



CORPORATION OF THE CITY OF
CLARENCE-ROCKLAND

COMMITTEE OF ADJUSTMENT

January 30, 2019, 7:00 pm

Council Chambers

415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

Pages

1.	Opening of the meeting	
2.	Election of a President	
3.	Election of a Secretary-Treasurer	
4.	Reading and Adoption of the agenda	
5.	Pecuniary declarations	
6.	Adoption of the minutes	1
7.	Consent Applications	
7.1	B-CR-010-2018 Jeannine and François Hupé 2153 Landry Road	25
7.2	B-CR-023-2018 ZanderPlan Inc. for Rockland Wheels 8132 County Road 17	33
7.3	B-CR-001-2019 Pierre Charron and Francine Charron 2300 Raymond Street	47
7.4	B-CR-002-2019 Pierre Charron 844-848 St-Jean Street	57

8.	Minor Variance Applications	
8.1	A/01/19	67
	Pierre Charron	
	844-848 St-Jean	
9.	2019 Committee meeting calendar	73
10.	Other Items	
11.	Adjournment	



CORPORATION DE LA CITÉ DE
CLARENCE-ROCKLAND

COMITÉ DE DÉROGATION

le 30 janvier 2019, 19 h 00

Salle du Conseil

415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

	Pages
1. Ouverture de la réunion	
2. Élection d'un Président	
3. Élection d'une Secrétaire-trésorière	
4. Lecture et Adoption de l'ordre du jour	
5. Déclarations pécuniaires	
6. Adoption des procès-verbaux	1
7. Demandes de morcellement	
7.1 B-CR-010-2018 Jeannine et François Hupé 2153 rue Landry	25
7.2 B-CR-023-2018 ZanderPlan Inc. pour Rockland Wheels 8132 chemin de Comté 17	33
7.3 B-CR-001-2019 Pierre Charron et Francine Charron 2300 rue Raymond	47

7.4	B-CR-002-2019 Pierre Charron 844-848 rue St-Jean	57
8.	Demandes de dérogation mineure	
8.1	A/01/19 Pierre CHarron 844-848 St-Jean	67
9.	Calendrier des réunions du comité 2019	73
10.	Autres items	
11.	Ajournement	



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

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

PRESENT: Serge Dicaire
Marie-Eve Belanger
Michel Levert
Claire Lemay
Sylvie Lalonde
Jean-Yves Lalonde

ABSENT: Guy Desjardins
Michel Bergeron

1. Opening of the meeting

The Chair opens the meeting at 7:01 pm.

2. Reading and Adoption of the agenda

Moved by Sylvie Lalonde

Seconded By Michel Levert

THAT the agenda be adopted as presented.

CARRIED

3. Pecuniary declarations

none

4. Adoption of the minutes

Moved by Michel Levert

Seconded By Sylvie Lalonde

That the minutes of the meeting of October 24th, 2018 be approved as presented.

5. Consent Applications

5.1 B-CR-018-2018

Mr. Pérusse asked more detail about SNC's condition, being condition No. 4. The house is existing as well as the septic system.

Mrs. Lalonde recommends that this condition be removed. The Committee agrees since the lot is already legal non conforming.

Moved by Sylvie Lalonde

Seconded By Michel Levert

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Louis and Nathalie Pérusse, file number B-CR-018-2018, concerning the property described as 2254 Landry Road, subject to the following conditions:

1. That the applicant(s) provide to the City of Clarence-Rockland two original paper copies of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-018-2018 as approved by the committee,
2. That the applicant(s) provide to the United Counties of Prescott and Russell one copy to be submitted electronically in PDF and DWG formats of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-018-2018 as approved by the committee.
3. That the applicant(s) provide to South Nation Conservation a written undertaking which acknowledges that the proposed property lines must be at a minimum clearing distance of three (3) metres from all existing private sewage systems.
4. That the Applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland the following:
 - a. A copy of the legal description of the severed land and the deed or instrument conveying the severed land to the owner of the abutting property to the north-east known municipally as 2246 Landry Road, so that no new lot is being created, in accordance with paragraph (b) below;
 - b. A Certificate of Official attached to the deed/transfer required by paragraph (a) above containing the following endorsement:

"The lands to be severed are for the purpose of a lot addition only to the abutting lands owned by *(insert name)* described as PIN *(insert property*

identification number) being Part(s) (*insert numbers*) on Plan (*insert plan number*), not for the creation of a new lot, and any subsequent transfer, charge or other transaction involving the lands to be severed shall be subject to compliance with Section 50(3) or Section 50(5) of the Planning Act, as applicable. Neither the lands to be severed nor the abutting lands are to be transferred, charged or otherwise re-conveyed in the future without the other parcel unless a further consent is obtained. The Owner shall cause the lands to be severed to be consolidated on title with the abutting lands and for this condition to be entered on the parcel register for the consolidated parcel as a restriction."

- c. An Undertaking from a solicitor authorized to practice law in the Province of Ontario, and in good standing with the Law Society of Upper Canada, as follows:

"In consideration of, and notwithstanding the issuance of the Certificate under Section 50(12) of the Planning Act in respect of the subject Application for Consent, I undertake on behalf of the Owner, within 10 days of the registration on title of the transfer document containing the endorsement set out in the Certificate of Official issued by the Committee of Adjustment, to file an Application to Consolidate Parcels including the severed land (Part of PIN *insert number*) and the abutting land (PIN *insert number*). This PIN consolidation is intended to reinforce the Planning Act stipulation in the condition outlined above that both parcels have merged on Title and cannot be conveyed separately in the future. I further undertake to forward a copy of the registered Application to Consolidate Parcels and a copy of the Consolidated Parcel abstract page(s) to the Committee office within 21 days of the registration of the Application to Consolidate Parcels".

- d. An undertaking from the applicant's solicitor confirming that the deeds will be registered on title within two (2) years of the date of the certificate.
5. That any mortgage on the property be discharged from any lands being severed and for any lands to be added to a lot with a mortgage, that mortgage shall be extended onto the additional land and that the solicitor provide an undertaking in writing that this condition will be fulfilled.
6. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a Transfer/Deed of land conveying the severed land for use for the issuance of a Certificate of Consent.
7. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of

the date of the Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.

CARRIED, as modified

5.2 B-CR-019-2018

Moved by Sylvie Lalonde

Seconded By Jean-Yves Lalonde

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Martin et France Besner, dossier B-CR-019-2018, concernant la propriété décrite comme étant le 200 chemin Belvédère, partie du lot 16, concession 11;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) 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-019-2018** telle qu'accordée.
2. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) aux Comtés Unis de Prescott et Russell une copie en format PDF et une copie en format DWG du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui se conforment essentiellement à la demande **B-CR-019-2018** telle qu'accordée.
3. Que le plan de référence fournie et enregistré inclus une partie du terrain à être retenue identifiée pour une servitude de droit de passage pour donner accès à la parcelle de terrain au sud du terrain visé, identifiée comme une partie du lot 16, concession 11, 200 chemin Belvédère. Cette partie aura une largeur d'environ 9 mètres et sera situé à la même place que l'entrée existante du 200 chemin Belvédère.
4. Que l'arpenteur-géomètre embauché par le(s) requérant(s) détermine la largeur de l'emprise du chemin Belvédère 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 les parties du lot à être détachée et retenue au long du chemin 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 de l'aménagement du territoire pour que la condition soit considérée comme étant remplie.

5. Que le(s) requérant(s) remette à la Cité de Clarence-Rockland un montant représentant 5% de la valeur de la parcelle à être détachée pour fins de parc. La valeur de la parcelle sera déterminée par:
 - a. Une évaluation de marché ou lettre d'opinion, obtenu par le propriétaire et aux frais du propriétaire, d'un évaluateur certifié, révisé et accepté par le Département d'infrastructures et aménagement; ou
 - b. L'enregistrement de la vente du terrain le plus récent, pas plus que 24 mois avant la date de la décision, révisé et accepté par le Département d'infrastructures et aménagement; pourvu que la vente était au valeur du marché et qu'il n'y a pas eu des modifications qui pourraient affecter la valeur du terrain, incluant mais pas limité à des changements de zonage, de désignation du Plan officiel, ou de morcellement.
6. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland une étude hydrogéologique et analyse du sol préparée par un professionnel qualifié, afin de démontrer que l'aquifère peut fournir une réserve d'eau viable à long terme et de qualité et quantité acceptables. L'étude doit aussi 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 préparée par un professionnel qualifié aux frais du(des) requérant(s) et sera révisée et approuvée par la Conservation de la Nation Sud.
7. Que le(s) propriétaire(s) 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(s) propriétaire(s) fournisse(nt) une confirmation de paiement de toutes taxes en retard.
8. Que le procureur de l'auteur de la demande fournisse un engagement confirmant que la demande B-CR-020-2018 soit estampillé et enregistré avant la demande B-CR-019-2018.
9. Que le procureur de l'auteur de la demande fournisse un engagement confirmant que les actes seront enregistrés dans les deux (2) ans suivant la date du certificat.
10. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un Transfert/Acte de cession transférant le terrain divisé et un Transfert/Acte de cession afin d'enregistrer une servitude sur la partie identifiée pour le droit de passage, dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.

11. Que chaque condition soit remplie et que l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland en soit avisée par écrit pas plus tard qu'un (1) an après la date de l'avis de la décision par les départements ou les agences qui ont imposé la/les condition(s) respective(s).

CARRIED

5.3 B-CR-020-2018

Moved by Sylvie Lalonde

Seconded By Michel Levert

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Martin et France Besner, dossier B-CR-020-2018, concernant la propriété décrite comme étant le 200 chemin Belvédère, partie du lot 16, concession 11;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) 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-020-2018** telle qu'accordée.
2. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) aux Comtés Unis de Prescott et Russell une copie en format PDF et une copie en format DWG du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui se conforment essentiellement à la demande **B-CR-020-2018** telle qu'accordée.
3. Que le plan de référence fourni et enregistré inclus une partie du terrain à être retenu identifié pour une servitude de droit de passage pour donner accès à la parcelle de terrain au sud du terrain visé, identifiée comme une partie du lot 16, concession 11, 200 chemin Belvédère. Cette partie aura une largeur d'environ 9 mètres et sera situé à la même place que l'entrée existante du 200 chemin Belvédère.
4. Que l'arpenteur-géomètre embauché par le(s) requérant(s) détermine la largeur de l'emprise du chemin Belvédère 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 les parties du lot à être détachée et retenue au long du chemin 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 remis au Département d'infrastructure et de l'aménagement du territoire pour que la condition soit considérée comme étant remplie.

5. Que le(s) requérant(s) remette à la Cité de Clarence-Rockland un montant représentant 5% de la valeur de la parcelle à être détachée pour fins de parc. La valeur de la parcelle sera déterminée par:
 - a. Une évaluation de marché ou lettre d'opinion, obtenu par le propriétaire et au frais du propriétaire, d'un évaluateur certifié, révisé et accepté par le Département d'infrastructures et aménagement; ou
 - b. L'enregistrement de la vente du terrain le plus récent, pas plus que 24 mois avant la date de la décision, révisé et accepté par le Département d'infrastructures et aménagement; pourvu que la vente était au valeur du marché et qu'il n'y a pas eu des modifications qui pourraient affecter la valeur du terrain, incluant mais pas limité à des changements de zonage, de désignation du Plan officiel, ou de morcellement.
6. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland une étude hydrogéologique et analyse du sol préparée par un professionnel qualifié, afin de démontrer que l'aquifère peut fournir une réserve d'eau viable à long terme et de qualité et quantité acceptables. L'étude doit aussi 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 préparée par un professionnel qualifié aux frais du(des) requérant(s) et sera révisée et approuvée par Conservation de la Nation Sud.
7. Que le(s) propriétaire(s) 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(s) propriétaire(s) fournisse(nt) une confirmation de ce paiement de toutes taxes en retard.
8. Que le procureur de l'auteur de la demande fournisse un engagement confirmant que la demande B-CR-020-2018 soit estampillé et enregistré avant la demande B-CR-019-2018.
9. Que le procureur de l'auteur de la demande fournisse un engagement confirmant que les actes seront enregistrés dans les deux (2) ans suivant la date du certificat.
10. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un Transfert/Acte de cession transférant le terrain divisé et un Transfert/Acte de cession afin d'enregistrer une

servitude sur la partie identifié pour le droit de passage, dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.

11. Que chaque condition soit remplie et que l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland en soit avisée par écrit pas plus tard qu'un (1) an après la date de l'avis de la décision par les départements ou les agences qui ont imposé la/les condition(s) respective(s).

CARRIED

5.4 B-CR-021-2018

Mr. Cléroux has questions in regards to the survey plan. He asked if he can survey the retained parcel. Mrs. Lemay indicated that the City does not see an issue with this if the registry office is also ok with it.

Mr. Cléroux asked questions in regards to the SNC's conditions. Mrs. Lemay as well as Mrs. Bélanger indicated that this is a standard question and that only a letter needs to be submitted to SNC which stipulate that the septic field must be at least 3 metres from the property lines.

Mr. Cléroux indicated that he was ok with the size of the land.

