'usage en question.

Le terrain est aussi désigné comme étant « Résidentielle à faible densité » selon la Cédule « A » du Plan Officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

L'article 11.3 du Plan Officiel stipule que : « Les édifices, structures, etc. qui sont normalement accessoires et essentiels à un usage permis seront également autorisés même si les politiques régissant l'affectation des sols ne l'autorisent pas expressément.

Puisque le garage sera un bâtiment accessoire à l'utilisation résidentiel, la demande respecte l'objet et les orientations du Plan Officiel des Comtés Unis et le Plan Officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

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 résidentielle urbaine de densité 1 – spéciale (R1S) », selon le Règlement de Zonage 2016-10. La demande est nécessaire afin d'augmenter la superficie construite maximale de 8% à 10% pour un bâtiment accessoire.

L'article 4.1 iv du Règlement stipule que : « Les bâtiments ou constructions ne doivent pas occuper plus de 8% de la superficie totale du lot, à l'exclusion des piscines, des abris temporaires (tempos), ni

dépasser la superficie du lot occupée par l'habitation sur le lot, selon le moindre des deux ». La superficie totale du lot est 4056 pi² et la superficie du lot occupé par la maison est 1089 pi². Le garage proposé aura une superficie de 396 pi², qui est plus gros que 8% de la superficie totale du lot (324 pi²), mais plus petit que la superficie occupée par la maison. Le plan soumis par les propriétaires indique que les marges de reculs requises seront respectées.

III. La demande est mineure :

La demande représente une augmentation de 2% des exigences du Règlement de Zonage ou 72 pi². La demande aura l'effet de rallonger le garage 4 pieds plus proches au voisin situé au 552 rue Ruby. Les propriétaires peuvent légalement bâtir un garage de 324 pi² donc l'ajout de 72 pi² (18pi x 4pi) est considéré mineur.

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

Le garage attaché à la maison est présentement utilisé pour une entreprise à domicile légale (enregistré avec la ville). Par conséquent, il ne reste pas assez d'espace pour fins d'entreposage. Le garage proposé est opportun par rapport à l'utilisation du terrain, puisque les propriétaires auront une place pour entreposer leurs biens.

Nous avons reçu quelques appels des voisins concernant la largeur du garage. Nous recommanderont l'installation d'une clôture afin de cacher la vue du garage de Onyx.

6) RECOMMANDATION DU SERVICE :

QUE le Comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par Claude Wathier et Lynn Gélinas , dossier A/07/18, concernant la propriété décrite comme le 556 Ruby, dans le but de :

- Augmenter la superficie maximale pour un bâtiment accessoire de : 8% de la superficie du lot à 10% de la superficie du lot sujette à la condition suivante ;
 1. Que les propriétaires installent une clôture suivant les normes du Règlement 2016-96

Mme Marie-Ève Bélanger
Secrétaire-Trésorière
Municipalité de Clarence-Rockland
1560, rue Laurier
Rockland, Ontario
K4K 1P7

Lettre officielle des résidents avoisinants le 556, rue Ruby
Opposition à la demande de dérogation mineure

À qui de droit,

Par la présente, nous, résidents avoisinants le 556 rue Ruby, désirons exercer notre droit en tant que citoyens de Clarence-Rockland, afin de faire valoir notre opposition face à la demande de dérogation mineure visant à augmenter la surface maximale construite d'un garage détaché dans la cour arrière du 556 rue Ruby.

Tout d'abord, nous jugeons que la demande d'augmentation de 8% à 10% n'est pas considérée comme un changement "mineur", tel que stipulé dans les quatre tests d'approbation "four tests - Be Considered Minor". En fait, la construction d'un bâtiment accessoire, soit un garage au 556 rue Ruby, devrait se limiter à 324,53 pi² et non 396 pi². Cette différence représente 72 pi² qui est plus d'un cinquième de la limite maximale permise. Considérant les dimensions très importantes de ce garage, sa hauteur pourrait atteindre jusqu'à 5 mètres, soit près de 16 pieds. Selon nous, les dimensions d'un tel bâtiment accessoire n'a pas sa place dans un secteur résidentiel, tel que Morris Village.

Par le fait même, un bâtiment accessoire de cette grandeur monopoliserait la majorité de la cour arrière de la résidence en question, changeant ainsi considérablement l'apparence de la communauté près du 556 rue Ruby. Une cour arrière devrait être utilisée comme cour et non comme un entrepôt. Par conséquent, la dérogation va à l'encontre d'un autre des "four tests et nous citons : « Be considered desirable for the appropriate use of land ».

Il va sans dire que nous habitons dans un secteur résidentiel familial et tel que le site Internet de Morris Village indique en première page : " [...] ce projet domiciliaire est tout indiqué pour ceux et celles qui caressent le rêve d'une vie champêtre et de fonder une famille dans la région d'Ottawa". La construction d'un garage d'une telle dimension donnerait l'apparence d'un secteur commercial, ou industriel ou d'entrepôt, ce qui n'est pas la vocation première de notre secteur.

Qui plus est, l'accès au garage se ferait à partir de la rue Onyx Crescent pouvant ainsi causer des problèmes au niveau de la circulation et d'accès au stationnement dans la rue. Aussi, puisque les résidents du 556 rue Ruby n'ont pas l'autorisation d'aménager une autre entrée principale de leur garage détaché jusqu'à la rue, ils devront passer sur le gazon (emprise de la ville) l'abîmant du même coup.

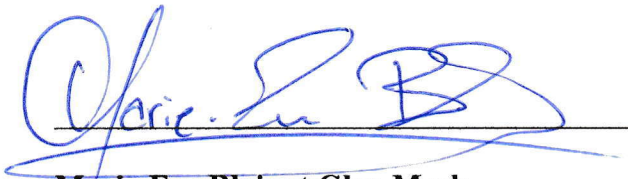
Certains résidents, dont ceux du 108 Onyx Crescent ont spécifiquement choisi leur terrain afin que leur cour avant ne fasse pas face à une maison, encore moins à un immense garage. Aussi, nous sommes inquiets de l'impact que pourrait avoir, à long terme, un tel garage, peu importe sa superficie, sur la valeur de revente de nos propriétés. Et que dire du risque de précédent et de l'effet d'entraînement que cela pourrait engendrer dans l'avenir?

Nous aimerions aussi mentionner qu'il est inconcevable, selon nous, que la municipalité de Clarence-Rockland permette à un propriétaire de construire un garage détaché, peu importe sa dimension, dans une cour arrière d'une propriété privée. Les résidents du 556 Ruby ont décidé de transformer leur garage de maison en salon de coiffure, augmentant déplorablement du même coup l'achalandage véhiculaire et l'aspect de notre secteur résidentiel. Quant à nous, leurs voisins, nous ne devrions pas avoir à accepter qu'un autre garage soit construit sur leur terrain ni subir, du même coup, les inconvénients qu'une telle décision entraînerait allant jusqu'à compromettre, peut-être, la sécurité de tous, surtout celle de nos très jeunes enfants. Ce bâtiment accessoire sera non seulement un polluant visuel pour tous ceux et celles qui habitent dans les environs, mais l'accès à ce garage augmentera le bruit et les risques près de la propriété, particulièrement s'il est utilisé pour stationner, par exemple, un camion commercial ou véhicule de loisir de grande dimension (bateau ou VR par exemple).

En conclusion, sachez que nous sommes radicalement opposés à ce que les propriétaires du 556 Ruby construisent un garage détaché de 396 pi² dans leur cour arrière. Par conséquent, nous demandons au comité de dérogation de noter et considérer notre opposition avant de prendre une décision finale. Nous aimerions aussi recevoir tout autre avis concernant les délibérations et une copie de la décision du comité.

Merci de bien vouloir prendre notre opposition en considération pour les motifs ci-haut mentionnés.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



(signé au nom de tous les résidents ci-dessous)

Marie-Eve Blais et Glen Mask
108 Onyx Crescent

Jennifer Jardine et Travis Jardine
100 Onyx Crescent

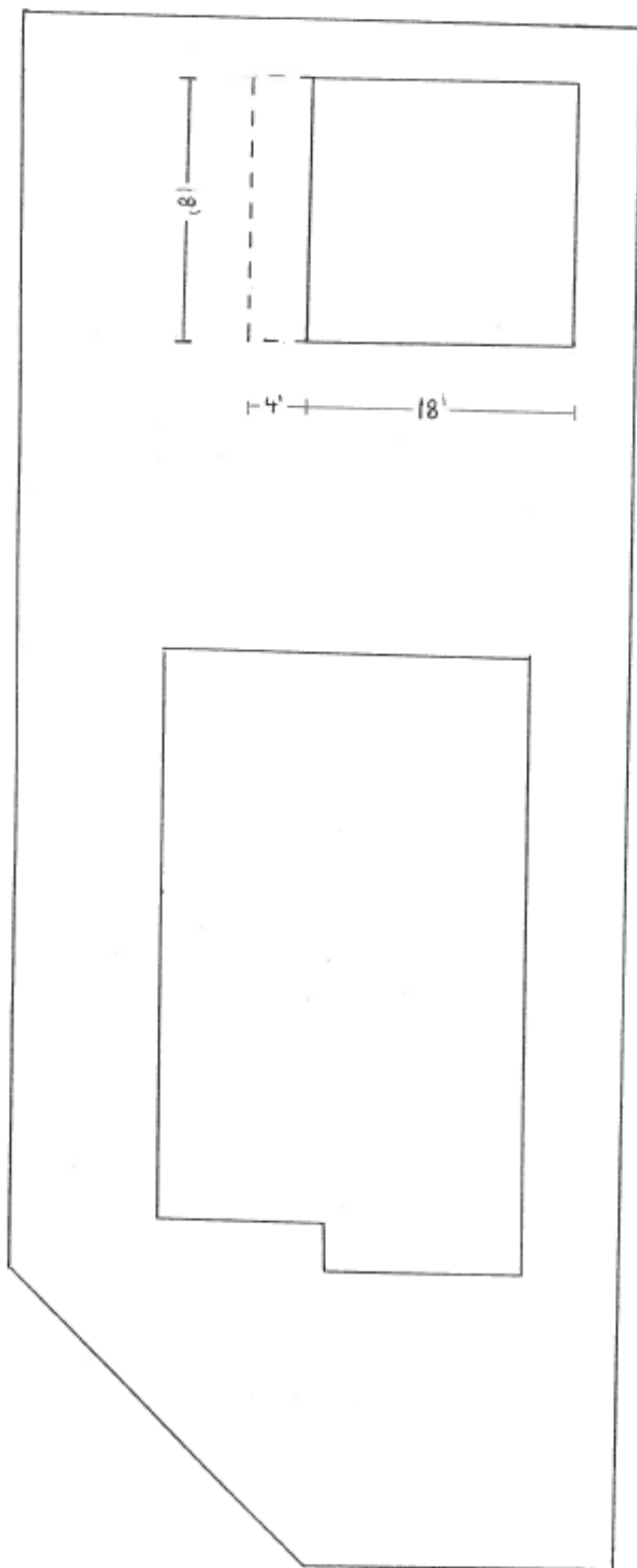
Ken Boindombe et Lise Kalinda
112 Onyx Crescent