Moved by Sylvie Lalonde

Seconded By Jean-Yves Lalonde

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Jean Cléroux, file number B-CR-021-2018, concerning the property described as 4063 Schnupp Road, Part of Lot 23, Concession 3, Parts 1, 2, and 3, on Plan 50R-6175, subject to the following conditions:

1. That the applicant(s) provide to the City of Clarence-Rockland two original paper copies of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-021-2018 as approved by the committee,
2. That the applicant(s) provide to the United Counties of Prescott and Russell one copy to be submitted electronically in PDF and DWG formats of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-021-2018 as approved by the committee.
3. That the area of the retained parcel be reduced to a maximum of 2.0 hectares and that the area of the severed parcel be increased accordingly.
4. That the reference plan provided and registered include a part on the lot to be enlarged, identified for a right-of-way easement in order to provide access to the existing garage on the retained parcel. This part

will have a continuous width of no less than 3 metres and no more than 9 metres.

5. That copy of all reference plans associated with this application be provided to the Secretary-Treasurer of the Committee of Adjustment for approval prior to registration.
6. That the applicant(s) provide to South Nation Conservation a written undertaking which acknowledges that the proposed property lines must be at a minimum clearing distance of three (3) metres from all existing private sewage systems.

That the Applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland the following:

(a) A copy of the legal description of the severed land and the deed or instrument conveying the severed land to the owner of the abutting property to the south known municipally as 4081 Schnupp Road, so that no new lot is being created, in accordance with paragraph (b) below;

(b) A Certificate of Official attached to the deed/transfer required by paragraph (a) above containing the following endorsement:

"The lands to be severed are for the purpose of a lot addition only to the abutting lands owned by *(insert name)* described as PIN *(insert property identification number)* being Part(s) *(insert numbers)* on Plan *(insert plan number)*, not for the creation of a new lot, and any subsequent transfer, charge or other transaction involving the lands to be severed shall be subject to compliance with Section 50(3) or Section 50(5) of the Planning Act, as applicable. Neither the lands to be severed nor the abutting lands are to be transferred, charged or otherwise re-conveyed in the future without the other parcel unless a further consent is obtained. The Owner shall cause the lands to be severed to be consolidated on title with the abutting lands and for this condition to be entered on the parcel register for the consolidated parcel as a restriction."

(c) An Undertaking from a solicitor authorized to practice law in the Province of Ontario, and in good standing with the Law Society of Upper Canada, as follows:

"In consideration of, and notwithstanding the issuance of the Certificate under Section 50(12) of the Planning Act in respect of the subject Application for Consent, I undertake on behalf of the Owner, within 10 days of the registration on title of the transfer document containing the endorsement set out in the Certificate of Official issued by the Committee of Adjustment, to file an Application to Consolidate Parcels including the

severed land (Part of PIN insert number) and the abutting land (PIN insert number). This PIN consolidation is intended to reinforce the Planning Act stipulation in the condition outlined above that both parcels have merged on Title and cannot be conveyed separately in the future. I further undertake to forward a copy of the registered Application to Consolidate Parcels and a copy of the Consolidated Parcel abstract page(s) to the Committee office within 21 days of the registration of the Application to Consolidate Parcels".

(d) An undertaking from the applicant's solicitor confirming that the deeds will be registered on title within two (2) years of the date of the certificate.

7. That any mortgage on the property be discharged from any lands being severed and for any lands to be added to a lot with a mortgage, that mortgage shall be extended onto the additional land and that the solicitor provide an undertaking in writing that this condition will be fulfilled.
8. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a Transfer/Deed of land conveying the severed land for use for the issuance of a Certificate of Consent.
9. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of the date of the Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.

CARRIED

6. Minor Variance Applications

6.1 A/14/18

Mrs. Lalonde asked what the use of the garage is.

Mr. Nicholson said that the use was previously for storage. He wants to keep for storage and a place for his kids to play in in winter.

Mrs. Lalonde says that there is a letter from a neighbor indicated that there is a commercial use in the garage, being a gym. He indicated that there is a gym in the garage for personal use only.

Mr. Levert asked again if he was operating a business. He said that he was not. However, he would like at some point to have a business. Mrs. Lemay indicated that a home occupation with 5 students is permitted with a business license.

The owner indicated that he did build without a permit, but is trying to legalize the building.

Moved by Michel Levert

Seconded By Sylvie Lalonde

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Adam Nicholson, for the property identified as 4002 Champlain Street, Bourget, to:

- Increase the maximum height of a detached garage to 6.1m.

CARRIED

9. **Adjournment**

The meeting is adjourned at 7:37pm.

Serge Dicaire President

W Marie-Eve Bélanger Secretary
Treasurer



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

PROCÈS-VERBAL RÉUNION COMITÉ DE DÉROGATION

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

PRÉSENT: Serge Dicaire
Marie-Eve Belanger
Michel Levert
Claire Lemay
Sylvie Lalonde
Jean-Yves Lalonde

ABSENT: Guy Desjardins
Michel Bergeron

- 1. Ouverture de la réunion**
Le président ouvre la réunion à 19h01.
- 2. Lecture et Adoption de l'ordre du jour**
Proposé par Sylvie Lalonde
Appuyé par Michel Levert
QUE l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.

ADOPTÉE

- 3. Déclarations pécuniaires**
aucune
- 4. Adoption des procès-verbaux**
Proposé par Michel Levert
Appuyé par Sylvie Lalonde

Que le procès-verbal de la réunion du 24 octobre 2018, soit approuvé tel que présenté.

ADOPTÉE

5. Demandes de morcellement

5.1 B-CR-018-2018

M. Pérusse demande des détails à propos de la condition de la SNC, soit la condition no. 4. La maison est déjà existante ainsi que le champ septique.

Mme Lalonde recommande que cette condition soit enlevée. Le comité est d'accord car le terrain est légal non-conforme.

Proposé par Sylvie Lalonde

Appuyé par Michel Levert

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Louis and Nathalie Pérusse, file number B-CR-018-2018, concerning the property described as 2254 Landry Road, subject to the following conditions:

1. That the applicant(s) provide to the City of Clarence-Rockland two original paper copies of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-018-2018 as approved by the committee,
2. That the applicant(s) provide to the United Counties of Prescott and Russell one copy to be submitted electronically in PDF and DWG formats of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-018-2018 as approved by the committee.
3. That the applicant(s) provide to South Nation Conservation a written undertaking which acknowledges that the proposed property lines must be at a minimum clearing distance of three (3) metres from all existing private sewage systems.
4. That the Applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland the following:

(a) A copy of the legal description of the severed land and the deed or instrument conveying the severed land to the owner of the abutting property to the north-east known municipally as 2246 Landry Road, so

that no new lot is being created, in accordance with paragraph (b) below;

(b) A Certificate of Official attached to the deed/transfer required by paragraph (a) above containing the following endorsement:

"The lands to be severed are for the purpose of a lot addition only to the abutting lands owned by *(insert name)* described as PIN *(insert property identification number)* being Part(s) *(insert numbers)* on Plan *(insert plan number)*, not for the creation of a new lot, and any subsequent transfer, charge or other transaction involving the lands to be severed shall be subject to compliance with Section 50(3) or Section 50(5) of the Planning Act, as applicable. Neither the lands to be severed nor the abutting lands are to be transferred, charged or otherwise re-conveyed in the future without the other parcel unless a further consent is obtained. The Owner shall cause the lands to be severed to be consolidated on title with the abutting lands and for this condition to be entered on the parcel register for the consolidated parcel as a restriction."

(c) An Undertaking from a solicitor authorized to practice law in the Province of Ontario, and in good standing with the Law Society of Upper Canada, as follows:

"In consideration of, and notwithstanding the issuance of the Certificate under Section 50(12) of the Planning Act in respect of the subject Application for Consent, I undertake on behalf of the Owner, within 10 days of the registration on title of the transfer document containing the endorsement set out in the Certificate of Official issued by the Committee of Adjustment, to file an Application to Consolidate Parcels including the severed land (Part of PIN *insert number*) and the abutting land (PIN *insert number*). This PIN consolidation is intended to reinforce the Planning Act stipulation in the condition outlined above that both parcels have merged on Title and cannot be conveyed separately in the future. I further undertake to forward a copy of the registered Application to Consolidate Parcels and a copy of the Consolidated Parcel abstract page(s) to the Committee office within 21 days of the registration of the Application to Consolidate Parcels".

(d) An undertaking from the applicant's solicitor confirming that the deeds will be registered on title within two (2) years of the date of the certificate.

5. That any mortgage on the property be discharged from any lands being severed and for any lands to be added to a lot with a mortgage, that mortgage shall be extended onto the additional land and that the solicitor provide an undertaking in writing that this condition will be fulfilled.

6. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a Transfer/Deed of land conveying the severed land for use for the issuance of a Certificate of Consent.
7. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of the date of the Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.

ADOPTÉE, telle que modifiée

5.2 B-CR-019-2018

Proposé par Sylvie Lalonde

Appuyé par Jean-Yves Lalonde

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Martin et France Besner, dossier B-CR-019-2018, concernant la propriété décrite comme étant le 200 chemin Belvédère, partie du lot 16, concession 11;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) 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-019-2018** telle qu'accordée.
2. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) aux Comtés Unis de Prescott et Russell une copie en format PDF et une copie en format DWG du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui se conforment essentiellement à la demande **B-CR-019-2018** telle qu'accordée.
3. Que le plan de référence fournie et enregistré inclus une partie du terrain à être retenue identifiée pour une servitude de droit de passage pour donner accès à la parcelle de terrain au sud du terrain visé, identifiée comme une partie du lot 16, concession 11, 200 chemin Belvédère. Cette partie aura une largeur d'environ 9 mètres et sera situé à la même place que l'entrée existante du 200 chemin Belvédère.
4. Que l'arpenteur-géomètre embauché par le(s) requérant(s) détermine la largeur de l'emprise du chemin Belvédère 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 les parties du lot à être détachée et retenue au long du chemin 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 de l'aménagement du territoire pour que la condition soit considérée comme étant remplie.

5. Que le(s) requérant(s) remette à la Cité de Clarence-Rockland un montant représentant 5% de la valeur de la parcelle à être détachée pour fins de parc. La valeur de la parcelle sera déterminée par:
 - a. Une évaluation de marché ou lettre d'opinion, obtenu par le propriétaire et aux frais du propriétaire, d'un évaluateur certifié, révisé et accepté par le Département d'infrastructures et aménagement; ou
 - b. L'enregistrement de la vente du terrain le plus récent, pas plus que 24 mois avant la date de la décision, révisé et accepté par le Département d'infrastructures et aménagement; pourvu que la vente était au valeur du marché et qu'il n'y a pas eu des modifications qui pourraient affecter la valeur du terrain, incluant mais pas limité à des changements de zonage, de désignation du Plan officiel, ou de morcellement.
6. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland une étude hydrogéologique et analyse du sol préparée par un professionnel qualifié, afin de démontrer que l'aquifère peut fournir une réserve d'eau viable à long terme et de qualité et quantité acceptables. L'étude doit aussi 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 préparée par un professionnel qualifié aux frais du(des) requérant(s) et sera révisée et approuvée par la Conservation de la Nation Sud.
7. Que le(s) propriétaire(s) 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(s) propriétaire(s) fournisse(nt) une confirmation de paiement de toutes taxes en retard.
8. Que le procureur de l'auteur de la demande fournisse un engagement confirmant que la demande B-CR-020-2018 soit estampillé et enregistré avant la demande B-CR-019-2018.
9. Que le procureur de l'auteur de la demande fournisse un engagement confirmant que les actes seront enregistrés dans les deux (2) ans suivant la date du certificat.

10. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un Transfert/Acte de cession transférant le terrain divisé et un Transfert/Acte de cession afin d'enregistrer une servitude sur la partie identifiée pour le droit de passage, dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.
11. Que chaque condition soit remplie et que l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland en soit avisée par écrit pas plus tard qu'un (1) an après la date de l'avis de la décision par les départements ou les agences qui ont imposé la/les condition(s) respective(s).

ADOPTÉE

5.3 B-CR-020-2018

Proposé par Sylvie Lalonde

Appuyé par Michel Levert

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Martin et France Besner, dossier B-CR-020-2018, concernant la propriété décrite comme étant le 200 chemin Belvédère, partie du lot 16, concession 11;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) 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-020-2018** telle qu'accordée.
2. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) aux Comtés Unis de Prescott et Russell une copie en format PDF et une copie en format DWG du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui se conforment essentiellement à la demande **B-CR-020-2018** telle qu'accordée.
3. Que le plan de référence fourni et enregistré inclus une partie du terrain à être retenu identifié pour une servitude de droit de passage pour donner accès à la parcelle de terrain au sud du terrain visé, identifiée comme une partie du lot 16, concession 11, 200 chemin Belvédère. Cette partie aura une largeur d'environ 9 mètres et sera situé à la même place que l'entrée existante du 200 chemin Belvédère.
4. Que l'arpenteur-géomètre embauché par le(s) requérant(s) détermine la largeur de l'emprise du chemin Belvédère 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 les parties du lot à être détachée et retenue au long du chemin 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 remis au Département d'infrastructure et de l'aménagement du territoire pour que la condition soit considérée comme étant remplie.

5. Que le(s) requérant(s) remette à la Cité de Clarence-Rockland un montant représentant 5% de la valeur de la parcelle à être détachée pour fins de parc. La valeur de la parcelle sera déterminer par:
 - a. Une évaluation de marché ou lettre d'opinion, obtenu par le propriétaire et au frais du propriétaire, d'un évaluateur certifié, révisé et accepté par le Département d'infrastructures et aménagement; ou
 - b. L'enregistrement de la vente du terrain le plus récent, pas plus que 24 mois avant la date de la décision, révisé et accepté par le Département d'infrastructures et aménagement; pourvu que la vente était au valeur du marché et qu'il n'y a pas eu des modifications qui pourraient affecter la valeur du terrain, incluant mais pas limité à des changements de zonage, de désignation du Plan officiel, ou de morcellement.
6. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland une étude hydrogéologique et analyse du sol préparée par un professionnel qualifié, afin de démontrer que l'aquifère peut fournir une réserve d'eau viable à long terme et de qualité et quantité acceptables. L'étude doit aussi 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 préparée par un professionnel qualifié aux frais du(des) requérant(s) et sera révisée et approuvée par Conservation de la Nation Sud.
7. Que le(s) propriétaire(s) 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(s) propriétaire(s) fournisse(nt) une confirmation de ce paiement de toutes taxes en retard.
8. Que le procureur de l'auteur de la demande fournisse un engagement confirmant que la demande B-CR-020-2018 soit estampillé et enregistré avant la demande B-CR-019-2018.

9. Que le procureur de l'auteur de la demande fournisse un engagement confirmant que les actes seront enregistrés dans les deux (2) ans suivant la date du certificat.
10. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un Transfert/Acte de cession transférant le terrain divisé et un Transfert/Acte de cession afin d'enregistrer une servitude sur la partie identifié pour le droit de passage, dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.
11. Que chaque condition soit remplie et que l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland en soit avisée par écrit pas plus tard qu'un (1) an après la date de l'avis de la décision par les départements ou les agences qui ont imposé la/les condition(s) respective(s).

ADOPTÉE

5.4 B-CR-021-2018

M. Cléroux pose des questions à propos du plan d'arpentage. Il demande s'il peut arpenter le terrain retenu.

Mme Lemay indique que oui si le bureau d'enregistrement est d'accord avec ceci.

M. Cléroux demande des questions à propos de la demande de la CNS. Mme Lemay ainsi que Mme Bélanger indique que ceci est une demande standard et seulement une lettre doit être envoyé à la CNS qui stipule que le champ est au moins à 3 mètres des lignes.

M. Cléroux indique qu'il est d'accord avec la grosseur du terrain.

Proposé par Sylvie Lalonde

Appuyé par Jean-Yves Lalonde

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Jean Cléroux, file number B-CR-021-2018, concerning the property described as 4063 Schnupp Road, Part of Lot 23, Concession 3, Parts 1, 2, and 3, on Plan 50R-6175, subject to the following conditions:

1. That the applicant(s) provide to the City of Clarence-Rockland two original paper copies of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-021-2018 as approved by the committee,
2. That the applicant(s) provide to the United Counties of Prescott and Russell one copy to be submitted electronically in PDF and DWG

formats of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-021-2018 as approved by the committee.

3. That the area of the retained parcel be reduced to a maximum of 2.0 hectares and that the area of the severed parcel be increased accordingly.
4. That the reference plan provided and registered include a part on the lot to be enlarged, identified for a right-of-way easement in order to provide access to the existing garage on the retained parcel. This part will have a continuous width of no less than 3 metres and no more than 9 metres.
5. That copy of all reference plans associated with this application be provided to the Secretary-Treasurer of the Committee of Adjustment for approval prior to registration.
6. That the applicant(s) provide to South Nation Conservation a written undertaking which acknowledges that the proposed property lines must be at a minimum clearing distance of three (3) metres from all existing private sewage systems.
7. That the Applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland the following:
 - (a) A copy of the legal description of the severed land and the deed or instrument conveying the severed land to the owner of the abutting property to the south known municipally as 4081 Schnupp Road, so that no new lot is being created, in accordance with paragraph (b) below;
 - (b) A Certificate of Official attached to the deed/transfer required by paragraph (a) above containing the following endorsement:

"The lands to be severed are for the purpose of a lot addition only to the abutting lands owned by *(insert name)* described as PIN *(insert property identification number)* being Part(s) *(insert numbers)* on Plan *(insert plan number)*, not for the creation of a new lot, and any subsequent transfer, charge or other transaction involving the lands to be severed shall be subject to compliance with Section 50(3) or Section 50(5) of the Planning Act, as applicable. Neither the lands to be severed nor the abutting lands are to be transferred, charged or otherwise re-conveyed in the future without the other parcel unless a further consent is obtained. The Owner shall cause the lands to be severed to be consolidated on title with the abutting lands and for this condition to be entered on the parcel register for the consolidated parcel as a restriction."

- (c) An Undertaking from a solicitor authorized to practice law in the Province of Ontario, and in good standing with the Law Society of Upper Canada, as follows:

"In consideration of, and notwithstanding the issuance of the Certificate under Section 50(12) of the Planning Act in respect of the subject Application for Consent, I undertake on behalf of the Owner, within 10 days of the registration on title of the transfer document containing the endorsement set out in the Certificate of Official issued by the Committee of Adjustment, to file an Application to Consolidate Parcels including the severed land (Part of PIN insert number) and the abutting land (PIN insert number). This PIN consolidation is intended to reinforce the Planning Act stipulation in the condition outlined above that both parcels have merged on Title and cannot be conveyed separately in the future. I further undertake to forward a copy of the registered Application to Consolidate Parcels and a copy of the Consolidated Parcel abstract page(s) to the Committee office within 21 days of the registration of the Application to Consolidate Parcels".

- (d) An undertaking from the applicant's solicitor confirming that the deeds will be registered on title within two (2) years of the date of the certificate.
8. That any mortgage on the property be discharged from any lands being severed and for any lands to be added to a lot with a mortgage, that mortgage shall be extended onto the additional land and that the solicitor provide an undertaking in writing that this condition will be fulfilled.
9. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a Transfer/Deed of land conveying the severed land for use for the issuance of a Certificate of Consent.
10. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of the date of the Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.

ADOPTÉE

6. Demandes de dérogation mineure

6.1 A/14/18

Mme Lalonde demande l'usage du garage.

M. Nicholson indique que l'usage était pour de l'entreposage et que ses enfants jouent dans le garage l'hiver.

Mme Lalonde indique qu'il y a une lettre d'un voisin qui indique que le garage est commercial, soit un gym. Il indique qu'il a y un gym dans le garage mais pour usage personnel.

M. Levert lui demande une autre fois s'il opère un commerce. M. Nicholson indique que non. Par contre, il aimerait possiblement un jour avoir une entreprise. Mme Lemay indique qu'il est possible d'avoir une occupation à la maison avec 5 étudiants maximum, suite à l'émission d'un permis d'affaire.

Le propriétaire indique également qu'il a bâti sans permis et essaie de rendre le garage légal.

Proposé par Michel Levert
Appuyé par Sylvie Lalonde

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Adam Nicholson, for the property identified as 4002 Champlain Street, Bourget, to:

- Increase the maximum height of a detached garage to 6.1m.

ADOPTÉE

9. Ajournement

La réunion est ajournée à 19h37.

Serge Dicaire Président

W Marie-Eve Bélanger Secrétaire-
Trésorière



COMITÉ DE DÉROGATION

RAPPORT N° AMÉ-19-10-R

Date reçue	07/01/2019
Date de la réunion	30/01/2019
Soumis par	Claire Lemay
Objet	Autorisation – Modification de la demande et ajout d’une condition
# du dossier	B-CR-010-2018
Propriétaire	Jeannine Hupé et François Hupé
Demandeur	Jeannine Hupé et François Hupé
Adresse civique	2153 chemin Landry
Description	Partie du lot 9 concession 5, Partie 3 plan 50R-598

1) **INFORMATION GÉNÉRALE :**

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

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

Désignation au Plan officiel de Bourget :
S/O

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

Services :

Eau municipale : Oui
Égout sanitaire municipal : Non
Accès à la rue : chemin Landry

2) **BUT :**

Modification des dimensions de la parcelle à être détachée, modification à une condition et ajout d’une nouvelle condition – demande d’autorisation afin de créer un nouveau lot résidentiel.

3) **DEMANDE :**

	Façade	Profondeur	Superficie
(A) Parcelle détachée	30,48 m	63,65 m	0,505 ha
(B) Parcelle retenue	38 m	632 m	10,967 ha

La demande originale avait une superficie de 0,194 ha pour la parcelle détachée (A). Un rapport d'analyse de terrain a été complété par la firme Lascelles Engineering en Novembre 2018. Ce rapport recommande que la superficie de la parcelle détachée (A) soit agrandie à un minimum de 0,505 ha et que la parcelle détachée soit raccordé à l'aqueduc municipale. Une modification importante aux dimensions de la parcelle à être détachée mérite la recirculation de l'avis publique et une autre approbation par le Comité de dérogation de la demande modifiée. Un avis public a été envoyé le 8 janvier aux résidents en dedans de 60 mètres du terrain sujet à la demande ainsi qu'aux agences qui ont été avisés de la demande originale.