Sylvie Deschamps
116 Onyx Crescent

Carole Carrière et Sean Watts
124 Onyx Crescent

Philippe Gibeau
137 Onyx Crescent

Gary Birtch et Stacey Birtch
555 Ruby Street



SCALE = 1:100



COMMITTEE OF ADJUSTMENT

REPORT N° AMÉ-18-73-R

Date received	02/08/2018
Date of the meeting	22/08/2018
Submitted by	Malcolm Duncan
Object	Minor Variance
File n°	A/8/18
Owners	Fram Engineer and Renée Payette
Applicants	Fram Engineer and Renée Payette
Civic address	452 Pago Road
Legal Description	CON 10S PT LOT 21

1) GENERAL INFORMATION:

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

Community Policy Area / Wetlands

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

N/A

Designation of the Official Plan of Bourget:

N/A

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

Seasonal Residential (RS) Zone
Village Residential First Density – Floodplain (RV1-FP) Zone
Wetland (WL) Zone

Services:

Municipal water: No
Municipal Sewer: No
Road access: Pago Road

2) PURPOSE :

Minor Variance to allow the renovation of a seasonal dwelling

3) **VARIANCE REQUESTED :**

	Permitted	Proposed
Setback from waterbodies and watercourses	30 metres	14.48 metres
Maximum building height	5 metres	7.5 metres

4) **CONDITIONS AND COMMENTS RECEIVED :**

Finance Department:

No objection

Infrastructure Services:

No comments

Protective Services:

No comments

Community Services:

No comments

Construction Division:

No comments

United Counties of Prescott and Russell:

No comments

South Nation Conservation:

À la suite d'une révision de la documentation fournis par Mme Payette, je ne vois aucun problème avec la construction du perron à 14.43 mètres de la rivière en ce qui concerne l'impact sur l'habitat du poisson et de la terre humide. Celui-ci aura un impact mineur (voir aucun) due à la méthodologie et le type de construction.

Cependant, je recommanderais :

1. Que Mme Payette installe et maintienne, un « silt fence » (voir attachement) le long de son terrain entre la zone de construction et la rivière pour minimiser toute sédimentation. Celle-ci devrait rester en place jusqu'à temps que le site soit stabilisé. De plus, celle-ci doit être inspectée tous les jours durant la période de construction.
2. Que le MRNF soit contacter afin de s'assurer que rien n'est requis du ministère.

Planning Services:

The owners have requested a minor variance in order to renovate an existing seasonal dwelling. The variances are required in order to construct a deck 14.48 metres from the Ottawa River and raise the

house 3.1 metres in order to respect the floodplain elevation of 45.1 metres.

5) **FOUR TESTS :**

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

The subject property is located in the "Community Policy Area" on Schedule 'A' of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. Residential Uses are permitted.

The property is located adjacent to the Ottawa River, which is identified as a "Fish Habitat" on Schedule "B" of the Official Plan. Section 5.5.7.3 of the Official Plan states that: "extensions or enlargements of existing buildings and structures in the adjacent land to an identified Fish Habitat may be permitted provided that it is demonstrated to the satisfaction of the appropriate regulatory agency or approval authority that such extension or enlargement will have no negative impact on the fish habitat as demonstrated by an Environmental Impact Study undertaken in keeping with Section 5.6 of this Plan.

There is a Provincially Significant Wetland located to the north of the property along the Ottawa River. Section 5.5.1 of the Official Plan states that: "Development or site alteration within 120 metres of a designated wetland may be permitted, if it can be demonstrated that there will be no negative impacts on the wetland's natural features or ecological functions. An environmental impact study (EIS) in accordance with Section 5.6 will be required except for established agricultural uses."

The owners have prepared a scoped Environmental Impact Study to the satisfaction of the South Nation Conservation authority to ensure that the proposed renovation will have no negative impact on the fish habitat or wetland.

The existing dwelling is located within the "Floodplain" overlay on Schedule 'A' of the Official Plan. Section 6.5.2 of the Official Plan states that repairs and minor addition to buildings in the floodplain that do not affect flood flows will be permitted where there is legal non-conforming development.

The request is considered as both a repair and minor addition to an existing non-conforming building in the floodplain. The proposed height increase is in order to raise the elevation of the dwelling in order to respect the floodplain elevation of 45.1 metres. As a result, the variance will ensure the safety of the owners in case of a flood.

The variance meets the general intent and purpose of the Official Plan.

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

The property is located in the "Seasonal Residential (RS) Zone", "Village Residential First Density – Floodplain (RV1-FP) Zone" and the "Wetland (WL) Zone" in the City of Clarence-Rockland's Zoning By-law 2016-10. Seasonal dwellings are permitted in the "Seasonal Residential (RS) Zone". Repairs and minor additions to existing buildings or structures are permitted in the Flood Plains, provided that all new works are undertaken using appropriate flood proofing measures and that the repairs and minor additions do not exceed a maximum of 28.0 square meters.

No residential uses are permitted in the "Wetlands (WL) Zone" however, section 4.44.3 c) of the Zoning By-law States that: "Development and site alteration within 120 meters of a "Wetland Zone (WL)" may be permitted, if it can be demonstrated through an Environmental Impact Study per Section 5.6 of the UCPR OP that there will be no negative impacts on the wetland's natural features, ecological and hydrologic functions to the satisfaction of the municipality and applicable Conservation Authority or other authority. As previously mentioned, the applicants have provided a scoped EIS to the satisfaction of the Conservation Authority and the municipality.

The owners have requested variances in order to permit a 26.74 square meter addition (deck) behind the existing dwelling, at a distance of 14.48 meters from the Ottawa River. The owners also propose raising the elevation of the dwelling from 43.72 to 45.10 in order to respect the required floodplain elevation. Raising the elevation of the house will exceed the maximum height requirement of 5m, so a variance is also requested to increase the maximum height to 7.5m.

As mentioned, the property is situated on the Ottawa River. Section 4.44.1 d) of the City of Clarence-Rockland's Zoning By-law 2016-10 states that "Where an existing lot on which a building or structure, which does not require plan of subdivision or site plan control approval, is to be erected or enlarged contains or is adjacent to a waterbody or watercourse, such building or structure but excluding a marine facility, a public bridge and flood and erosion control works shall be set back a minimum of 30.0 m from the high water mark of the waterbody or watercourse. A minor variance could be approved to reduce this setback where supported by an Environmental Impact Study, per Section 5.6 of the UCPR OP. Along the shorelines of the Ottawa River, dwellings and sewage disposal systems shall be setback 30 meters from the high water mark. The scoped Environmental Impact Study provided by the applicants recommends that the setback be reduced from 30 meters to 14.48 meters.

Part of the property is located in the "Village Residential First Density – Flood Plain (RV1-FP) Zone". Section 4.16.1 c) of the Zoning By-law

states that: "Repairs and minor additions to existing buildings or structures are permitted, provided that all new works are undertaken using appropriate flood proofing measures. The authorized repairs and minor additions shall not exceed 30% of the existing foundation size to a maximum of 28.0 square meters (300 square feet)."

The proposed addition for a deck respects the enlargement restrictions.

The property is located in both the "Seasonal dwelling (RS) Zone" and "Village Residential First Density – Flood Plain (RV1-FP) Zone" however; the dwelling is located in a section designated as (RV1-FP). The maximum height of a dwelling in the RV1 zone is 11.5 meters. As a result the proposed height of 7.5m respects the maximum height requirement in the zone.

The general intent and purpose of the Zoning By-law in regards to the protection of watercourses and permitted additions to legal non-conforming structures is maintained.

III. The variance is minor:

The variance represents a 52% reduction in the required setback from a watercourse or waterbody. The existing dwelling is currently located 17.22 meters from the water's edge; therefore the proposed deck will be 2.74 meters closer than the dwelling. Based on the scoped Environmental Impact Study provided by the applicant, the impact that this reduction will have on the watercourse is considered minor. The increase in height is also considered minor as the dwelling is located in the RV1 zone where the maximum height is 11.5 meters.

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

The proposed addition and renovation are desirable as they will bring the existing dwelling above the floodplain elevation, and provide the applicants with an area to enjoy their view of the river.

6) RECOMMENDATION FROM THE PLANNING DIVISION

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Fram Engineer and Renée Payette, for the property identified as 452 Pago Road, to:

Reduce the setback from waterbodies and watercourses from: 30m to 14.48m

Increase the maximum dwelling height from: 5m to 7.5m; subject to the following conditions

1. That a "silt fence" be placed between the construction zone and the Ottawa River in order to minimize sedimentation. The fence will need

to stay in place until the site is stabilized and will need to be inspected every day during the period of construction

2. That the Ministry of Natural Resources and Forestry be contacted to ensure that there are no requirements from the minister

REQUIREMENT FOR PRE-CONSULTATION
<i>Before</i> completing this form, you must discuss your proposed project with the Municipal and Conservation Authority planners. They will determine if an EIA is required, and if so, whether you need to submit this form or a full EIA report. Please provide the name(s) of the staff you have discussed this EIA with, and the date(s) of the discussion: Mr. Mathieu Leblanc on June 12, 2018 Ms. Marie-Eve Belanger on June 15, 2016
1. PROPERTY IDENTIFICATION
1.1 Property Owner's Name: Fram Engineer and Renee Payette
1.2 Municipal Address of Property: 452 Pago Road, Rockland, ON K4K 1K7
1.3 Lot, Concession and Township (rural properties only): Part of Lot 21 Concession 1 (Old Survey)
1.4 Property Information Number(s): PIN 69057-0211
1.5 Mailing Address (if different from property address): 6167 Ravine Way Orleans, ON K1C 7E8
1.6 Land Use Designation[s] and Zoning from the Official Plan Seasonal Residential (RS)
1.7 Existing and past land uses: This dwelling has always been used as a 3 season cottage

If you currently live on the property, please indicate how long you have lived there

My parents Jean-Guy and Josephine Payette bought and cleared the land on which they built the cottage that has been used as a seasonal residential dwelling with their family for three seasons every year since 1965. I purchased the cottage from them in 2010 and my family has continued to use it for 3 seasons every year. Therefore, I am very familiar with the terrain and all its environmental features.

2. Description of the Site and the Natural Environment

2.1 General Map of the Natural Environment

The subject lot is situated on a gravel road, Pago Drive, locally known as Pago Road on the southerly limit and the Ottawa River on the northerly limit. There is a mature cedar hedge along the easterly lot line and a several mature trees on the property but consists mostly of (lawn) grass, a gravel driveway and concrete walkways. The adjacent property to the west consists mostly of (lawn) grass and many trees, most newly planted in the last 5 years. The adjacent easterly property consist mostly of (lawn) grass and some mature trees. These three properties have been developed and used as cottages since the 1960's and each one has a retaining wall made of concrete or boulders built as a breakwater or barrier along the Ottawa River.

*Please see **Appendix A**: provided by the Ontario Ministry of Natural Resources and Forestry www.gisapplication.lrc.gov.on.ca*

The lot falls within the Natural Heritage System with a significant natural feature: a watercourse, namely the Ottawa River on the northerly limit of the subject property as well as the adjacent properties.

*Please see **Appendix B**: provided by the United Counties of Prescott-Russell <https://alacarte.prescott-russell.on.ca/>*

2.2 Landforms, Soils and Geology

Landform: The lot is primarily flat, with a gentle slope down from the south to the north. The geodetic elevations, taken by Payette Surveying Ltd. in May 2018 show a range of elevation from 44.28 metres at the southern limit of the lot at the Pago Road to 42.13 metres at the northerly limit being the Ottawa River.

*Please see **Appendix C**: Site Plan:provided by Payette Surveying Ltd. dated July 16, 2018*

Soil: Please see **Appendix D:** provided by Prescott-Russell.on.ca

From personal experience, the soil quality is agriculturally poor with deep, heavy clay soils. According to Geomatic Maps provided by the United Counties of Prescott-Russell, the soil in that area is classified as being Soil type (Wc-ss) named Wendover.

<i>Name</i>	Wendover
<i>Type</i>	Clay- Sand Spot Phase
<i>Description</i>	Patches of sandy soils overlying clay and alternating with clay, in cultivated fields
<i>Topography</i>	Undulating
<i>Drainage</i>	Imperfect drainage
<i>Present Land Use</i>	Hay, pasture, grain
<i>Land Use Capability</i>	Good crop land

Source: Prescott-Russell.on.ca

Depth/type of bedrock: The Moe Well Records website has the details of 2 well records of properties within 500 metres of the lot. These records show a very deep layer of blue clay.

Please see **Appendix E:**

https://d2khazk8e83rdv.cloudfront.net/moe_mapping/downloads/2Water/Wells_pdfs/560/5600274.pdf

Please see **Appendix F:**

https://d2khazk8e83rdv.cloudfront.net/moe_mapping/downloads/2Water/Wells_pdfs/560/5606338.pdf

Well Data: There are at least 4 properties located east of the subject property that must have wells. However, I cannot determine with certainty that the wells shown on the MOE Well Records website are the correct ones as they are at the wrong location on Pago Road. As well there are wells shown on the website that do not correspond to current dwellings in the vicinity although the dates on the record would correlate with the correct time period.

According to the MOE Well Records website, and confirmed by our own personal knowledge, one of the most recent wells drilled on a nearby property was successful in finding ample and potable water within a reasonable depth. In that case the underlying bedrock was clay at 680 metres. (I personally believe that it was meant to be 680 feet)

In March 2006, at 451 Pago Road-a neighbouring property, Well No. A014889 (Appendix F) was successfully drilled to a depth of 180 metres. (I personally believe that it was meant to be 180 feet).

https://d2khazk8e83rdv.cloudfront.net/moe_mapping/downloads/2Water/Wells_pdfs/560/5606338.pdf

2.3 Surface Water

*Please see **Appendix G**: provided by the Ontario Ministry of Natural Resources and Forestry*

<https://www.ontario.ca/page/watershed-flow-assessment-tool>

According to the Ministry of Natural Resources & Forestry OFAT v3 website, the entire subject property lies in the watershed area identified as Lower Ottawa-South Nation.

Any natural runoff from this lot due to rain or snow melt will drain naturally to the north into the Ottawa River.

There is a raised man made cement pond/fountain that uses the water from the well located on the property that can be turned off by a valve. There are no fish or amphibians living in that fountain.

There is no other surface water features, no creeks or open ponds on this lot.

There are no fish living permanently on this lot.

The lot does not fall within a source water protection area.

2.4 Vegetation Cover

I believe that most of the trees on this lot can be considered second growth after the initial clear cutting practice of the original owners in 1965. The trees on this property have been present for the last 40 to 50 years.

On an understanding based on years of ownership confirm the presence of Secondary growth trees:

- Cedars, Mountain ash, maple, basswood, white pine, white spruce, red pine, lilac tree

2.6 Habitat for Species At Risk

To the best of my knowledge, this lot does not contain any of the listed species at risk for the Rockland-Clarence area which are listed on

1) Government of Ontario website

<https://www.ontario.ca/environment-and-energy/species-risk-ontario-list>

accessed on June 27, 2018

2) Government of Ontario Ministry of Natural Resources and Forestry website

Significant Wildlife Habitat Criteria Schedules For Ecoregion 6E

<https://dr6j45jk9xcmk.cloudfront.net/documents/4775/schedule-6e-jan-2015-access-ver-final-s.pdf>

Accessed on July 1, 2018

3) Government of Canada website

<http://www.dfo-mpo.gc.ca/species-especes/images/maps-cartes/otriv-rivout-10-eng.jpg>

Accessed on July 1, 2018

Section 3 Description of the Proposed Project

*Please see **Appendix H**: stock photo showing a cottage with a deck on a helical pile foundation.*

*Please see **Appendix I**: stock photo showing a frame deck on helical piles*

*Please see **Appendix J**: Map showing proposed deck over map of natural environment provided by Ministry of Natural Resources of Ontario*

3.1 What is the purpose of the development or site alteration?

As shown in Appendix F & G, we are proposing to build a frame deck in the back and along one side of our cottage as our neighbours all have frame decks facing the river and we would like to enjoy the view as well. The property will continue to be used as a seasonal residential dwelling.

The full scope of the remedial action is to raise the cottage in accordance with floodproofing standards by building a completely new foundation on Almita helical piles with an accompanying deck. The proposed frame deck would measure 9.75 metres long by 1.79 metres wide along

the back and 9.75 metres long by 0.91 metres wide along the westerly side of our cottage. Currently there is a decorative brick raised plant bed and two mature trees, maple and basswood, in the vicinity. The trees will not be affected at all and the raised bed of plants will be temporarily moved.

*Please see **Appendix K** and **Appendix L**: photos of location of proposed frame deck taken by owner, Fram R. Engineer on July 1, 2018.*

Based on the opinion in the report ¹ issued in September 2017 by the structural engineer at **LRL Engineering Ltd** that we hired, we were advised that the most suitable foundation for flood mitigation and structural integrity would be a raised foundation made of concrete piers or steel piles. The cottage and deck will be supported by a foundation of helical piles made by Almita Piling for several reasons, namely:

- Quality
 - All products meet or exceed all CSA standards
- Adaptability
 - Helical piles perform in a variety of soil and environmental conditions
 - Can be installed in remote areas with limited access
 - Customized solutions to address unique challenges customers face
- Environmental Responsibility
 - Almita helical piles result in a smaller environmental footprint
 - Can be safely removed and reused as required
 - No pre-excavation required and no need to dispose of tailings

Source: <https://www.almita.com/why-helical-piles>

*Please see **Appendix M**: stock photo of Almita installation equipment and pile copied from <https://m2excavation.com/helical-screw-piles>*

*Please see **Appendix N**: report issued by the Canadian Construction Materials Centre, a program of NRC Construction at the National Research Council of Canada.*

'Evaluation Report CCMC 13691-R ALMITA HELICAL SCREW PILE'

https://ccmc.nrc-cnrc.gc.ca/evaluations/13691_e.pdf

¹ Structural Engineer Report by LRL Engineering Ltd. dated September 2017 available upon request

3.2 What site preparation, if any, will be required?

Site preparation will include:

- disconnect overhead hydro lines by Hydro One
- disconnect water lines
- disconnect electrical lines
- the removal of the hot water tank, the water pump and sub pump in the existing cellar
- locate all underground utility wires
- the removal of the raised flower beds beside the cottage

3.3 What construction or demolition activities, if any, will be required?

- Bore (Drill) where required to enter steel beams used to raise structure (some of the concrete walkway may be broken)
- Install 4 wood cribs to receive lifting system hydraulic jacks
- Lift structure to desired height with chimney
- Perform excavation:
 - Break old foundation
 - Remove broken concrete, transport off site
 - Backfill cellar
- Install posts (piles) and beams welded, approximately 30 posts and 5 or 6 beams

3.4 What ongoing activities, if any, will occur at this site?

- the utilities will need to be reconnected
- the frame decks with stairs will need to be built
- wood lattice will be added around the decks and perimeter of the cottage
- a frame landing and stairs will need to be built at the front of the cottage to access the main entrance of the cottage

3.5 Have you consulted with other regulatory agencies to determine whether your project will require their authorisation?

South Nation Conservation Authority- Mathieu Leblanc - on June 12, 2018 by telephone
No specific issues with this proposed project

Section 4 Impacts and Mitigation

Section 4.1: Impacts and Mitigation Summary Table

Activity	Natural Heritage Feature/Function	Potential Effect (may be positive or negative)	Proposed Mitigation	Residual Effect (may be positive or negative)
Site Preparation removal of decorative bricks and plants in the raised flower beds	Property has a significant natural feature of a watercourse, the Ottawa River	None	Relocation of plants in other sites in order to replant after construction	<u>Residual effect: neutral</u> The proposed deck will not affect in any way the significant natural feature of the Ottawa River
Construction Bore where required to enter steel beams	As above	As above	Bore only where absolutely necessary	<u>Residual effect: neutral</u> The minimal bore activity will not affect in any way the significant natural feature of the Ottawa River
Break and remove old foundation and backfill the existing cellar	As above	As above	The contractor will remove broken concrete and transport off site	<u>Residual effect: neutral</u> It will not affect in any way the significant natural feature of the Ottawa River
Install posts (piles) and beams welded	As above	As above	The installation units are small and efficient Installation of posts is completed very quickly with minimal surrounding damage or digging	<u>Residual effect: neutral</u> The steel posts leave a very small environmental footprint therefore it will not affect in any way the significant natural feature of the Ottawa River

4.1 The project will have no effect on the significant natural feature of the Ottawa River

Section 5 Conclusion

The proposed project, building a frame deck at the back of the cottage facing the Ottawa River can be accomplished with no change to the overall existing natural features and ecological features. Due to the decision to use steel helical piles, there would be no damage to the environment, no damage to the two mature trees located in that area and there would be no residual negative impacts on to the Ottawa River. This project has met the criteria established by the City of Clarence-Rockland for the development within a floodplain and the setback from watercourses as outlined in the Clarence-Rockland Official Plan in which the proposed project,

- will not affect flood flows,
- will not affect the hydrology or hydraulics of the flood plain,
- will not create new hazards or aggravate existing hazards,
- will not have any environmental impact,
- will not affect any fish or wildlife habitats,
- will not affect the trees existing on the property,
- will not encumber any vehicle or person entering or exiting during any emergency,
- will be built using appropriate flood proofing measures and
- the decrease in the setback from the high water mark will have no adverse impact .

Section 6 Declaration

This scoped EIA was prepared by the applicants, Renee Payette and Fram Engineer.

We have also relied on information provided by

1) Structural Engineer

Elliott Smith, EIT and Stephane Leclerc, P. Eng.
LRL Associates Ltd.
5430 Canotek Road
Ottawa, ON
K1J 9G2
<http://lrl.ca/>

2) Ontario Land Surveyor

Marc P. Payette, O.L.S.
Arpentage Payette Surveying Ltd.
300-A Pigeon Street
Rockland, Ontario
payettesurv@bellnet.ca

3) House lifter - Carl Chamberland

Chamberland Lalonde Building Movers Ltd
5890 County Rd 17
Plantagenet, ON K0B 1L0
<https://www.housemovers.ca/>

4) Certified Almita Installer - Rene Corbeil

Rene Corbeil Foundation Repair and Pile Installation
10154938 Canada inc.3065
Regional road 174,
Cumberland, Ontario,
K4C 1G9
<https://www.renecorbeilconstruction.com/>

I hereby certify that the information contained within this EIS is accurate and complete, to the best of my knowledge. I acknowledge that incomplete or incorrect information may delay the development review process.