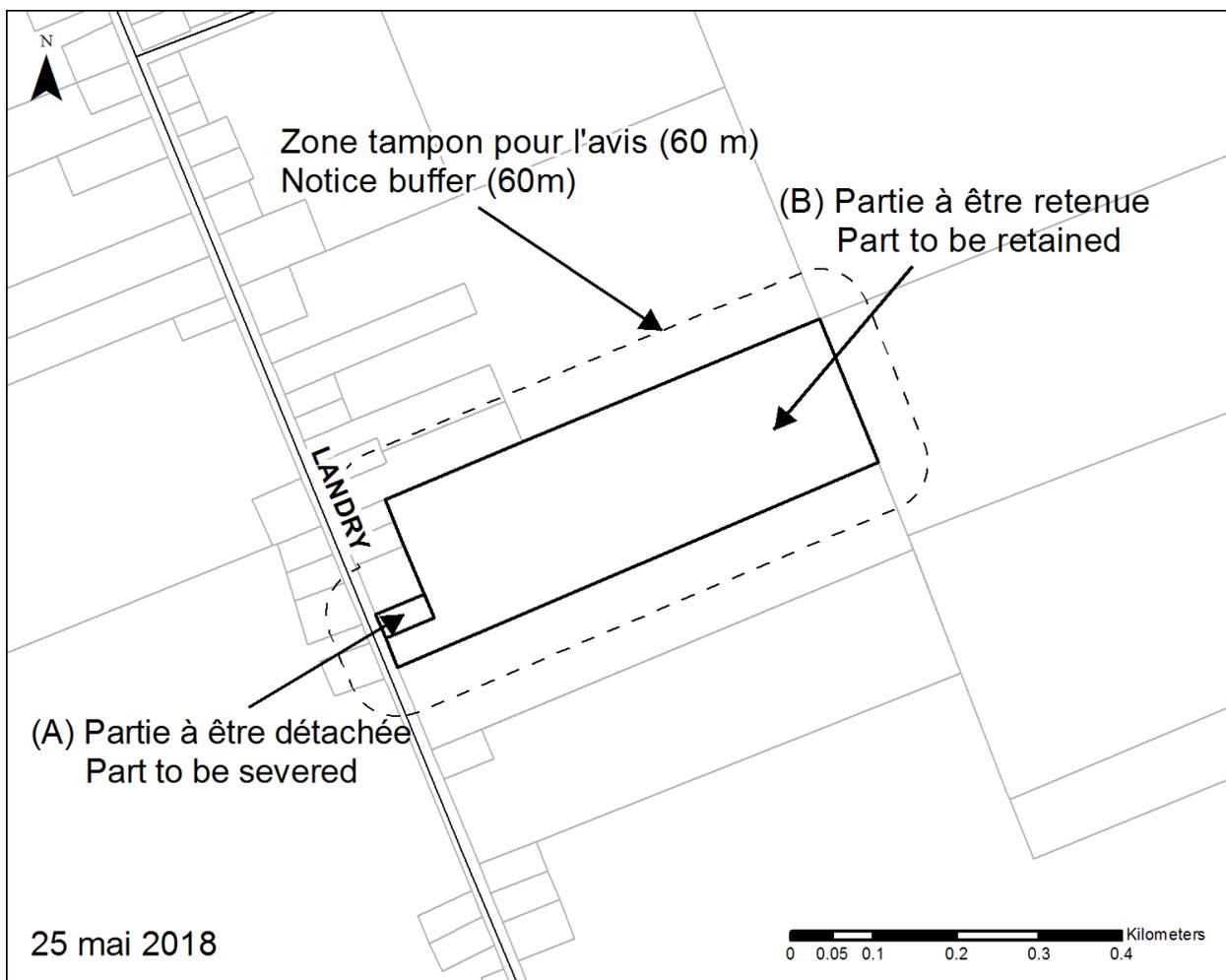


Figure 1 : Demande originale

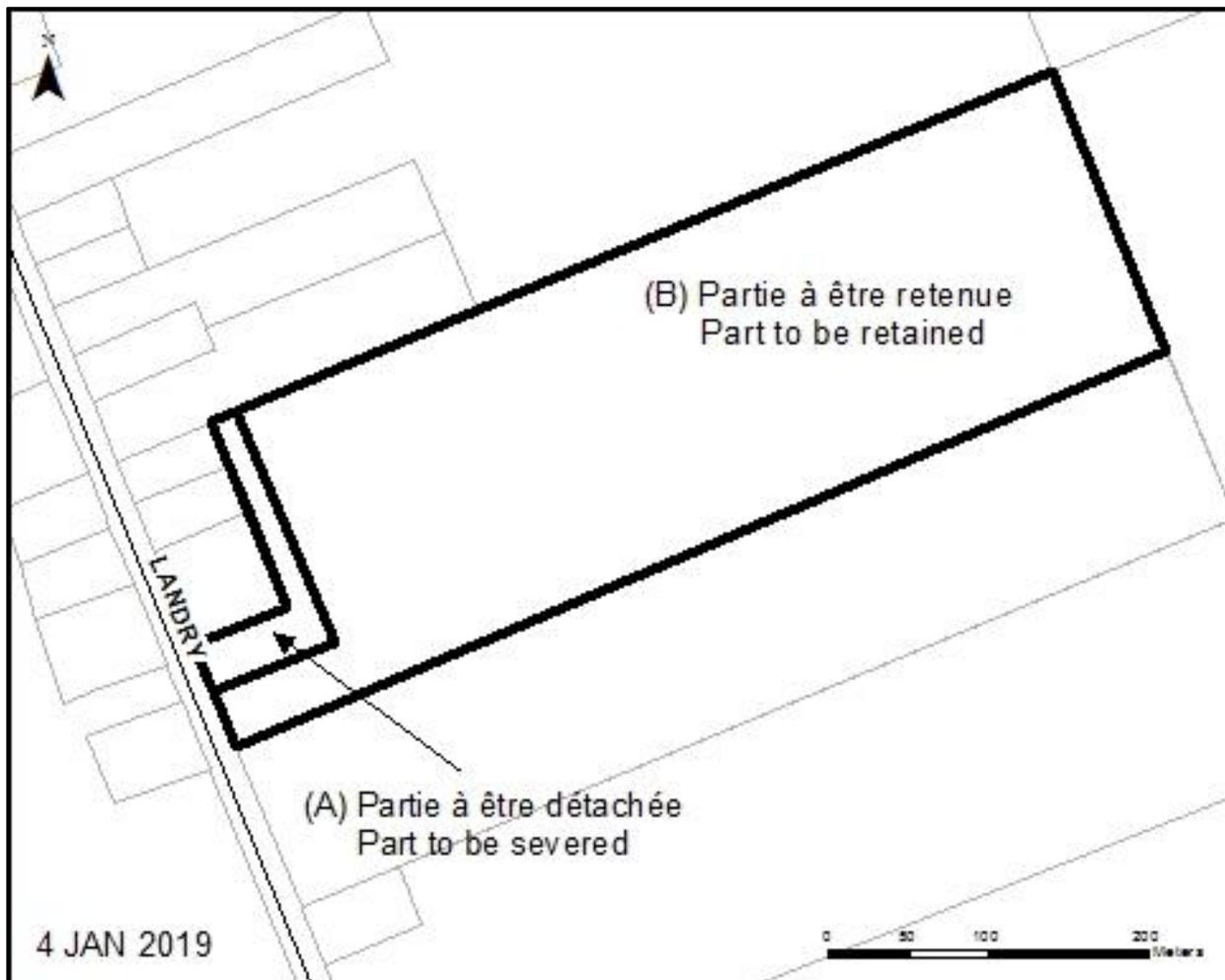


Figure 2 : Modification demandée

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

Comtés unis de Prescott et Russell :

Aucun commentaire.

Conservation de la Nation Sud :

Voir le document ci-joint.

Aménagement du Territoire :

Le demandeur propose détacher une parcelle de terrain d'environ 0,505 hectare afin de créer un nouveau lot résidentiel.

Les parcelles à être détachée et retenue sont dans un « Secteur des politiques rurales » selon la Cédule « A » du Plan Officiel des Comtés unis. L'usage résidentiel proposé est un usage permis. La forme proposée de la parcelle à être détachée en forme de L n'est pas idéale, mais l'alternative (une parcelle rectangulaire) aurait l'effet de créer une parcelle retenue en forme de U, ce qui n'est pas recommandé. Les politiques de l'article 7.4.2.2 peuvent permettre des lots de forme irrégulière (en forme de drapeau) si certains critères sont rencontrés.

Dans ce cas, la nouvelle maison proposée, le champ septique, et l'accès à la rue seront tous à côté des maisons existantes et non pas en arrière des lots existantes. Ceci rencontrera les critères de l'article 7.4.2.2 du Plan officiel.

Les parcelles à être détachée et retenue sont désignées « Zone Rurale (RU) » au Règlement de zonage 2016-10. La parcelle détachée ne respecte pas la façade minimale de la zone. Une dérogation mineure fut approuvée par le Comité de dérogation le 27 juin 2018 afin de réduire la façade minimale de 38 m à 30,48 m et la superficie minimale de 0,4 ha à 0,194 ha.

Nous recommandons que la condition suivante de la décision du Comité de dérogation du 27 juin 2018 soit modifiée :

Condition N° 4 de la décision du 17 juin 2018 : 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.

Condition modifiée recommandée : Que les requérants obtiennent une dérogation mineure, à l'effet de réduire la façade minimale de 38m à 30,48m pour la parcelle détachée.

De plus, nous recommandons qu'une condition additionnelle soit ajoutée :

Condition à être ajoutée : Que la partie à être détachée soit branchée au réseau d'approvisionnement en eau municipale ou que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un engagement écrit stipulant qu'il(s) assurera(ont) que tout contrat d'achat et de vente (purchase and sale agreement) pour la partie à être détachée mentionnera que le terrain doit être branchée au réseau d'approvisionnement en eau municipale qui longe le chemin Landry.

Ces deux conditions ont déjà été complétés.

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.

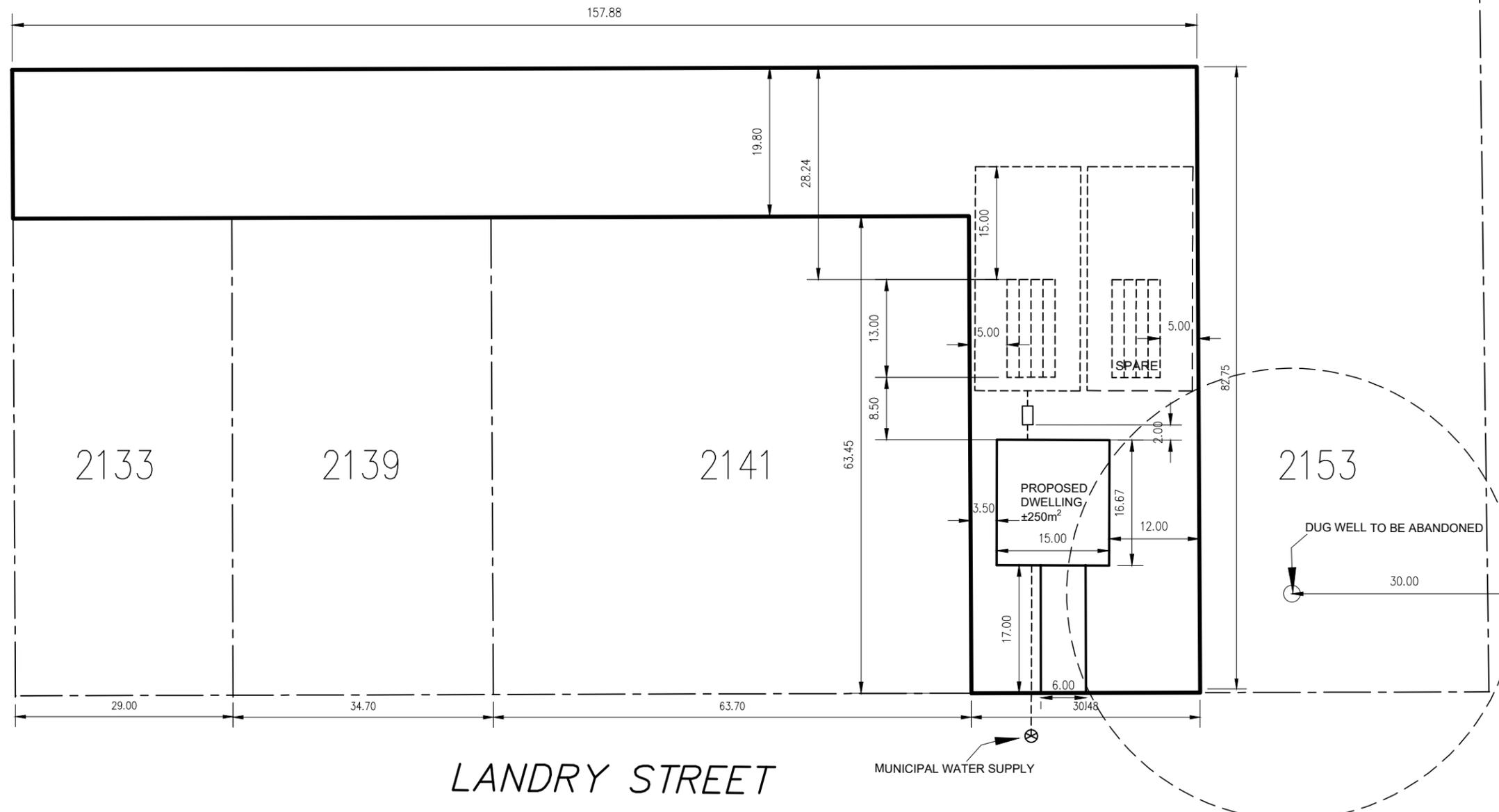
5) **RECOMMANDATION DU SERVICE :**

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation révisée soumise par Jeannine Hupé et François Hupé, dossier B-CR-010-2018, concernant la propriété décrite comme étant le 2153 chemin Landry, partie du lot 9, concession 5;

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 requérants obtiennent une dérogation mineure, à l'effet de réduire la façade minimale de 38m à 30,48m pour la parcelle détachée.
 5. 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.
 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 la partie à être détachée soit branchée au réseau d'approvisionnement en eau municipale ou que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un engagement écrit stipulant qu'il(s) assurera(ont) que tout contrat d'achat et de vente (purchase and sale agreement) pour la partie à être détachée mentionnera que le terrain doit être branchée au réseau d'approvisionnement en eau municipale qui longe le chemin Landry.
 8. 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.
 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)



PRIVATE SEPTIC SEWAGE SYSTEM INFORMATION

TYPE OF WATER SUPPLY
MUNICIPAL WATER

DAYLY SEWAGE DESIGN FLOW
BEDROOMS = 2 (1100L/D)
PERSONS = 2
HOUSE FLOOR AREA = < 200M²
TOTAL FIXTURE ≤ 20
RESIDENTIAL FLOW (Q)= 1600L/D

TYPE OF SYSTEM
CLASS 4 - FULLY RAISE - CONVENTIONAL

LOADING RATE
SAND - 8(L/M²)/d
T-TIME OF NATIVE SOIL; 20 < T ≤ 35MIN/CM

CONTACT AREA
A = Q/LOADING RATE
A = 1600L/D / 8(L/M²)/d = 200M²
A = PROVIDED 200M² (MIN.)

DISTRIBUTION PIPES
DIAMETER = 75mm
L = QT/200 = 1600x8/200 = 64M
L = 5 RUNS OF 13M LONG = 65M

T-TIME IMPORTED SAND
T-TIME OF 8MIN/CM
SAND OF 10% OF SILT OR LESS

MANTLE REQUIRED
YES - MINIMUM 15M IN LENGTH
FROM DISTRIBUTION PIPES

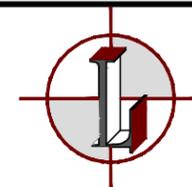
LEGEND

- — — — — EXISTING PROPERTY LINE
- — — — — NEW LOT LINE

CLIENT:
FRANCOIS HUPE & JEANNINE HUPE

DRAWING NAME:
CONCEPTUAL SITE PLAN

PROJECT ADDRESS:
**2153 LANDRY STREET, CLARENCE CREEK,
ONTARIO**



870 JAMES STREET
HAWKESBURY ONTARIO
K6A 2W8

OFFICE: (613) 632-0241
FAX: (613) 632-1669

LASCELLES
ENGINEERING & ASSOCIATES

DESIGN:
AUTEUR: M.E.

DATE:
DATE: 2018-11-16

DRAWN:
DESSIN : S.C.

CHECKED:
VERIFICATION : M.E.

DRAWING No.
No. DE DESSIN

APPENDIX H

FILE No.:
No. DE DOSSIER:

180341



Clarence-Rockland

COMMITTEE OF ADJUSTMENT

REPORT N° AMÉ-19-01-R

Date received	05/11/2018
Date of meeting	1/30/2019
Submitted by	Claire Lemay
Subject	Consent – Commercial Lot Creation
File Number	B-CR-023-2018
Owner	Gerard and Jocelyne Charrette
Applicant	ZanderPlan Inc. for Rockland Wheels
Civic Address	8132 County Road 17
Legal Description	Part of Lot 11 Concession 1 (O.S.)

1) **GENERAL INFORMATION:**

Designation of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell: Rural Policy Area

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:
Rural – Exception 50 (RU-50) Zone

Services :

Municipal Water: No
Municipal Sewer: No
Road Access: County Road 17

An appeal may be made to the LPAT if no decision is made within 90 days (03/02/2019).