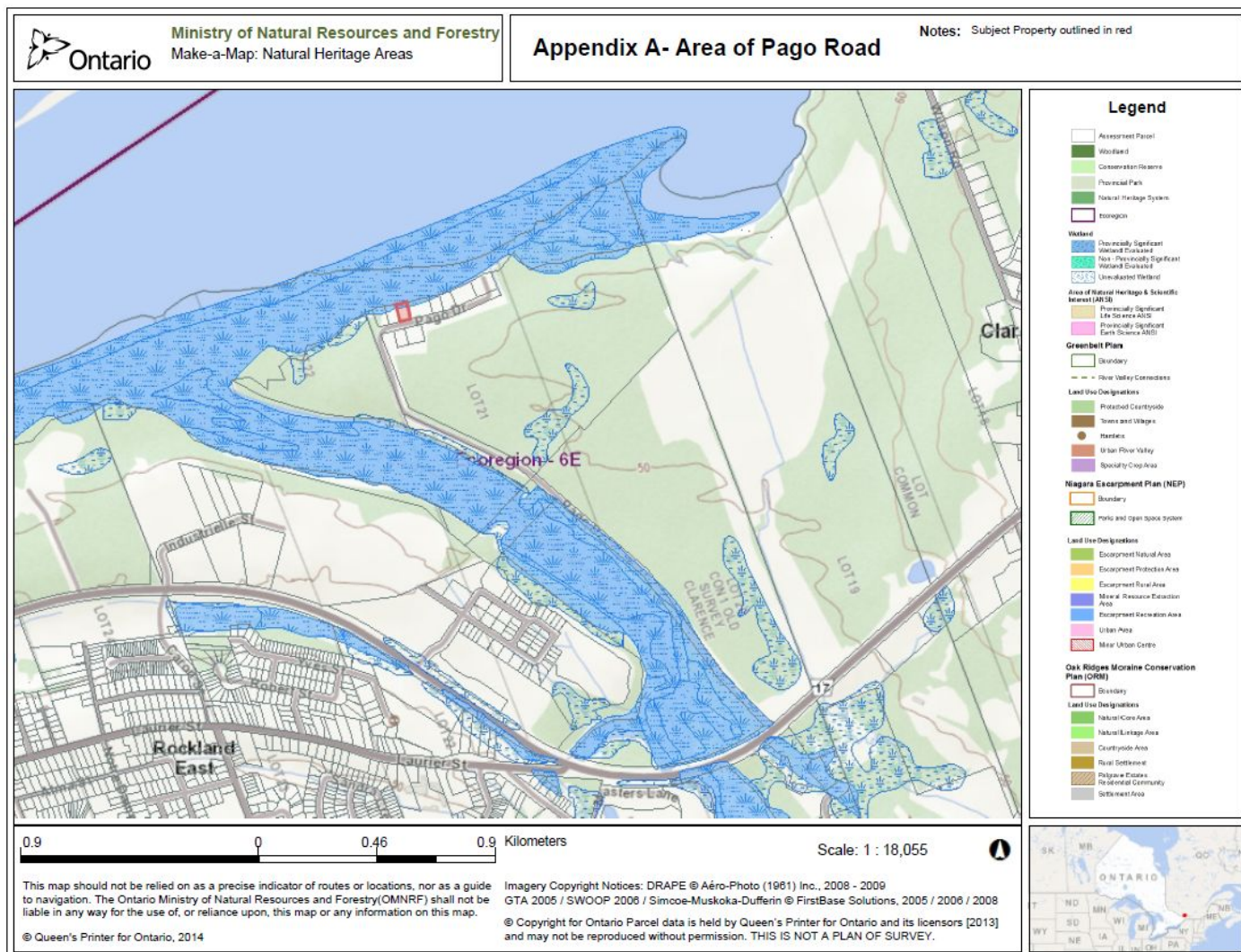
Signature of Owner/Applicant

Date

Signature of Owner/Applicant

Date

Appendix A: Area of Pago Road



Appendix B: Natural Resources

Appendix B- Natural Resources per <https://alacarte.prescott-russell.on.ca>



Map generated by UCPR A la Carte web mapping application. The United Counties of Prescott and Russell disclaims all responsibility for errors, omissions or inaccuracies in this publication. Do not rely on it as being a precise indicator of routes or location of features. Produced by UCPR under Licence with the OMNR. © Queen's Printer for Ontario, 2017. © 2017 United Counties of Prescott and Russell. All rights reserved.

**Prescott
Russell**

June 25, 2018
2:32:09 PM

Legend

Roads (< 75k scale)

- Provincial
- Comté / County
- Rural
- Urban / Urban
- Rampe / Ramp
- Saisonier / Seasonal
- Privé / Private

Parcels

Heritage Buildings

Right Of Way

- 20
- 26
- 30

Sidewalk

Railway

Future or Proposed Recreational Trail

Proposed Recreational Trail

Unstable Slope

Fish Habitat

Transportation

Arrière primaire / Primary Artery

Collecteur majeur / Major Collector

Collecteur mineur / Minor Collector

Unopened Road

Floodplain

Organic Soils

Seperation Distance - Ivaco

2.4.4 (300m)

2.4.4 (600m)

Fish Habitat Water Body

Site Specific Exception Point

Site Specific Exception

Future Development

Services

Services partiels / Partial Service

Services complets / Full Services

Land use

Résidentiel-faible densité / Low Density Residential

Résidentiel-moyenne densité / Medium Density Residential

Centre-ville / Village Core

Commerce / Commercial

Industrie / Industrial

Parc, espace libre et loisir / Park, Open Space and Recreation

Réserve pour développement / Development Reserve

Intake Protection Zone

IPZ-1

IPZ-2

Collector

Rue Principale / Main Street

Routes collectrices majeures / Major Collector Roads - EXISTING

Routes artérielles / Arterial Roads

Routes collectrices mineures / Minor Collector Roads

Rues privées / Private Streets

Routes collectrices majeures proposées / Major Collector Roads - PROPOSED

Roads - PROPOSED

Routes collectrices mineures proposées / Minor Collector Roads - PROPOSED

Right of Way

Rues locales / Local Streets

Rues proposées / Proposed Roads

Emprises proposées / Proposed Row

Multi-Use Pathways

Sentiers polyvalents sur rue / On Street Pathway - Sidewalk

Sentiers polyvalents hors rue / Off Street Multi-Use Pathway

Local Streets

Sewage Treatment Plant

Urban Area Boundary

Areas of Natural and Scientific Interest

Pumping Station

Unstable Slopes

Former Dumps

Flood Plain

Land Use

SECTEUR COMMERCIAL CENTRE-VILLE / COMMERCIAL CORE

COMMERCE DE SERVICES / SERVICE COMMERCIAL

PARC D'AFFAIRES / BUSINESS PARK

INSTALLATIONS COMMUNAUTAIRES / COMMUNITY FACILITIES

COMMERCE RÉCRÉOTOURISTIQUE / TOURIST RECREATION COMMERCIAL

RÉSIDENTIELLE À FAIBLE DENSITÉ / LOW DENSITY RESIDENTIAL

RÉSIDENTIELLE À MOYENNE DENSITÉ / MEDIUM DENSITY RESIDENTIAL

ESPACE OUVERT DE GRANDE ÉTENDUE / MAJOR OPEN SPACE

SECTEUR D'ÉTUDE SPÉCIAL / SPECIAL STUDY AREA

Village Boundary

Recreational Trail -

Appendix D: Soil Classification Type

Appendix D: Soil Classification Wc-ss Name: Wendover



Map generated by UCPR A la Carte web mapping application. The United Counties of Prescott and Russell disclaims all responsibility for errors, omissions or inaccuracies in this publication. Do not rely on it as being a precise indicator of routes or location of features. Produced by UCPR under Licence with the OMNR. © Queen's Printer for Ontario, 2017. © 2017 United Counties of Prescott and Russell. All rights reserved.

Prescott
Russell

June 28, 2018
1:48:02 AM

Legend

- | | | |
|-------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Roads (< 75k scale) | Gl-sh | Wc-Bc |
| Provincial | Gl-st | Wc-ss |
| Conté / County | Kgsi | ZZ |
| Rural | Kgsi-Mt | zz |
| Urban / Urban | U | undclassified |
| Rampe / Ramp | M | unknown |
| Saisonier / Seasonal | Mnsl | River or Lake |
| Privé / Private | Mnsl-Bc | Lot and Concession |
| Parcels | Mt | Fabric |
| Soils | Mt-sh | Urban Boundary (< 20k scale) |
| Afsi | Mt-st | Municipal Boundary (< 150k scale) |
| B.L. | Muck | |
| Bc | NGol | |
| Bc-ss | R3/2 | |
| Bfsi | Rts | |
| Bsid | Rts-Gfs | |
| Bsl | Rtsi | |
| Col | Roc | |
| Cfsi | Roc-Bc | |
| Cfsi-sh | Sfs | |
| ER | Ufs | |
| Er | Ufs-Rts | |
| FI | Ufs-Rts-Sfs | |
| GI | Ufsi | |
| GI-Mt | Vgl | |
| | Wc | |

Appendix F: Well Data for 451 Pago Road

Ontario Ministry of the Environment
Well Record
Regulation 903 Ontario Water Resources Act
page ____ of ____

Well number below:
A 014889

Instructions for Completing Form

- For use in the Province of Ontario only. This document is a permanent legal document. Please retain for future reference.
- All Sections must be completed in full to avoid delays in processing. Further instructions and explanations are available on the back of this form.
- Questions regarding completing this application can be directed to the Water Well Management Coordinator at 416-235-6203.
- All metre measurements shall be reported to 1/16" of a metre.
- Please print clearly in blue or black ink only.

Address of Well Location (County, District, Municipality):
451 Pago Clarence/Rockland

City/Town/Village:
Clarence/Rockland

Site/Compartment/Block/Tract etc.:
21

GPS Reading: NAD 83
Easting: **18 478996**
Northing: **5045602**
Spot check: **Wm**

Log of Overburden and Bedrock Materials (see instructions)

General Colour	Most common material	Other Materials	General Description	Depth From	Metres To
	Clay			0	680 cm

Hole Diameter		Construction Record		Test of Well Yield	
Depth From	Metres To	Inside diam (centimetres)	Material	Depth From	Metres To
			Casing		
			☒ Steel ☐ Fibreglass ☐ Plastic ☐ Concrete ☐ Galvanized		
			Screen		
			☐ Steel ☐ Fibreglass ☐ Plastic ☐ Concrete ☐ Galvanized		
			No Casing or Screen		

Water Record		Location of Well	
Kind of Water	Depth From	Metres To	Metres
☒ Fresh ☐ Sulphur ☐ Gas ☐ Balty ☐ Minerals			
☐ Other:			

Plugging and Sealing Record		Location of Well	
Depth set at	Metres To	Metres	Metres
0 260	Clay	179 cm	

Method of Construction		Water Use	
Method	Material	Use	Material
☒ Cable Tool ☐ Rotary (air) ☐ Diamond ☐ Drilling		☒ Domestic ☐ Industrial ☐ Public Supply ☐ Other	
☐ Rotary (conventional) ☐ Air percussion ☐ Jetting ☐ Other		☐ Stock ☐ Commercial ☐ Not used ☐ Cooling & air conditioning	
☐ Rotary (reverse) ☐ Storing ☐ Drilling		☐ Irrigation ☐ Municipal	

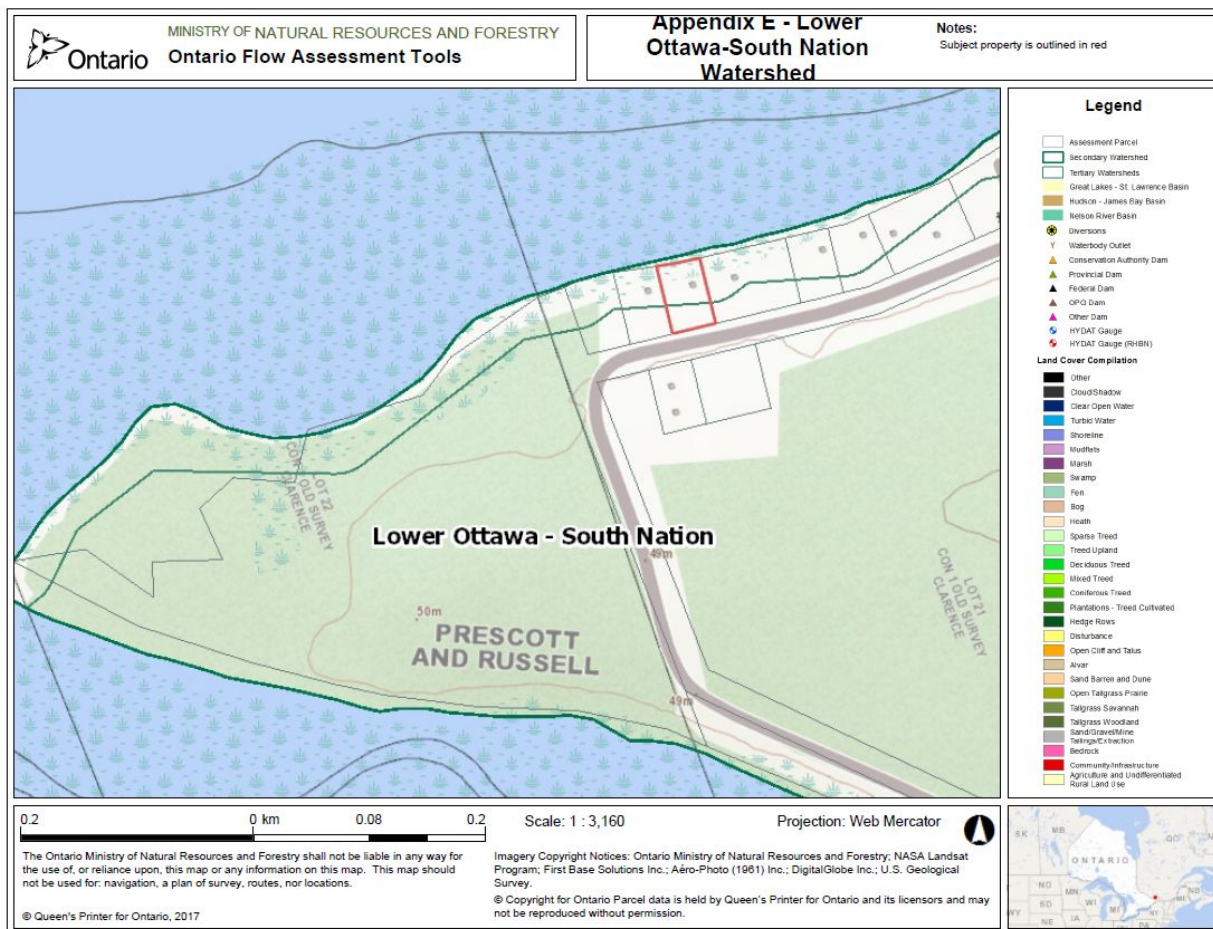
Final Status of Well		Well Contractor/Technician Information	
Status	Material	Name of Well Contractor	Well Contractor's Licence No.
☒ Under Supply ☐ Recharge well ☐ Unfinished ☐ Abandoned (Other)		Huy Laforge	7199
☐ Observation well ☐ Abandoned, insufficient supply ☐ Dewatering		Box 208 Clarence/Rockland	
☐ Test Hole ☐ Abandoned, poor quality ☐ Replacement well		Huy Laforge	7-2486

Ministry Use Only		Well Contractor/Technician Information	
Date Received	Date of Inspection	Name of Well Contractor	Well Contractor's Licence No.
DEC 07 2006		Huy Laforge	7-2486

05902 (2003) Contractor's Copy ☐ Ministry's Copy ☐ Well Owner's Copy ☐

Cette formule est disponible en français

Appendix G: South Nation WaterShed



Appendix H: Example of Proposed Project



Appendix I: Example of Frame Deck on Helical Piles



Appendix K: Side view of back of cottage



Appendix L: Front view of back of cottage



Appendix M: Example of Almita equipment for installation of piles



Appendix N: 'Evaluation Report CCMC 13691-R ALMITA HELICAL SCREW PILE'



Evaluation Report CCMC 13691-R ALMITA HELICAL SCREW PILE

MASTERFORMAT:	31 62 16.01
Evaluation issued:	2015-02-28
Re-evaluation due:	2018-02-28

1. Opinion

It is the opinion of the Canadian Construction Materials Centre (CCMC) that "ALMITA HELICAL SCREW PILE", when used as an augered steel pile in a foundation system in accordance with the conditions and limitations stated in Section 3 of this Report, complies with the National Building Code 2010:

- Clause 1.2.1.1.(1)(a), Division A, using the following acceptable solutions from Division B:
 - Clause 4.2.3.8.(1)(e), Steel Piles
 - Sentence 4.2.3.10.(1), Corrosion of Steel
 - Sentence 4.2.4.1.(1), Design Basis
 - Subclause 9.4.1.1.(1)(c)(i), General (Structural Requirements)

This opinion is based on CCMC's evaluation of the technical evidence in Section 4 provided by the Report Holder.

2. Description

The product is a screw pile constructed of helical-shaped circular steel blades that are welded to a steel shaft. The blades are constructed as a helix with a carefully controlled pitch.

The anchors come in three types: Type 1, 2 and 3. The Type 1 anchor has an outside diameter of 73 mm and a wall thickness of 5.5 mm. The helix blade has a diameter of 305 mm with a thickness of 9.5 mm. The Type 2 anchor has an outside diameter of 89 mm and a wall thickness of 6.3 mm. The helix blade has a diameter of 356 mm and a thickness of 12.7 mm. The Type 3 anchor has an outside diameter of 114 mm and a wall thickness of 6.3 mm. The helix blade has a diameter of 406 mm and a thickness of 12.7 mm.

The pile type and blade diameter are chosen based on the bearing capacity of the soil and the load the auger-installed steel pile is designed to support. The central shaft is used to transmit torque during installation and to transfer axial loads to the helical plates. The central shaft also provides most of the resistance to lateral loading. The foundation system comes with various other accessories, such as support plates to adapt to the building structure, extension shafts and connectors.

The steel shaft, blades and accessories conform to CSA G40.20-13/G40.21-13, "General Requirements for Rolled or Welded Structural Quality Steel/Structural Quality Steel," 300 MPa. They can have a galvanic coating that meets the requirements of ASTM A 123/A 123M-13, "Standard Specification for Zinc (Hot-Dip Galvanized) Coatings on Iron and Steel Products," 610 g/m².

Figure 1 shows typical steel piles with a single helical blade.

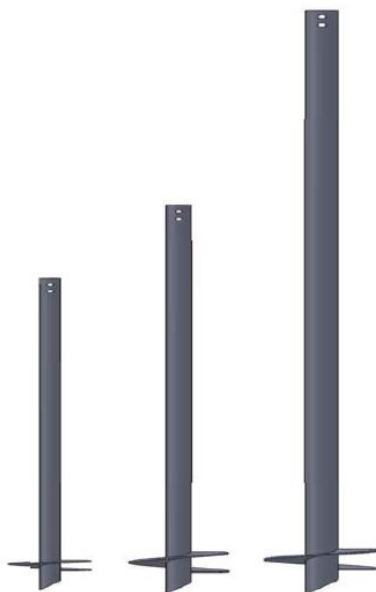


Figure 1. “ALMITA HELICAL SCREW PILE,” Types 1, 2 and 3

3. Conditions and Limitations

CCMC’s compliance opinion in Section 1 is bound by the “ALMITA HELICAL SCREW PILE” being used in accordance with the conditions and limitations set out below.

- The product may be used as part of a foundation system to support various constructions, provided that it is installed according to the manufacturer’s current instructions and within the scope of this Report.
- When the product is installed in cohesive and cohesion-less soils, there is a direct relationship between the applied torque and the allowable compressive and tensile loads. Tables 1, 2 and 3 indicate the allowable compressive and tensile loads as a function of the applied torque.
- Load tests are required if the allowable loads need to be greater than those stated in Tables 1, 2 and 3. The tests need to be conducted under the direct supervision of a professional geotechnical engineer, skilled in such design and licensed to practice under the appropriate provincial or territorial legislation.
- In all cases, a registered professional engineer skilled in such design and licensed to practice under the appropriate provincial or territorial legislation must determine the number and spacing of the auger-installed steel piles required to carry the load. A certificate attesting to the conformity of the installation and the allowable loads for the piles must be provided.

Table 1. Allowable Compressive and Tensile Loads for the Type 1 Auger-installed Pile in Cohesive and Cohesion-less Soils

Applied Torque		Allowable Loads			
		Compression		Tension	
Nm	(lbf)	kN	(lb)	kN	(lb)
678	500	11.6	2 614	11.6	2 614
1 356	1 000	23.0	5 227	23	5 227
2 034	1 500	29.8	6 702	29	6 522
2 712	2 000	36.1	8 112	34.2	7 695
3 390	2 500	42.4	9 521	39.4	8 869
4 067	3 000	48.6	10 931	44.7	10 042
4 745	3 500	54.9	12 341	49.9	11 216
5 423	4 000	61.2	13 750	55.1	12 389

2 of 5

Applied Torque		Allowable Loads			
		Compression		Tension	
Nm	(lbf)	kN	(lb)	kN	(lb)
6 101	4 500	67.4	15 160	60.3	13 563
6 779	5 000	73.7	16 570	65.5	14 736
7 457	5 500	80.0	17 980	70.8	15 909
8 135	6 000	86.2	19 389	76.0	17 083
8813	6500	92.5	20799	81.2	18256
9491	7000	98.8	22209	86.4	19430
10169	7500	105.1	23618	91.6	20603
10847	8000	111.3	25028	96.9	21777

Table 2. Allowable Compressive and Tensile Loads for the Type 2 Auger-installed Pile in Cohesive and Cohesion-less Soils