2) **PURPOSE :**

Creation of a new commercial lot and easements for access to an existing communications tower and for a shared driveway.

3) **CONSENT REQUESTED :**

	Frontage	Depth	Area
(A) Severed parcel	209 m	488 m	9.9 ha
(B) Retained parcel	+/- 181 m	+/- 900 m	+/- 23 ha

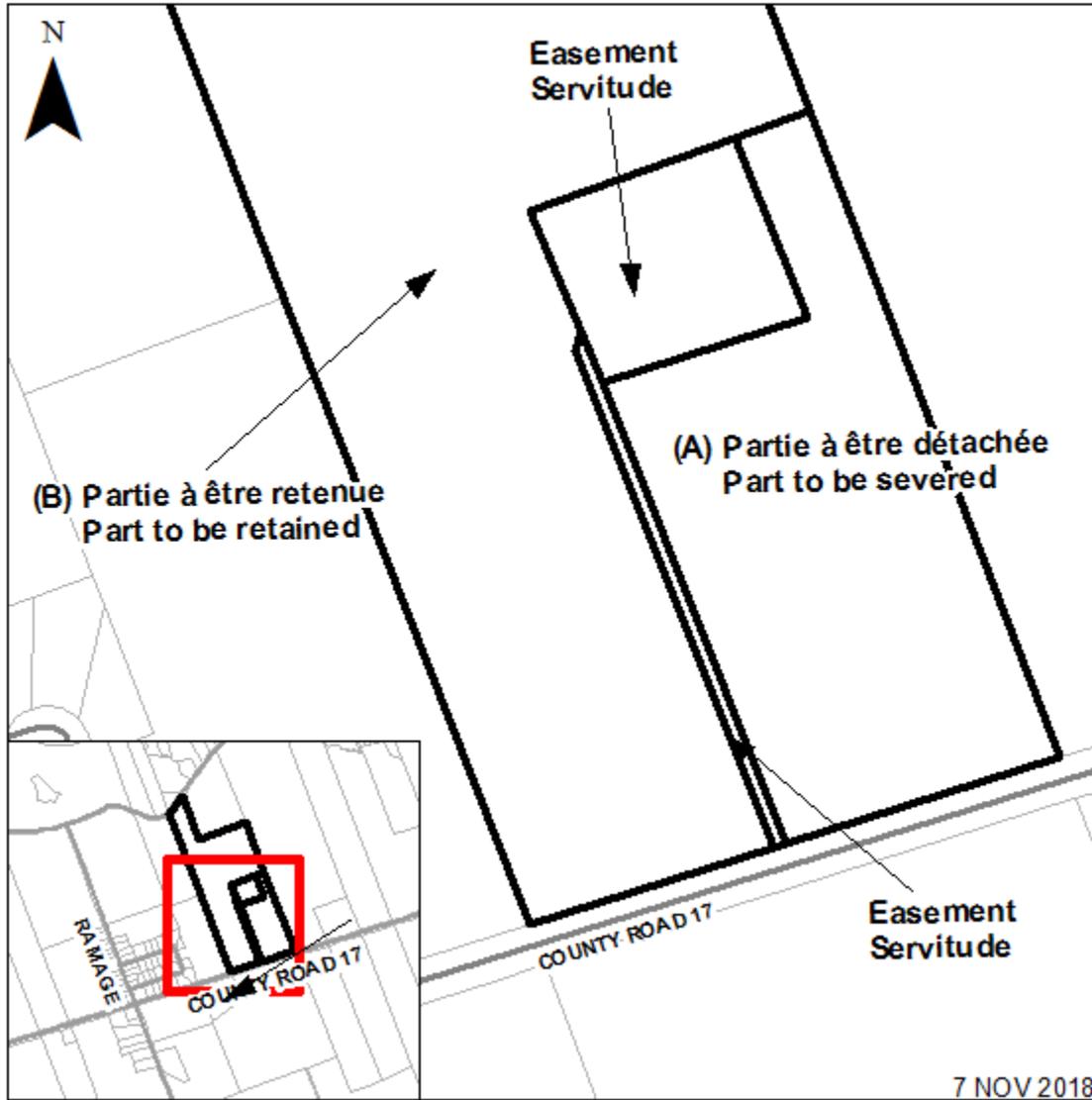


Figure 1 (Keymap)

4) **CONDITIONS AND COMMENTS RECEIVED :**

Finance :

No objection.

Protective Services :

No concerns.

Community Services :

2% cash-in-lieu of parkland payment.

Construction :

No objections.

Infrastructure Services :

Traffic study to be completed for Site Plan application. Owner to verify if mutual agreement drain is registered on this lot.

United Counties of Prescott and Russell :

See attached document.

South Nation Conservation :

See attached document.

Planning Services :

The owner has requested consent in order to create a new commercial lot and two new easements. The commercial lot will be developed for a motor vehicle dealership; the business Rockland Wheels will move to this new location from Rockland. The proposed new use will be subject to Site Plan Control. One of the easements is for access to an existing communications tower. The other easement is for a shared driveway access. The severed parcel and the retained parcel have frontage on County Road 17. Refer to the attached proposed reference plan for details.

The subject property is located within the "*Rural Policy Area*" on Schedule "A" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell.

The subject property is included within the Rural – Exception 50 (RU-50) Zone in the City of Clarence-Rockland's Zoning By-Law No. 2016-10. The proposed use of the property as a motor vehicle dealership is not permitted by the current zoning of the property and a zoning by-law amendment will be required as a condition of approval.

A traffic impact study (prepared by D.J. Halpeny & Associates Ltd., and dated April 12, 2017), a hydrogeological study and terrain analysis (prepared by Lascelles Engineering, and dated October 2018), and an environmental impact study (prepared by Geofirma Engineering Ltd., and dated July 16, 2018) were submitted to support this application. Some modifications to the traffic study have been requested by the Public Works department of the United Counties of Prescott and Russell, which should be addressed as a condition of approval. Additional information is to be added to the hydrogeological study, as requested by South Nation Conservation, and the final approval of the study by South Nation Conservation should be required as a condition

of approval, at a minimum. South Nation Conservation recommends that conditional approval be deferred until the hydrogeological study has been approved. The Environmental Impact Study has been reviewed by South Nation Conservation and indicates that, should the recommended mitigation measures be implemented, the proposed development and site alteration will have no negative impacts on the surrounding natural features. Additional considerations, including geotechnical, stormwater management, and servicing will be reviewed as part of the Site Plan approval process.

The proposed consent conforms to the Zoning by-law 2016-10, to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell and to the Provincial Policy statement, with the recommended conditions of approval.

5) **DEPARTMENTAL RECOMMENDATION :**

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by ZanderPlan Inc. for Rockland Wheels Inc. and Gerard and Jocelyne Charrette, file number B-CR-023-2018, concerning the property described as Part of Lot 11, Concession 1 (O.S.), 8132 County Road 17, subject to the following conditions:

1. That the applicant(s) provide to the City of Clarence-Rockland one original paper copy and a PDF of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-023-2018 as approved by the committee,
2. That the applicant provide to the United Counties of Prescott and Russell one (1) copy of the duly registered PDF and DWG reference plan (survey plan) that substantially complies with application B-CR-023-2018 as submitted.
3. That the applicant provides an undertaking to confirm that a right of way will be registered on both the severed (A) and retained (B) lots in order to provide joint access.
4. That the traffic study submitted in support of the proposed development be updated to adjust the data and information related to the volume of left turns generated by the proposed use and also to include the traffic volume generated by the employees to the satisfaction of the United Counties of Prescott and Russell and the City of Clarence-Rockland.
5. That the land surveyor selected by the owner identify on his plan, a foot reserve (0.3 metres) on the portions of the severed (A) and retained (B) lots along the right-of-way of County Road 17 excluding the portion of land identified for the joint access, and that said foot reserve be transferred without charge or hindrance to the appropriate authority (United Counties of

Prescott and Russell) in order to ensure all access to the site is limited to the existing access.

6. That a zoning amendment be submitted and approved to allow the proposed uses on the severed (A) lot and to recognize the reduced lot frontages on both the severed (A) and retained (B) lots following the addition of the foot reserves, as required.
7. That the landowner provides to South Nation Conservation a written undertaking which acknowledges that the proposed property lines must be at a minimum clearing distance of three (3) metres from all existing private sewage systems.
8. That the landowner revises the Hydrogeological Assessment and Terrain Analysis to South Nation Conservation's satisfaction.
9. That the applicant pays the City of Clarence-Rockland an amount equivalent to 2% of the assessed value of the parcel to be severed as cash in lieu of parkland payment. The assessment will be conducted by an appraiser certified by the Appraisal Institute of Canada and hired by the applicant at their expense.
10. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a Transfer/Deed of land conveying the severed land for use for the issuance of a Certificate of Consent.
11. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of the date of the Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.

Le 23 novembre 2018

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

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

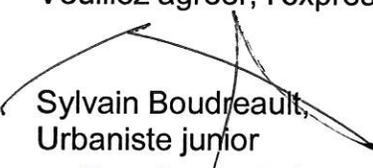
OBJET : Demande d'Autorisation (B-CR-023-2018)

Le département d'Urbanisme des Comtés unis a complété la révision de cette demande d'autorisation. Le terrain visé se situe dans l'affectation des politiques rurales au Plan officiel des Comtés unis. Nous comprenons que cette demande vise créer un nouveau lot réservé à des fins commerciales en plus d'enregistrer une servitude pour que les deux parcelles de terrain partagent l'utilisation d'une entrée mitoyenne. Nous comprenons également que l'accès à la tour de télécommunication existante s'effectuera par cette même entrée.

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

1. *That the applicant provides an undertaking to confirm that a right of way will be registered on both the severed (A) and retained (B) lots in order to provide joint access.*
2. *That the traffic study submitted in support of the proposed development be updated to adjust the data and information related to the volume of left turns generated by the proposed use and also to include the traffic volume generated by the employees.*
3. *That the land surveyor selected by the owner identify on his plan, a foot reserve (0.3 metres) on the portions of the severed (A) and retained (B) lots along the right-of-way of County Road 17 excluding the portion of land identified for the joint access, and that said foot reserve be transferred without charge or hindrance to the appropriate authority (United Counties of Prescott and Russell) in order to ensure all access to the site is limited to the existing access.*
4. *That a zoning amendment be submitted and approved to allow the proposed use on the severed (A) lot and to recognize the reduced lot frontages on both the severed (A) and retained (B) lots following the addition of the foot reserves, as required.*
5. *That the applicant provide one (1) copy of the duly registered PDF and DWG reference plan (survey plan) that substantially complies with application B-CR-023-2018 as submitted.*

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



Sylvain Boudreault,
Urbaniste junior

Via Email Transmission (clemay@clarence-rockland.com)

03 January 2019



Ms. Marie-Eve Bélanger
 Manager of Development
 City of Clarence-Rockland
 1560 Laurier Street
 Rockland, ON K4K 1P7



RE: Application for Consent (Charette)
File No. B-CR-023-2018
8123 County Road 17
Roll No. 031601602109300



Dear Ms. Bélanger,



South Nation Conservation (SNC) received the above-noted application to create a new commercial lot and register an easement for shared driveway access.



SNC's review considers the application's impact on the local environment, as per Sections 2.1 (Natural Heritage) and 3.1 (Natural Hazards) of the Provincial Policy Statement.



SNC also provides comments based on our Sewage System Management and Source Water Protection agreements.



Specifically, SNC examined:



Natural Heritage Features (S.2.1 PPS):	Natural Hazards (S.3.1 PPS):	Private Sewage System:
Significant wetlands Significant woodlands Significant valleylands Significant wildlife habitat Significant Areas of Natural and Scientific Interest Fish habitat	Hazardous lands	Loading requirements Separation distances
	<i>Flooding</i> <i>Erosion</i>	
	Hazardous sites	Clean Water Act, 2006:
	<i>Unstable soils</i> <i>Unstable bedrock</i>	Source Protection Areas



SNC's findings are based on a desktop review and site visit completed November 20, 2018. SNC also performed a review of technical reports submitted in support of this application.



Natural Heritage Features



Watercourse, Significant Wildlife Habitat, and Significant Woodland



The proposed retained and severed lots contain sections of mapped watercourses (Fish Habitat), Significant Woodlands, and Significant Wildlife Habitat (Wildlife Travel Corridor) as

identified in Schedule B of the United Counties of Prescott and Russell (UCPR) Official Plan.

The applicant provided an Environmental Impact Study (prepared by Geofirma Engineering Ltd., dated July 16, 2018) consistent with UCPR's Official Plan policies. This study was reviewed by our office. This review is provided under separate cover. Overall, the report was satisfactory and confirms no negative impacts to significant natural features provided appropriate mitigation is implemented at the development and site alteration stage.

Natural Hazards

SNC's review did not identify any Natural Hazards on the proposed lots.

Private Sewage System

As per application under Section 5.1, there is sufficient contact area (as per 8.7.4.1 – Loading Requirements in the Ontario Building Code) for the installation of a private sewage system and a replacement area on the proposed lots.

It is understood that one private sewage septic system exists on the proposed retained lot. The applicant should be made aware that a sewage system permit under Section 8 (1) – Building Permit of the *Building Code Act*, 1992 is required for any new sewage system or repair, replacement and/or modification of any existing sewage system. Please contact SNC's Septic Department for more information.