Applied Torque		Allowable Loads			
		Compression		Tension	
Nm	(lbf)	kN	(lb)	kN	(lb)
678	500	9.7	2187	9.7	2 187
1 356	1 000	19.5	4374	19.5	4 374
2 034	1 500	29.2	6 561	29.2	6 561
2 712	2 000	38.9	8 748	38.9	8 748
3 390	2 500	48.6	10 924	48.6	10 929
4 067	3 000	53.7	12 074	52.8	11 874
4 745	3 500	58.8	13 225	57.0	12 819
5 423	4 000	63.9	14 376	61.2	13 764
6 101	4 500	69.1	15 526	65.4	14 709
6 779	5 000	74.2	16 677	69.6	15 654
7 457	5 500	79.3	17 827	73.8	16 598
8 135	6 000	84.4	18 978	78.0	17 543
8813	6500	89.5	20 129	82.2	18 488
9491	7000	94.7	21 279	86.4	19 433
10169	7500	99.8	22 430	90.6	20 378
10847	8000	104.9	23 581	94.8	21 323
11 524	8500	110.0	24 731	99.1	22 268
12 202	9000	115.1	25 882	103.3	23 213
12 880	9500	120.2	27 032	107.5	24 157
13 558	10000	125.4	28 183	111.7	25 102

Table 3. Allowable Compressive and Tensile Loads for the Type 3 Auger-installed Pile in Cohesive and Cohesion-less soils

Applied Torque		Allowable Loads			
		Compression		Tension	
Nm	(lbf)	kN	(lb)	kN	(lb)
678	500	8.4	1 882	6.1	1 379
1 356	1 000	16.7	3 764	12.3	2 758
2 034	1 500	25.1	5 646	18.4	4 138
2 712	2 000	33.5	7 529	24.5	5 517
3 390	2 500	41.9	9 411	30.7	6 896

3 of 5

Applied Torque		Allowable Loads			
		Compression		Tension	
Nm	(lbf)	kN	(lb)	kN	(lb)
4 067	3 000	50.2	11 293	36.8	8 275
4 745	3 500	58.6	13 175	42.9	9 655
5 423	4 000	67.0	15 057	49.1	11 034
6 101	4 500	75.3	16 939	55.2	12 413
6 779	5 000	83.7	18 821	61.4	13 792
7 457	5 500	92.1	20 704	67.5	15 171
8 135	6 000	100.5	22 586	73.6	16 551
8813	6500	108.8	24 468	79.8	17 930
9491	7000	117.2	26 350	85.9	19 309
10169	7500	125.6	28 232	92.0	20 688
10847	8000	134.0	30 114	98.2	22 068
11 524	8500	142.3	31 996	104.3	23 447
12 202	9000	150.7	33 879	110.4	24 826
12 880	9500	159.1	35 761	116.6	26 205
13 558	10000	167.4	37 643	122.7	27 584
14 236	10 500	175.8	39 525	128.8	28 964
14 914	11 000	184.2	41 407	135.0	30 343
15 592	11 500	192.6	43 289	141.1	31 722
16 270	12 000	200.9	45 171	147.2	33 101
16 948	12 500	209.3	47 053	153.4	34 480
17 626	13 000	217.7	48 936	159.5	35 860
18 304	13 500	226.0	50 818	165.6	37 239
18 981	14 000	234.4	52 700	171.8	38 618
19 659	14 500	242.8	54 582	177.9	39 997
20 337	15 000	251.2	56 472	184.1	41 377
21 015	15 500	259.5	58 346	190.2	42 756
21 693	16 000	267.9	60 228	196.3	44 135

- The installation of the auger-installed steel pile must be carried out as per the manufacturer's instructions. The anchors must be screwed into the ground to below the frost line using mechanized equipment. The anchor is rotated into the ground with sufficient applied downward pressure (crowd) to advance the anchor one pitch distance per revolution. The anchor is advanced until the applied torque value attains a specified value. Extensions are added to the central shaft as needed. The applied loads may be tensile (uplift), compressive (bearing), shear (lateral), or a combination thereof. Helical anchors are rapidly installed in a wide variety of soil formations using a variety of readily available equipment. They are immediately ready for loading after installation.
- When the product is installed in a soil where the conditions are corrosive to steel, adequate protection to the exposed steel must be provided.
- The installer of the proposed auger-installed steel piles must be certified by Almita Piling using approved equipment. The installer must follow the manufacturer's installation instructions and the uses and limitations specified in this Report. Each installer must carry a certification card bearing their signature and photograph.
- Each auger-installed steel pile must be identified with a label containing the following information:
 - manufacturer's identification; and
 - the phrase "CCMC 13691-R."

4. Technical Evidence

The Report Holder has submitted technical documentation for CCMC's evaluation. Testing was conducted at laboratories recognized by CCMC. The corresponding technical evidence for this product is summarized below.

4.1 Performance Requirements

The proposed auger-installed steel piles were tested to ASTM D 1143, "Standard Test Methods for Deep Foundations Under Static Axial Compressive Load," ASTM D 3689, "Standard Test Methods for Deep Foundations Under Static Axial Tensile Load."

Testing was conducted on three different sites selected because they represent typical soil profiles encountered in Alberta. A series of 28 tests were performed covering a range of sandy, medium stiff clay, to very stiff clay conditions. The intent of the testing was to determine a correlation between the torque applied during installation and the allowable loads. Testing showed a good correlation between the torque applied during installation and the allowable loads. For the loads identified in Tables 1, 2 and 3 the factor of safety applied was 2.0.

Report Holder

Almita Piling
RR4, Site 1, Box 8
Ponoka, AB T4J 1R4

Telephone: (403) 783-5800

Plant(s)

Ponoka, AB

Disclaimer

This Report is issued by the Canadian Construction Materials Centre, a program of NRC Construction at the National Research Council of Canada. The Report must be read in the context of the entire CCMC Registry of Product Evaluations, including, without limitation, the introduction therein which sets out important information concerning the interpretation and use of CCMC Evaluation Reports.

Readers must confirm that the Report is current and has not been withdrawn or superseded by a later issue. Please refer to http://www.nrc-cnrc.gc.ca/eng/solutions/advisory/ccmc_index.html, or contact the Canadian Construction Materials Centre, NRC Construction, National Research Council of Canada, 1200 Montreal Road, Ottawa, Ontario, K1A 0R6. Telephone (613) 993-6189. Fax (613) 952-0268.

NRC has evaluated the material, product, system or service described herein only for those characteristics stated herein. The information and opinions in this Report are directed to those who have the appropriate degree of experience to use and apply its contents. This Report is provided without representation, warranty, or guarantee of any kind, expressed, or implied, and the National Research Council of Canada (NRC) provides no endorsement for any evaluated material, product, system or service described herein. NRC accepts no responsibility whatsoever arising in any way from any and all use and reliance on the information contained in this Report. NRC is not undertaking to render professional or other services on behalf of any person or entity nor to perform any duty owed by any person or entity to another person or entity.

Date modified:
2015-05-05

A Scoped Environmental Impact Statement Executive Summary

This Scoped Environmental Impact Statement is a requirement of application for a minor variance for the construction a minor addition to an existing dwelling backing on the Ottawa River in the City of Clarence-Rockland in consultation with the South Nation Conservation Authority to satisfy condition of

- 1) *Setback from Waterbodies and Watercourses per By-law 4.44.1 (b) and (d) of THE CORPORATION OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND ZONING BY-LAW NO. 2016-10 which states :*

b) Any new development or site alteration within 30.0 m from the normal highwater mark of a waterbody or watercourse requires consultation with the Conservation Authority (where applicable) or the federal Department of Fisheries and Oceans and may require the preparation of an Environmental Impact Study per Section 5.6 of the UCPR OP.

d) Where an existing lot on which a building or structure is to be erected or enlarged is adjacent to a waterbody or watercourse, such building or structure including a sewage disposal system but excluding a marine facility, a public bridge, and flood and erosion control works shall be set back a minimum of 30.0 m from the normal high water mark of the waterbody or watercourse. A minor variance could be approved to reduce this setback where supported by an Environmental Impact Study per Section 5.6 of the UCPR OP.

- 2) *SNC¹'s Regulation, Section 28 of the Conservation Authorities Act, is known as Ontario Regulation 170/06 Development, Interference with Wetlands and Alteration to Shorelines and Watercourses which states:*

Development prohibited

2. (1) Subject to section 3, no person shall undertake development or permit another person to undertake development in or on the areas within the jurisdiction of the Authority that are,

(e) other areas where development could interfere with the hydrologic function of a wetland, including areas within 120 metres of all provincially significant wetlands, and areas within 30 metres of all other wetlands. O. Reg. 170/06, s. 2 (1); O. Reg. 81/13, s. 1 (1, 2).

Permission to develop

3. (1) The Authority may grant permission for development in or on the areas described in subsection 2 (1) if, in its opinion, the control of flooding, erosion, pollution or the conservation of land will not be affected by the development. O. Reg. 170/06, s. 3 (1).

¹ South Nation Conservation Authority

A Scoped Environmental Impact Statement Executive Summary

The report was prepared on July 16, 2018 by the property owners of: Fram Engineer and Renee Payette and revised {date} at the request of the South Nation Conservation Authority and the City of Clarence- Rockland

Specifically, this scoped EIS addresses potential impacts to the following natural heritage features :

1. The control of flooding, erosion, pollution or the conservation of land which may be affected by the development.
2. Any development or site alteration is proposed that would reduce that distance or that has the potential to negatively impact fish or fish habitat.
3. a) repairs and minor additions to buildings and accessory buildings, which do not affect flood flows where there is existing non-conforming development;
b) uses which, by their nature, must be located within the floodplain and will not affect the hydrology or hydraulics of the floodplain.

For the following proposed development: Adding a 1.79 meter wide frame deck supported by Almita Helical Screw Piles at the established minimum geodetic elevation for any development in proximity to a waterbody or watercourse of 45.1 metres, sinking helical screw steel piles deep in the soil and building the deck on the steel piles. The proposed frame deck would be at a setback of 15.43 metres from the high water mark of the Ottawa River.

For further information, please contact owners,

Renee Payette
H (613) 830-5126
C (613) 322-1571

Fram Engineer
H (613) 830-5126
W (613) 692-4768

PROPOSED
SITE & GRADING PLAN OF
PART OF LOT 21
CONCESSION 1 (OLD SURVEY)

Geographic TOWNSHIP OF CLARENCE, now in the
CITY OF CLARENCE-ROCKLAND
COUNTY OF RUSSELL

MARC P. PAYETTE, O.L.S.