Hydrogeological Assessment and Terrain Analysis

SNC reviewed the Hydrogeological Assessment & Terrain Analysis Report (prepared by Lacelles Engineering, October 2018).

The Report provided an assessment of hydrogeology, water quality, and potential septic impacts as per Provincial Guidelines and regulations. However, SNC provided significant comments which should be addressed. Notably, terrain analyses and calculation of daily water usage exceeds the D-5-4 limit, and the targeted aquifer (bedrock) has not sampled for water quality.

A full review is provided under separate cover. All comments were discussed with the Report author on December 20, 2018 and should be addressed prior to conditional approval.

Conclusion

SNC does not object to the application; however, the outstanding comments on the suitability of the water supply should be resolved **prior to conditional approval**.

Should the committee decide to provisionally approve the application, SNC requests the following conditions be included:

1. That the landowner provides to South Nation Conservation a written undertaking which acknowledges that the proposed property lines must be at a minimum clearing distance of three (3) metres from all existing private sewage systems.
2. That the landowner revises the Hydrogeological Assessment and Terrain Analysis to South Nation Conservation's satisfaction.

I trust the above is to your satisfaction. Should you have any questions please do not hesitate to contact our office.

Best regards,



Alison McDonald
Team Lead, Approvals
1-613-984-2948 (x303)
amcdonald@nation.on.ca

SNC-6162-2018

DRAFT RURAL SKETCH FOR SEVERANCE APPLICATION
PART OF LOT 11
CONCESSION 1 (OLD SURVEY)
 GEOGRAPHIC TOWNSHIP OF CLARENCE
NOW IN THE
CITY OF CLARENCE—ROCKLAND
COUNTY OF RUSSELL
2 0 1 7

SURVEYED BY: ARPENTAGE DUTRISAC SURVEYING INC.
 SCALE 1 : 1000



I REQUIRE THIS PLAN TO BE DEPOSITED UNDER THE LAND TITLES ACT.

PLAN 50R-
 RECEIVED AND DEPOSITED

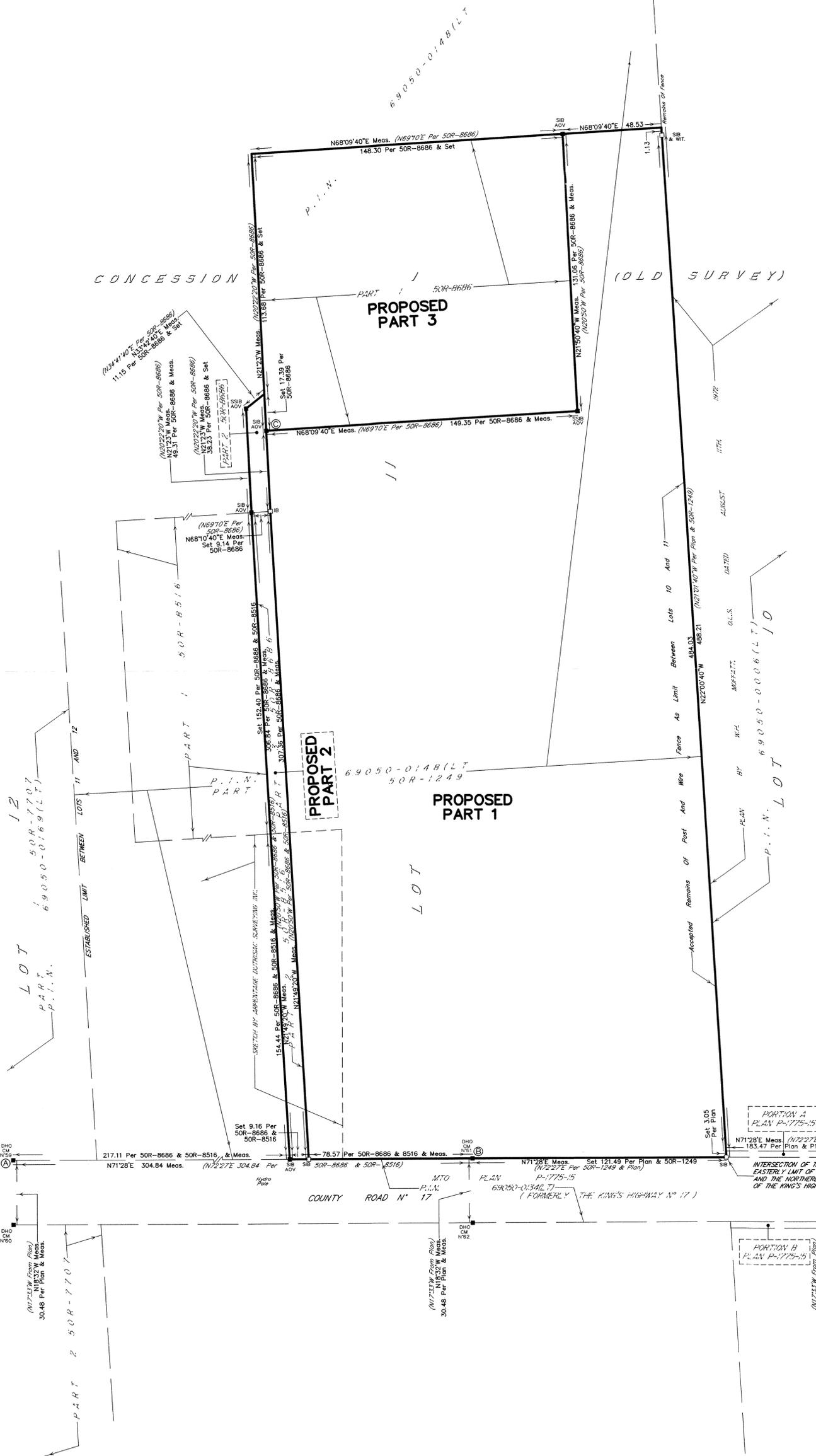
DATE th 2017 DATE / /

DENIS DUTRISAC
 ONTARIO LAND SURVEYOR
 ROCKLAND, ONTARIO

REPRESENTATIVE FOR THE
 LAND REGISTRAR
 FOR THE LAND TITLES DIVISION
 OF RUSSELL N° 50.

SCHEDULE				
PART	LOT	CONCESSION	P.I.N.	AREA(ha)
1	PART OF 11	1 (OLD SURVEY)	PART OF 69050-0148(LT)	7.6347
2				0.3288
3				1.9507

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



SURVEYOR'S CERTIFICATE

I CERTIFY THAT:

- THIS SURVEY AND PLAN ARE CORRECT AND IN ACCORDANCE WITH THE SURVEYS ACT, THE SURVEYORS ACT, AND THE LAND TITLES ACT AND THE REGULATIONS MADE UNDER THEM.
- THE SURVEY WAS COMPLETED ON THE DAY OF 2017

DATE / / 2017

DENIS DUTRISAC
 ONTARIO LAND SURVEYOR
 ROCKLAND, ONTARIO

LEGEND

■	DENOTES SURVEY MONUMENT FOUND
□	DENOTES SURVEY MONUMENT PLANTED
SIB	DENOTES STANDARD IRON BAR (25mm X 120cm)
IB	DENOTES IRON BAR (16mm X 60cm)
SSIB	DENOTES SHORT STANDARD IRON BAR (25mm X 60cm)
CM	DENOTES CONCRETE MONUMENT
LS	DENOTES LIGHT STANDARD
WT.	DENOTES WITNESS
Meas.	DENOTES MEASURED
O.S.	DENOTES OLD SURVEY
P.I.N.	DENOTES PARCEL IDENTIFICATION NUMBER
Plan	DENOTES DHO PLAN P-1775-15
P1	DENOTES PLAN BY W.H. MOFFATT, O.L.S. DATED AUGUST 11, 1972
O.L.S.	DENOTES ONTARIO LAND SURVEYOR
N° 647	DENOTES H.R. FARLEY, O.L.S.
N° 671	DENOTES F.H. GOOCH, O.L.S.
N° 990	DENOTES J.G. PAYETTE, O.L.S.
N° 1491	DENOTES DENIS DUTRISAC, O.L.S.
DHO	DENOTES DEPARTMENT OF HIGHWAYS, ONTARIO
AOV	DENOTES ANNIS, O'SULLIVAN & VOLLEBEKK ONTARIO LAND SURVEYORS

DISTANCES ARE GROUND DISTANCES AND CAN BE CONVERTED TO GRID DISTANCES BY MULTIPLYING BY THE COMBINED SCALE FACTOR OF 0.999977.

BEARING REFERENCE:
 BEARINGS SHOWN HEREON ARE NAD83 MTM (CSRS) (1997) BEARINGS AND ARE FROM THE COMPUTED BEARING OF N66°56'05"E BETWEEN ICMS 00119883074 (N. 5021172.558 E. 354418.740) AND ICMS 00119675030 (N. 5047665.641 E. 416635.079) AND ARE REFERRED TO THE CENTRAL MERIDIAN OF LONGITUDE 76°30'W OF ZONE 9 MTM.

COORDINATE VALUES ARE TO URBAN ACCURACY IN ACCORDANCE WITH O.REG 216/10.

POINT A NORTHING: 5048201.14 EASTING: 404837.17
 POINT B NORTHING: 5048298.04 EASTING: 405126.21
 POINT C NORTHING: 5048594.01 EASTING: 404923.52

CAUTION:
 COORDINATES CANNOT IN THEMSELVES BE USED TO RE-ESTABLISH CORNERS OR BOUNDARIES SHOWN ON THIS PLAN.

ADSI
 Arpentage Dutriscac Surveying Inc.

ROCKLAND
 PHONE: (613) 446-7101
 FAX: (613) 446-7102

INDEX :
 CLA-OS-11-10



COMITÉ DE DÉROGATION

RAPPORT N° AMÉ-19-12-R

Date reçue	21/12/2018
Date de la réunion	30/01/2019
Soumis par	Claire Lemay
Objet	Autorisation – Création d'un lot
# du dossier	B-CR-001-2019
Propriétaire	Pierre René Charron et Francine Rachel Charron
Demandeur	Pierre René Charron et Francine Rachel Charron
Adresse civique	2300 rue Raymond
Description	Partie du lot 27, Conc. 1 (O.S.), Partie 2 plan 50R-3946

1) **INFORMATION GÉNÉRALE :**

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

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

Désignation au Plan officiel de Bourget :
S/O

Classification de zone du Règlement de zonage n° 2016-10 :
Zone résidentielle urbaine de densité 2 (R2)

Services :

Eau municipale : Oui
Égout sanitaire municipal : Oui
Accès à la rue : rue Raymond

Si la décision n'est pas prise dans les 90 jours, un appel peut être déposé à la CAMO (21/03/2019)

2) **BUT :** Création d'un nouveau lot résidentiel intercalaire

3) **DEMANDE :**

	Façade	Profondeur	Superficie
(A) Parcelle détachée	20,00 m	30,48 m	609,6 m²
(B) Parcelle retenue	21,69 m	30,48 m	701,6 m²

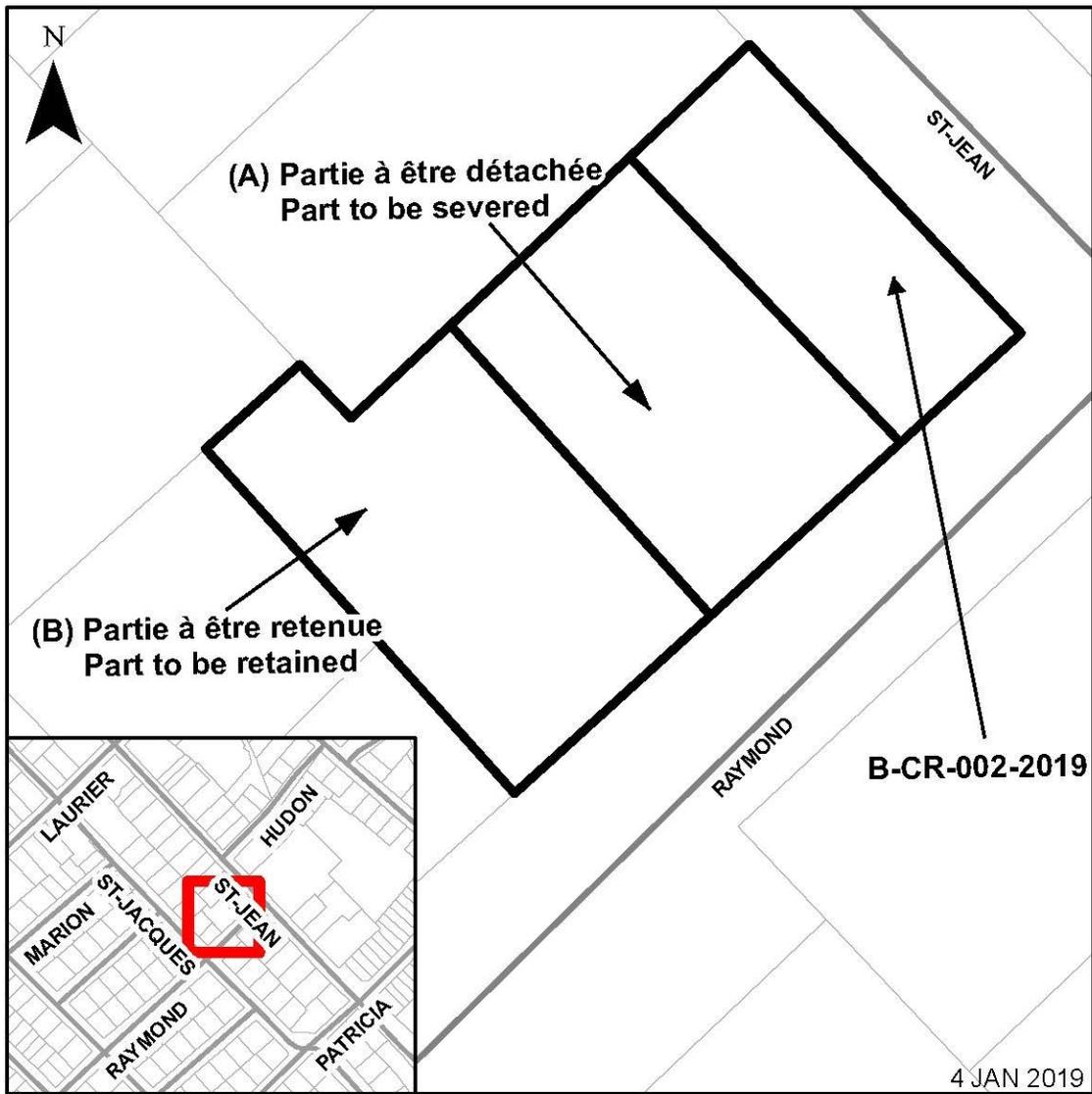


Figure 1 (Carte index)

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

Finances :

Aucune objection.

Services de la protection :

Aucune objection

Services communautaires :

Frais de 5% de la valeur du terrain pour fins de parc.

Division de la construction :

Aucune objection.

Service d'infrastructures :

Le propriétaire doit démontrer comment les habitations jumelées existantes au 844-848 sont desservies par les réseaux d'eau, d'égouts sanitaires, et d'égouts d'eau pluviale ainsi que comment les services seront fournis au nouveau lot adjacent proposé. Un nouveau service sanitaire et un nouveau service d'eau doivent être installés au nouveau lot proposé. Une pompe de puisard devrait être installée pour la nouvelle maison sur le nouveau lot proposé parce qu'il n'y a pas d'égouts d'eau pluviale dans la rue Raymond. La nouvelle entrée doit être située au sud-ouest du nouveau lot, le plus loin possible de l'intersection avec la rue St-Jean.

Une évaluation environnementale de site (ÉES) de phase 1 est recommandée à cause de l'historique du terrain au 844-848 St-Jean. Il pourrait y retrouver des artéfacts historiques, un vieux système septique et un vieux puits sur le terrain en arrière de l'ancienne gare.

Comtés unis de Prescott et Russell :

Voir le document ci-joint.

Aménagement du Territoire :

Le demandeur propose détacher une parcelle de terrain d'environ 610 mètres carrés avec 20,0 mètres de façade afin de créer un nouveau lot résidentiel. Cette demande est la dernière étape de trois demandes simultanées (avec la demande d'autorisation B-CR-002-2019 et la demande de dérogation mineure A/01/19) qui visent à créer un nouveau lot intercalaire entre le 844-848 rue St-Jean et le 2300 rue Raymond. La parcelle retenue aurait une façade de 21,7 mètres et une superficie d'environ 702 mètres carrés.

La Déclaration de principes provinciale et les Plans officiels des Comtés unis et de la Cité de Clarence-Rockland ont des politiques qui visent à promouvoir la densification et l'aménagement intercalaire.

Les parcelles à être détachée et retenue sont dans un « Secteur des politiques urbaines » selon la Cédule « A » du Plan officiel des Comtés unis. Les usages résidentiels existants et proposés sont permis.

Les parcelles à être détachée et retenue sont désignées « Zone résidentielle urbaine de densité 2 (R2) » au Règlement de zonage 2016-10. Une habitation isolée et une habitation jumelée sont

permises. Les superficies et façades proposées de la parcelle à être détachée et de la parcelle à être retenue sont conformes aux exigences du zonage.

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 Pierre Charron et Francine Charron, dossier B-CR-001-2019, concernant la propriété décrite comme étant le 2300 rue Raymond, partie du lot 27, concession 1 (O.S.), partie 2 sur le plan 50R-3946;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que les requérants fournissent à la Cité de Clarence-Rockland une copie originale en papier et une copie en format PDF du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistré qui se conformeront essentiellement à la demande B-CR-002-2019 telle qu'accordée.
2. Que les requérants fournissent aux Comtés unis de Prescott et Russell une copie en format PDF et une copie en format DWG du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistré qui se conformeront essentiellement à la demande B-CR-002-2019 telle qu'accordée.
3. Que les requérants fournissent un engagement écrit indiquant que la demande d'autorisation B-CR-002-2019 soit estampillée et enregistrée avant la demande d'autorisation B-CR-001-2019.
4. Que les requérants fournissent à la Cité de Clarence-Rockland une étude environnementale de site de phase 1 afin de démontrer qu'il n'y a pas de contamination sur le site.
5. Que les requérants fournissent à la Cité de Clarence-Rockland un plan démontrant l'emplacement des services existants et proposés ainsi que l'emplacement approximatif des bâtiments et entrée(s) proposés pour le 844-848 rue St-Jean et pour le nouveau lot proposé.
6. Que l'arpenteur-géomètre embauché par les requérants détermine la largeur de l'emprise de la rue Raymond et si ladite emprise est inférieure à 18 mètres, qu'une bande de terrain d'une largeur égale à la dimension requise pour atteindre 9 mètres (mesurée à partir de la ligne centrale de l'emprise de chemin), longeant la partie du lot à être détachée et la partie du lot 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 des requérants 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 de l'aménagement du territoire pour que la condition soit considérée comme étant remplie.

7. 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 sera déterminée par:
 - (a) Une évaluation de marché ou lettre d'opinion, obtenue par le propriétaire et aux frais du propriétaire, d'un évaluateur certifié, révisé et accepté par le Département d'infrastructures et aménagement; ou
 - (b) L'enregistrement de la vente du terrain le plus récent, pas plus que 24 mois avant la date de la décision, révisé et accepté par le Département d'infrastructures et aménagement; pourvu que la vente était au valeur du marché et qu'il n'y a pas eu des modifications qui pourraient affecter la valeur du terrain, incluant mais pas limité à des changements de zonage, de désignation du Plan officiel, ou de morcellement.
8. Que la partie à être détachée soit branchée au réseau d'approvisionnement en eau municipale ou que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un engagement écrit stipulant qu'il(s) assurera(ont) que tout contrat d'achat et de vente (purchase and sale agreement) pour la partie à être détachée mentionnera que le terrain doit être branché au réseau d'approvisionnement en eau municipale qui longe la rue Raymond.
9. 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 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 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 10 janvier 2019

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

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

OBJET : Demande d'Autorisation (B-CR-001-2019)

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 effectuer une division de terrain réservé à des fins résidentielles futures.

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

1. Qu'une compensation monétaire pour frais de révisions, au montant de 350.00\$ soit payé aux Comtés unis de Prescott et Russell.
2. Que le requérant fournisse une (1) copie du plan de référence (plan d'arpentage) en PDF et DWG dûment enregistré qui se conforme essentiellement à la demande **B-CR-001-2019** telle que soumise.

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



Sylvain Boudreault,
Urbaniste junior



COMITÉ DE DÉROGATION

RAPPORT N° AMÉ-19-11-R

Date reçue	21/12/2018
Date de la réunion	30/01/2019
Soumis par	Claire Lemay
Objet	Autorisation – Agrandissement d’un lot
# du dossier	B-CR-002-2019
Propriétaire	Pierre Charron
Demandeur	Pierre Charron
Adresse civique	844 et 848 rue St-Jean
Description	Partie du lot 27, Conc. 1 (O.S.), Partie 1 plan 50R-3946

1) **INFORMATION GÉNÉRALE :**

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

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

Désignation au Plan officiel de Bourget :
S/O

Classification de zone du Règlement de zonage n° 2016-10 :
Zone résidentielle urbaine de densité 2 (R2)

Services :

Eau municipale : Oui

Égout sanitaire municipal : Oui

Accès à la rue : rue St-Jean et rue Raymond

Si la décision n’est pas prise dans les 90 jours, un appel peut être déposé au TAAL (21/03/2019)

2) **BUT :**

Agrandissement d’un lot résidentiel au 2300 rue Raymond

3) **DEMANDE :**

	Façade	Profondeur	Superficie
(A) Parcelle détachée	14,43 m	30,48 m	439,8 m²
(B) Parcelle retenue	13,00 m	30,48 m	396,2 m²
(C) Parcelle agrandie	27,25 m	30,48 m	871,6 m²

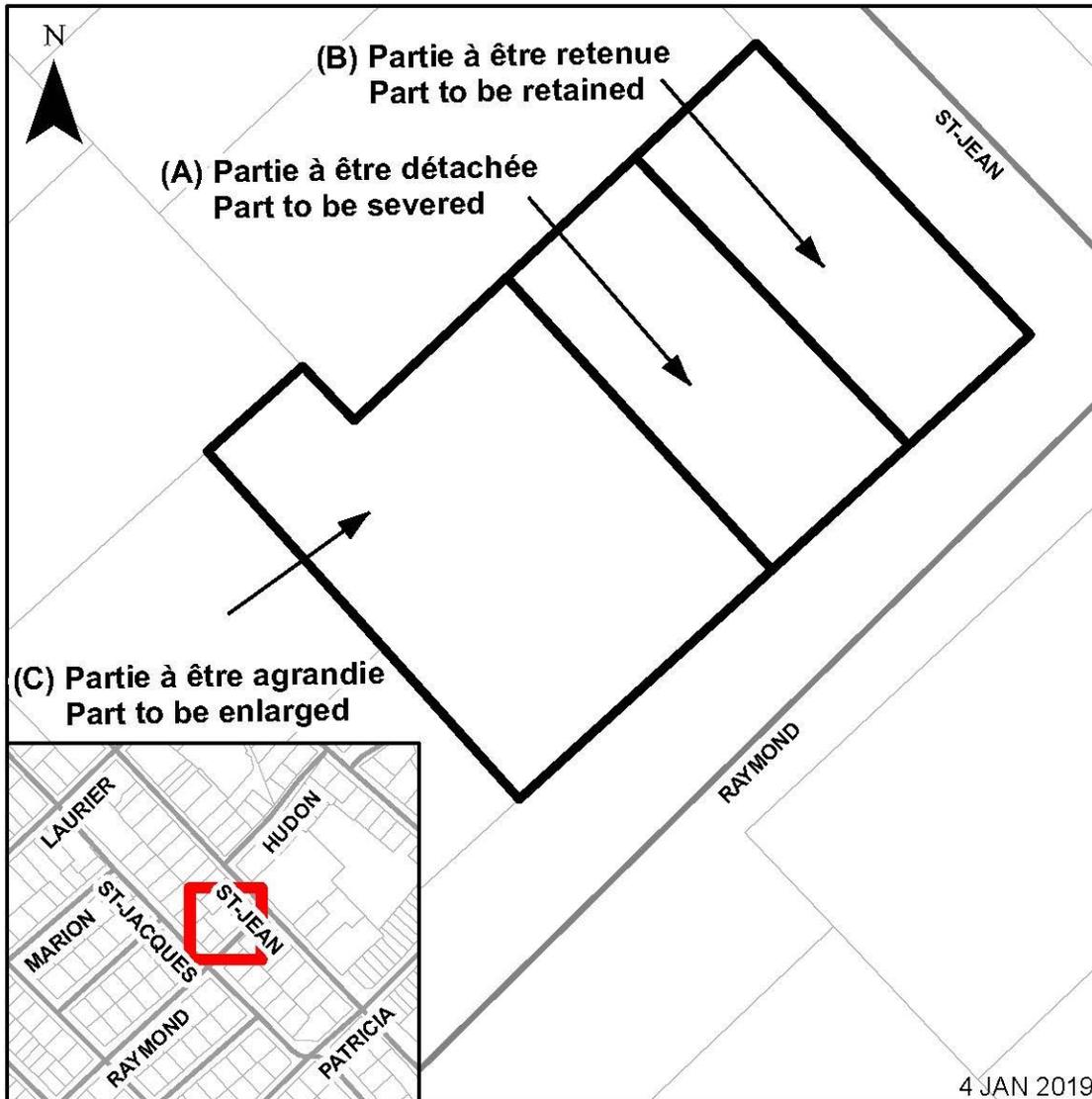


Figure 1 (Carte index)

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

Finances :

Aucune objection.

Services de la protection :

Aucune objection.

Services communautaires :

Aucun commentaire.

Division de la construction :

Aucune objection.

Service d'infrastructures :

Le propriétaire doit démontrer comment les habitations jumelées existantes au 844-848 sont desservies par les réseaux d'eau, d'égouts sanitaires, et d'égouts d'eau pluviale ainsi que comment les services seront fournis au nouveau lot adjacent proposé. Un nouveau service sanitaire et un nouveau service d'eau doivent être installés au nouveau lot proposé. Une pompe de puisard devrait être installée pour la nouvelle maison sur le nouveau lot proposé parce qu'il n'y a pas d'égouts d'eau pluviale dans la rue Raymond. La nouvelle entrée doit être située au sud-ouest du nouveau lot, le plus loin possible de l'intersection avec la rue St-Jean.