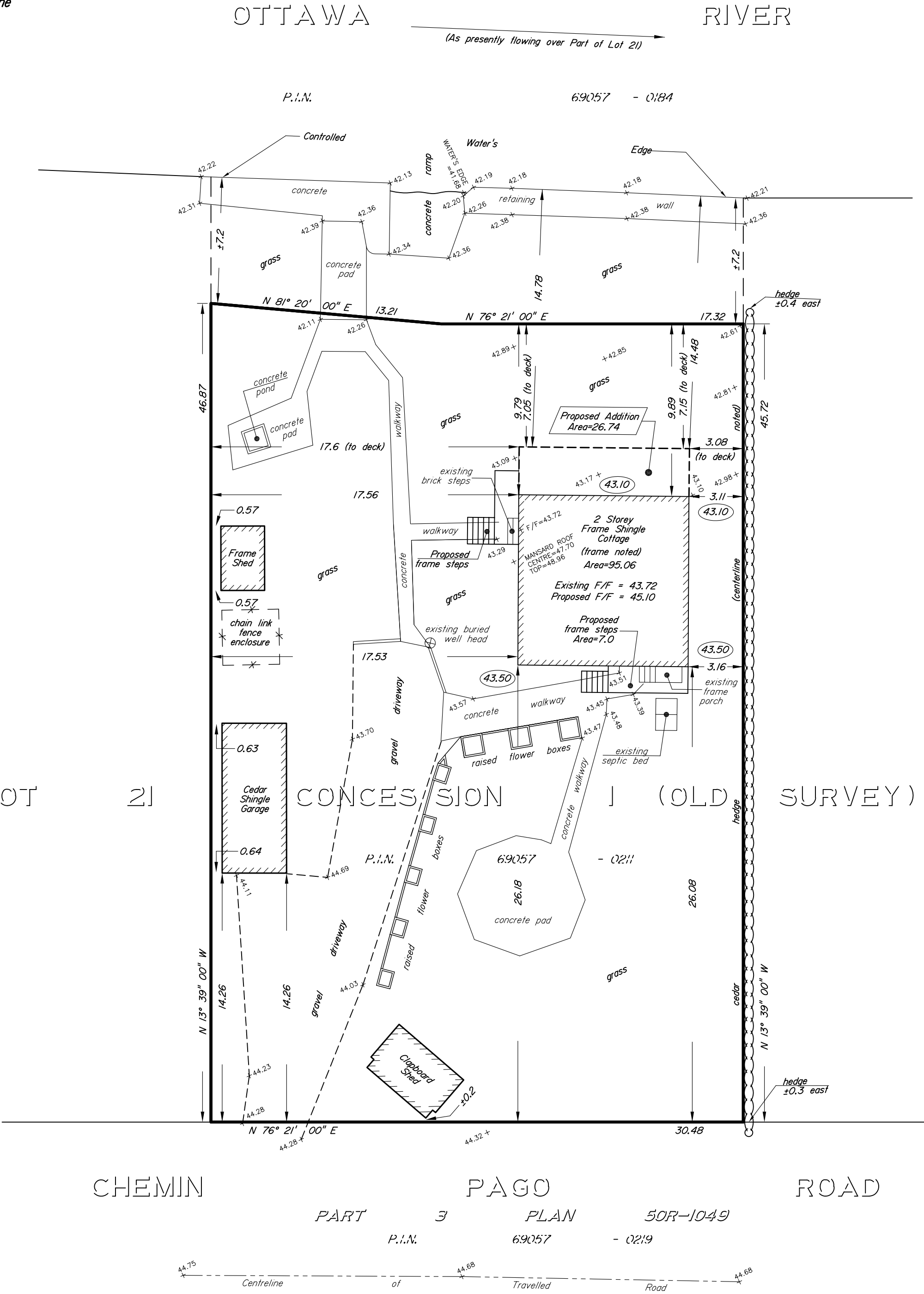
2018

SCALE 1 : 200



METRIC

DISTANCES SHOWN ON THIS PLAN ARE IN METRES AND
CAN BE CONVERTED TO FEET BY DIVIDING BY 0.3048.



LEGEND

- F/F EXISTING FINISHED FLOOR
T/F PROPOSED TOP OF FOUNDATION
U/F PROPOSED UNDERSIDE OF FOOTING
(43.10) PROPOSED FINISHED GRADE
52.50 TOP OF SWALE
52.51(S) BOTTOM OF SWALE
PROPOSED DIRECTION OF DRAINAGE
PROPOSED TERRACING
990 J.G. PAYETTE, O.L.S.
+ 43.65 EXISTING SPOT ELEVATION

NOTES

- ELEVATIONS - ELEVATIONS SHOWN ON THIS PLAN ARE GEODETIC.
THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY AND SHALL NOT BE USED FOR TRANSACTION OR MORTGAGE PURPOSES.
© THIS SKETCH IS PROTECTED BY COPYRIGHT & IS NOT VALID UNLESS EMBOSSED WITH O.L.S. SEAL.

DATE

AUGUST 8, 2018

CLIENT

RENEE PAYETTE
& FRAM ENGINEER

ARPENTAGE PAYETTE SURVEYING LTÉE./LTD.

ONTARIO LAND SURVEYORS
ROCKLAND, ONTARIO

(613) 446-5627

REF. N° 452 PAGO



COMMITTEE OF ADJUSTMENT

REPORT N° AMÉ-18-75-R

Date received	08/08/2018
Date of the meeting	22/08/2018
Submitted by	Claire Lemay
Objet	Minor Variance
File n°	A/9/18
Owner	2614418 Ontario Inc.
Applicant	Guillaume-Pierre Desjardins
Civic address	1055 Laurier Street
Legal Description	Lot 54, plan Andrew Bell, 1908

1) GENERAL INFORMATION:

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

Urban 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:

Local Commercial (CL)

Services:

Municipal water:

Yes

Municipal Sewer:

Yes

Road access :

Laurier Street & Notre-Dame Street

2) PURPOSE :

Minor Variance to increase the width of the driveway and eliminate the landscaping buffer between the parking area and the street in order to provide access to the parking spaces directly from Laurier Street and Notre-Dame Street.

3) **VARIANCE REQUESTED :**

	Permitted	Proposed
Eliminate landscape buffer between parking area and street (Section 5.9.1)	3 metres width (minimum)	0 metres width
Maximum width of aisle providing access to a parking space (Section 5.7)	9 metres width (maximum)	26 metres width along Notre-Dame Street

4) **CONDITIONS AND COMMENTS RECEIVED :**

Finance Department:

Outstanding taxes owed to municipality.

Infrastructure Services:

No comments

Protective Services:

No comments

Community Services:

No comments

Construction Division:

No comments

United Counties of Prescott and Russell:

N/A

South Nation Conservation:

N/A

Planning Services:

The subject property contains a two-storey commercial building. The proposed use of the property is of a medical office on the ground floor and a two-bedroom apartment on the upper storey. The building was recently reconstructed following damage by a fire. The building was formerly the location of Mac's convenience store.

The property benefits from a legal non-complying status with regards to the layout of the parking area and landscaping. The existing conditions are as follows:

- 6 existing parking spaces have access directly from Laurier Street, adjacent to the intersection of Laurier Street and Notre-Dame Street.

- There is an existing parking / asphalted area off of Notre-Dame Street (no line markings are visible, but space has been used for parking/loading in the past)
- There is currently no delineation between the surface parking area and the street corner at the intersection of Laurier Street and Notre-Dame Street. The entrance driveway to the parking area abuts the intersection.
- No landscape buffer is present between any of the parking areas and the street.
- No landscape buffer is present between the front parking area and the adjacent residential use to the west.

Existing conditions:



Figure 1: Laurier Street - on-street parking in front of entrance

Figure 2: intersection of Laurier and Notre-Dame – sidewalk ends abruptly



Figure 3

Figure 3: no break in asphalt between parking area and Notre-Dame Street
Figure 4: view from across Notre-Dame Street of proposed parking area



Figure 4



Figure 5



Figures 5 & 6: rear view of existing building, showing rear access, paved entrance/parking/loading area, and slope

A preliminary proposed site plan is attached, however, a revised Site Plan will be submitted with the Site Plan Approval application for this project as soon as it is prepared. Due to the short timeline available to the owners to complete the necessary approvals following the purchase of the property (July 27th) and prior to the required moving date of the business (September 30th), the owners were unable to submit the two complete applications concurrently.

5) **FOUR TESTS :**

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

The subject property is located within the Urban Area of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. The subject property is within the Low Density Residential designation according to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland. This designation permits local commercial uses, including a medical office, subject to compatibility with the surrounding residential uses. The specific compatibility criteria contained in policy 1, section 5.6.2.2 are:

"Access to and traffic generated by the site will not create adverse traffic problems on surrounding roads."

- The parking areas on the subject property have access from both Laurier Street and Notre-Dame Street. The existing and proposed layouts of the parking areas require vehicles to turn directly from the parking spaces onto the street and vice versa. The requested variance is required in order to add 12 additional

parking spaces having access directly from Notre-Dame Street. Vehicles entering or exiting these parking spaces will have to reverse directly within the road right-of-way. The road right-of-way of Notre-Dame Street is narrower than the standard 18m or 20m width for a local street, a situation which further reduced the safety of the proposed design. The proposed variance would not affect traffic safety on Laurier Street and would adversely affect traffic safety on Notre-Dame Street.

"Such uses must be located on an appropriate collector road."

- The building has frontage on Laurier Street.

"Lighting and signage are located so as not to create an adverse visual impact on the surrounding residences."

- Lighting will be approved through the Site Plan Approval process and will be subject to the regulations of the Site Plan By-law. Signage will be approved through the Sign Permit Approval process and will be subject to the regulations of the Signs By-law.

"The use will provide landscaping and buffering in a manner that is in harmony with adjoining and nearby residential properties."

- The rear of the subject property is proposed to remain a grassed area and two new deciduous trees are proposed to be planted. This provides an excellent buffer adjacent to the residential uses to the south. The existing building and a proposed bicycle parking area are located on the western edge of the property, adjacent to a residential use. Additional landscaping features could be added at this location to provide a buffer between the parking area and adjacent residential use.

The proposed variance does not maintain the general intent and purpose of the Official Plan because there would be a negative impact on traffic safety along Notre-Dame Street.

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

The proposed use of the property as a medical office with an apartment is consistent with the permitted uses for the local commercial (CL) zone in Zoning By-law 2016-10.

The Zoning By-law section 5.9.1 requires a minimum landscaping area between any surface parking area and any road have a minimum width of 3.0m. The proposed layout of the site does not include any landscape buffer between the parking areas and the road because vehicles will access each parking space directly from the road. There is insufficient space on the lot with the existing placement of the building to allow for a single access driveway and internal aisles in the parking area. The intent of the landscaping provisions of the Zoning by-law is to improve the aesthetic appearance of parking areas and to provide appropriate delineation (physical/visual barrier) between public space in the road right-of-

way and semi-private space in the commercial parking area. There is insufficient delineation under the existing conditions and this situation will not be improved by the proposed modifications to the parking area layout.

Section 5.7 of the Zoning By-law sets a maximum width for an aisle providing access to a parking space at 9.0m. Since the proposed site plan includes six abutting parking spaces, a walkway, and another three abutting parking spaces all having access directly from Notre-Dame Street, the effect is to create a single 26m wide access aisle to these parking spaces. Vehicles entering or exiting these parking spaces will have to reverse directly within the road right-of-way. The road right-of-way of Notre-Dame Street is narrower than the standard 18m or 20m width for a local street.

The proposed variance does not maintain the general intent and purpose of the Zoning By-law because there would be insufficient delineation between the parking areas and Notre-Dame Street.

III. The variance is minor:

The effect of the variance would be minimal with regards to traffic safety, however, the overall effect would be to reduce the safety for vehicles and pedestrians on Notre-Dame Street while doing nothing to mitigate the safety of the existing unsafe conditions at the intersection and on Laurier Street. The variances requested constitute an extension of the existing legal non-complying layout of the parking area and landscaping. The aesthetics of the building as viewed from Notre-Dame Street would likely be improved by the proposed modifications, since the newly paved parking spaces will be clearly delineated with curb and a sidewalk along the side of the building. Additionally, as part of the proposed site plan, two trees are to be planted at the rear of the property. The effect of the proposed site modifications along Laurier Street will be negligible. The variance is minor.

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

The existing conditions at this location are not optimal. The proposed layout of the site would not be considered desirable for appropriate development because of the lack of landscaping areas along the street and adjacent to residential uses as well as the traffic safety concerns associated with vehicles entering and exiting the parking spaces directly from the street, if this site plan were proposed for a vacant lot. The proposed modifications to the site, which are the subject of this variance application, however, are merely an enlargement of an existing legal non-complying site layout and would result in the building, which is currently

unoccupied, being used by a medical office with an apartment on the upper storey, which is a desirable use for the site. If the variance is not approved, and the additional parking spaces along Notre-Dame Street cannot be added to the site, there is no viable alternative that would permit the business to operate with the required amount of parking spaces provided on site. Given the existing conditions and constraints, the proposed site plan is desirable for appropriate development of this property.

6) **RECOMMENDATION FROM THE PLANNING DIVISION**

THAT the Committee of Adjustment refuses the application for Minor Variance submitted by 2611418 Ontario Inc., for the property identified as 1055 Laurier Street, to:

- Eliminate the required landscape buffer between the parking area and the street; and
- Increase the maximum width of the aisle providing access to the parking area to 26m along Notre-Dame Street;

Because the variance does not maintain the general intent and purpose of the Official Plan and Zoning By-law with regards to traffic safety and delineation of the boundary between the street and private parking area.

Should the Committee decide to approve the variance as requested, the Planning Division recommends the inclusion of the following conditions:

1. That the final approved site plan for the property include mountable curbs surrounding all parking areas and small landscaping features at the north-east corner of the site around the hydro pole and traffic light standard in order to better delineate between intersection of Laurier Street and Notre-Dame Street and the parking area.
2. That the final approved site plan for the property include 'No Parking' signs and markings along Laurier Street in front of the entrance to the parking area.
3. That the final approved site plan for the property include a landscaping feature along the western property line in the front yard to add a buffer between the parking area and the adjacent residential use.



COMMITTEE OF ADJUSTMENT COMITÉ DE DÉROGATION

N° DE DOSSIER: B-CR-002-2018
ADRESSE: 3210-3232 rue Champlain
DESCRIPTION LÉGALE: Partie des Lots 16 et 17, Concession 5
PROPRIÉTAIRE: Richard Lavoie
AGENT : Jean-Guy Giroux
BUT: Agrandissement d'un terrain

DÉCISION DU COMITÉ

En vertu de l'autorité déléguée par le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland dans le Règlement 2011-33 au Comité de dérogation. La demande ci-haut mentionnée fut présentée au Comité de dérogation le **25 avril 2018**.

L'Autorisation numéro **B-CR-002-2018** est par la présente :

☒ Approuvée

☐ Refusée

Sujette au(x) condition(s) suivante(s):

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-002-2018 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. Qu'un acte de cession pour l'emprise du chemin longeant la partie du lot détaché et retenu le long du chemin de Comté numéro 8 soit transféré sans encombre aux Comtés unis de Prescott et Russell pour la somme de 1.00 \$ pour que l'emprise du côté est de ce même chemin soit élargie de façon à atteindre 13.11 mètres de largeur (moitié de l'emprise minimale).
3. Que l'entrée localisée au nord de l'entrée de la maison arborant l'adresse 3206 ch. Champlain soit éliminé à la satisfaction des Comtés unis de Prescott et Russell.
4. 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.
5. Que le demandeur et le(s) cessionnaire(s) fournissent à la Conservation de la Nation Sud une lettre reconnaissant que la Conservation de la Nation Sud peut effectuer une visite du site des parcelles détachée et retenue proposées au printemps 2018.
6. Que le requérant applique pour un permis pour la démolition des bâtiments accessoires sur le terrain détachée afin de respecter le Règlement de zonage, ou obtenir une modification au règlement de zonage afin de permettre les structures. La condition sera considérée remplie lorsque les dossiers ci-haut mentionnés seront fermés.



COMMITTEE OF ADJUSTMENT COMITÉ DE DÉROGATION

Decision
B-CR-002-2018

7. Que le requérant fournisse à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland

- (a) Une copie du Plan de renvoie ou de la description légale du bien fonds séparé et de l'acte ou l'instrument transférant le bien-fonds sépare au propriétaire de la propriété attenante au nord connue en tant que le 3188 rue Champlain de sorte qu'aucun nouveau lot n'est créé, conformément à l'alinéa (b) ci-dessous;**
- (b) Une attestation officielle joint à l'acte/au transfert requis en vertu de l'alinéa (a) ci-dessus comptant la mention suivante :**

« Les bien-fonds devant être séparés ont pour seule but l'ajout d'un lot aux bien-fonds attenants appartenant à (insérer le non) décrits comme NIP (numéro d'identification de la propriété) qui constitue les Parties (insérer les numéros) sur le Plan (insérer le numéro de plan), non pas pour la création d'un nouveau lot, et tout transfert, charge ou autre opération ultérieur(e) portant sur les biens-fonds devant être séparés est soumis au respect de l'article 50(3) ou de l'article 50(5) de la Loi sur l'aménagement du territoire, le cas échéant. Ni les biens-fonds à séparer, ni les biens-fonds attenants ne peuvent être transférés, chargés ou non autrement cédés dans le futur sans l'autre parcelle, sauf si un nouveau consentement est obtenu. Le Propriétaire doit faire en sorte que les biens-fonds attenants et que cette condition soit inscrite sur le registre des parcelles pour la parcelle consolidée comme restriction.

- (c) L'engagement d'un avocat autorisé à exercer le droit dans la province de l'Ontario, et en règle avec le Barreau du Haut-Canada, comme suit :**

« En contrepartie de, et nonobstant, la délivrance du Certificat en vertu de l'article 50(12) de la Loi sur l'aménagement du territoire à l'égard de l'objet de la demande de consentement, je m'engage au nom du Propriétaire, dans les 10 jours après l'enregistrement sur le titre du document de transfert contenant la mention indiquée dans l'attestation officielle délivrée par le Comité de dérogation, de déposer une demande de consolidation des parcelles, y compris le biens-fonds séparé (insérer le numéro de la partie du NIP) et le bien-fonds attenant (insérer le numéro de NIP). Cette consolidation de NIP vise à renforcer la stipulation de la Loi sur l'aménagement du territoire dans la condition décrite ci-dessus selon laquelle les deux parcelles ont fusionné dans le Titre et qu'elles ne peuvent être cédées séparément à l'avenir. Je m'engage également à transmettre une copie de la demande enregistrée de consolidation des parcelles et une copie des pages de résumé des parcelles consolidées au bureau du Comité dans les 21 jours après l'enregistrement de la demande de consolidation des parcelles. »

- 8. Que toute hypothèque sur la propriété soit libérée du terrain détaché et pour tout terrain à être ajouté à un lot avec un hypothèque, cette hypothèque sera étendue sur le terrain supplémentaire et que l'avocat fournisse un engagement écrit que la condition est remplie.**
- 9. 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.**
- 10. Que chaque condition soit remplie et que l'Autorité 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).**



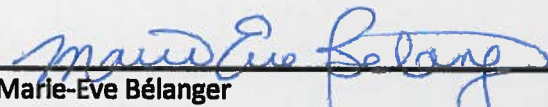
**COMMITTEE OF ADJUSTMENT
COMITÉ DE DÉROGATION**

Decision
B-CR-002-2018

Veillez noter : En vertu de l'article 53(41) de la Loi sur l'aménagement du territoire, le demandeur aura une période de UN (1) AN à partir de la date d'envoi de l'avis de la décision du Comité de dérogation pour remplir toutes les conditions de l'autorisation. Si les conditions ne sont pas complétées dans la période prescrit, la demande sera considérée comme ayant été refusée et le dossier sera fermé.

Observations écrites et orales

- Une observation écrite a été reçu par la Secrétaire-Trésorière.
- Une observation orale a été faite lors de la réunion publique par M. Aimé Lepage, propriétaire du 3199 rue Champlain.


Marie-Eve Bélanger
Secrétaire-Trésorière du Comité de dérogation


Date



COMMITTEE OF ADJUSTMENT COMITÉ DE DÉROGATION

N° DE DOSSIER: B-CR-004-2018
ADRESSE: 3210-3232 rue Champlain
DESCRIPTION LÉGALE: Partie des lots 16 et 17, concession 5
PROPRIÉTAIRE: Richard Lavoie
AGENT : Jean-Guy Giroux
BUT: Création d'un lot

DÉCISION DU COMITÉ

En vertu de l'autorité déléguée par le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland dans le Règlement 2011-33 au Comité de dérogation. La demande ci-haut mentionnée fut présentée au Comité de dérogation le **25 avril 2018**.

L'Autorisation numéro **B-CR-004-2018** est par la présente :

☒ Approuvée

☐ Refusée

Sujette au(x) condition(s) suivante(s):

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-004-2018 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. Qu'un acte de cession pour l'emprise du chemin longeant la partie du lot détaché et retenu le long du chemin de Comté numéro 8 soit transféré sans encombre aux Comtés unis de Prescott et Russell pour la somme de 1.00 \$ pour que l'emprise du côté est de ce même chemin soit élargie de façon à atteindre 13.11 mètres de largeur (moitié de l'emprise minimale).
3. Que le nombre d'entrées sur le terrain concerné (A et B) soit limité à un (1) soit, l'entrée rattachée à la sablière et que les autres entrées existantes sur le terrain concerné soient éliminées à la satisfaction des Comtés unis de Prescott et Russell.
4. Que le requérant fournisse à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland une étude d'impact environnementale pour le boisé d'importance, corridor d'emplacement faunique et habitat de poisson, 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 complétée par la Conservation de la Nation Sud, aux frais du requérant.
5. Que le requérant obtienne une modification au règlement de Zonage, afin de retirer les usages résidentiels sur le terrain détachée.
6. 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.



COMMITTEE OF ADJUSTMENT COMITÉ DE DÉROGATION

Decision
B-CR-004-2018

7. Que le demandeur et le(s) cessionnaire(s) fournissent à la Conservation de la Nation Sud une lettre reconnaissant que la Conservation de la Nation Sud peut effectuer une visite du site des parcelles détachée et retenue proposées au printemps 2018.
8. 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 certain d'autorisation.
9. 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)

Veillez noter : En vertu de l'article 53(41) de la Loi sur l'aménagement du territoire, le demandeur aura une période de UN (1) AN à partir de la date d'envoi de l'avis de la décision du Comité de dérogation pour remplir toutes les conditions de l'autorisation. Si les conditions ne sont pas complétées dans la période prescrit, la demande sera considérée comme ayant été refusée et le dossier sera fermé.

Observations écrites et orales

- Une observation écrite a été reçu par la Secrétaire-Trésorière.
- Des observations orales ont été faites lors de la réunion publique par M. Aimé Lepage et M. Jean-Guy Giroux. M. Lepage s'oppose de l'agrandissement d'un puits d'extraction, mais est rassurer que la demande est pour la création d'un lot et non pour l'agrandissement d'une sablière. M. Giroux s'oppose à la condition 4, car aucun nouvel usage n'est proposé avec la demande. Le comité a décidé de garder la condition.


Marie-Eve Bélanger

Secrétaire-Trésorière du Comité de dérogation


Date