Une évaluation environnementale de site (ÉES) de phase 1 est recommandée à cause de l'historique du terrain au 844-848 St-Jean. Il pourrait y retrouver des artefacts historiques, un vieux système septique et un vieux puits sur le terrain en arrière de l'ancienne gare.

Comtés unis de Prescott et Russell :

Voir le document ci-joint.

Aménagement du Territoire :

Le demandeur propose détacher une parcelle de terrain d'environ 440 mètres carrés afin d'agrandir le terrain adjacent au 2300 rue Raymond. Cette demande est la première étape de trois demandes simultanées (avec la demande d'autorisation B-CR-001-2019 et la demande de dérogation mineure A/01/19) qui visent à créer un nouveau lot intercalaire entre le 844-848 rue St-Jean et le 2300 rue Raymond. Le nouveau lot (la parcelle détachée de la demande B-CR-001-2018) aurait une façade de 20.0 mètres et une superficie d'environ 610 mètres carrés.

La Déclaration de principes provinciale et les Plans officiels des Comtés unis et de la Cité de Clarence-Rockland ont des politiques qui visent à promouvoir la densification et l'aménagement intercalaire.

Les parcelles à être détachée, retenue, et agrandie sont dans un « Secteur des politiques urbaines » selon la Cédule « A » du Plan officiel des Comtés unis. Les parcelles à être détachée, retenue et agrandie sont dans le secteur Résidentielle à faible densité selon la

Cédule « A » du Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland. Les usages résidentiels existants et proposés sont permis.

Les parcelles à être détachée, retenue et agrandie sont désignées « Zone résidentielle urbaine de densité 2 (R2) » au Règlement de zonage 2016-10. Une habitation isolée et une habitation jumelée sont permises. La superficie proposée de la parcelle à être retenue est de 396,2 mètres carrés. Le zonage exige une superficie de lot minimum de 300 mètres carrés par unité d'habitation pour des habitations jumelées. La façade proposée de la parcelle à être retenue est de 13,0 mètres. Le zonage exige une façade de lot minimum de 10,0 mètres par unité d'habitation pour des habitations jumelées. De plus, le bâtiment existant bénéficie d'un statut légal non-conforme par rapport à la cour en avant, la cour en arrière et la cour latérale extérieure. La demande de dérogation mineure A/01/19 vise à réduire les exigences de façade et superficie ainsi que de reconnaître les marges de recul des lignes de propriété existantes légales non-conformes.

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 avec les conditions recommandées.

5) **RECOMMANDATION DU SERVICE :**

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Pierre Charron, dossier B-CR-002-2019, concernant la propriété décrite comme étant le 844 et le 848 rue St-Jean, Partie du lot 27, concession 1 (O.S.), partie 1 sur le plan 50R-3946;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que le requérant fournisse à la Cité de Clarence-Rockland une copie originale en papier et une copie en format PDF du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrée qui se conforme essentiellement à la demande B-CR-002-2019 telle qu'accordée.
2. Que le requérant fournisse aux Comtés unis de Prescott et Russell une copie en format PDF et une copie en format DWG du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistré qui se conforme essentiellement à la demande B-CR-002-2019 telle qu'accordée.
3. Que le requérant fournisse un engagement écrit indiquant que la demande d'autorisation B-CR-002-2019 soit estampillée et enregistrée avant la demande d'autorisation B-CR-001-2019.
4. Que le requérant fournisse à la Cité de Clarence-Rockland une étude environnementale de site de phase 1 afin de démontrer qu'il n'y a pas de contamination sur le site.
5. Que le requérant fournisse à la Cité de Clarence-Rockland un plan démontrant l'emplacement des services existants et proposés ainsi que

l'emplacement approximatif des bâtiments et entrée(s) proposés pour le 844-848 rue St-Jean et pour le nouveau lot proposé de la demande B-CR-001-2019.

6. Que l'arpenteur-géomètre embauché par le requérant détermine la largeur de l'emprise de la rue Raymond et si ladite emprise est inférieure à 18 mètres, qu'une bande de terrain d'une largeur égale à la dimension requise pour atteindre 9 mètres (mesurée à partir de la ligne centrale de l'emprise de chemin), longeant la partie du lot à être détachée et la partie du lot 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 requérant 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 de l'aménagement du territoire pour que la condition soit considérée comme étant remplie.
7. Que le requérant obtienne une dérogation mineure, à l'effet de réduire la façade minimale, réduire la superficie minimale et reconnaître les marges de recul existantes de la parcelle à être retenue.
8. Que le requérant fournisse à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland

(a) Une copie du Plan de renvoi ou de la description légale du bien-fonds séparé et de l'acte ou l'instrument transférant le bien-fonds séparé au propriétaire de la propriété attenante au sud-ouest connue en tant que le 2300 rue Raymond 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 :

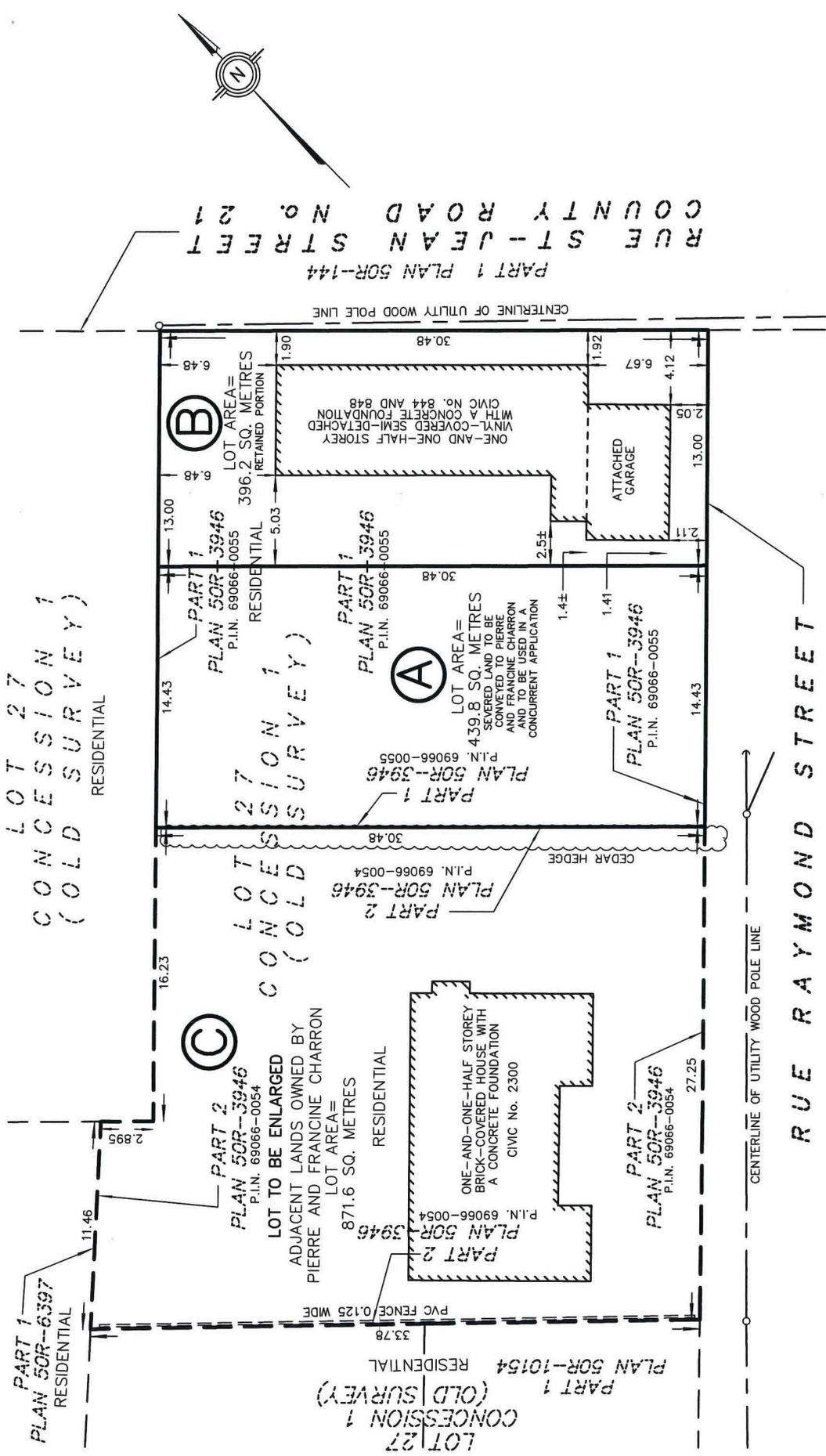
« Les biens-fonds devant être séparés ont pour seul but l'ajout d'un lot aux biens-fonds attenants appartenant à (*insérer le nom*) décrits comme NIP (*numéro d'identification de la propriété*) qui constitue les Parties (*insérer les numéros*) sur le Plan (*insérer le numéro de plan*), non pas pour la création d'un nouveau lot, et tout transfert, charge ou autre opération ultérieure(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 à séparer soient consolidés sur le titre avec 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 bien-fonds séparé (*insérer le numéro* de la partie du NIP) et le bien-fonds attenant (*insérer le numéro* du 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. »

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 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).

LOT 27
CONCESSION 1
(OLD SURVEY)
RESIDENTIAL



THIS SKETCH IS PROTECTED BY COPYRIGHT © 2018

SKETCH TO ILLUSTRATE A PROPOSED SEVERANCE
SCALE = 1:300 (metric distances shown hereon)

PREPARED BY ANDRE P. BARRETTE, O.L.S., DECEMBER 20, 2018

Arpentages SCHULTZ BARRETTE Surveying
Ontario Land Surveyors
Hawkesbury, Ontario
Tel: 613-632-7611 Fax: 613-632-2897
Job No. 18271(3) Ref. No. Con. 1(O.S.)-27(14)

CAUTION:
This is not a plan of survey and it shall not be used except for the purpose indicated in the title block. The existing lot dimensions were verified by a field survey completed on November 27, 2018. The locations of the existing buildings were derived from a field survey completed on November 27, 2018. This sketch is not to be used for mortgage purposes and is not to be registered at the Land Registry Office. This sketch is not valid unless it is an embossed original copy issued by the surveyor. This sketch does not purport to illustrate the presence of buried utility structures in the vicinity of the subject land. It is the responsibility of the building contractor or any other contractor to have underground services located by the respective utility companies prior to undertaking any type of excavation.

NOTE:
THIS SKETCH ILLUSTRATES A PROPOSED SEVERANCE ON PART OF LOT 27, CONCESSION 1 (OLD SURVEY) GEOGRAPHIC TOWNSHIP OF CLARENCE, FORMERLY TOWN OF CLARENCE NOW IN THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND IN THE COUNTY OF RUSSELL



Le 10 janvier 2019

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

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

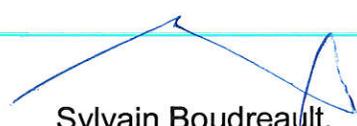
OBJET : Demande d'Autorisation (B-CR-002-2019)

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 effectuer une division de terrain réservé à des fins résidentielles futures.

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

1. Qu'une compensation monétaire pour frais de révisions, au montant de 350.00\$ soit payé aux Comtés unis de Prescott et Russell.
2. Que le requérant fournisse une (1) copie du plan de référence (plan d'arpentage) en PDF et DWG dûment enregistré qui se conforme essentiellement à la demande **B-CR-002-2019** telle que soumise.

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



Sylvain Boudreault,
Urbaniste junior



COMITÉ DE DÉROGATION

RAPPORT N° AMÉ-19-13-R

Date reçue	21/12/2018
Date de la réunion	30/01/2019
Soumis par	Claire Lemay
Objet	Dérogation mineure
# du dossier	A/01/19
Propriétaire	Pierre Charron
Demandeur	Pierre Charron
Adresse civique	844 et 848 rue St-Jean
Description	Partie du lot 27, Conc. 1 (O.S.), Partie 1 plan 50R-3946

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 :
S/O

Classification de zone du Règlement de zonage n° 2016-10 :
Zone résidentielle urbaine de densité 2 (R2)

Services :

Eau municipale : Oui
Égout sanitaire municipal : Oui
Accès à la rue : rue St-Jean et rue Raymond

2) BUT :

Dérogation mineure afin de réduire la superficie minimale et la façade minimale ainsi que de reconnaître les marges de recul existantes légales non-conformes.

3) **DÉROGATION DEMANDÉE :**

	Permis	Demandé
Superficie minimale (habitation jumelée)	600 m ²	395 m ²
Façade minimale (habitation jumelée)	20,0 m	13,0 m
Cour en avant minimale	6,0 m	2,05 m
Cour latérale extérieure minimale	3,5 m	1,9 m
Cour arrière minimale	7,5 m	6,48 m

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

Services des finances :

Aucune objection.

Services d'infrastructure :

Le propriétaire doit démontrer comment les habitations jumelées existantes au 844-848 sont desservies par les réseaux d'eau, d'égouts sanitaires, et d'égouts d'eau pluviale ainsi que comment les services seront fournis au nouveau lot adjacent proposé. Un nouveau service sanitaire et un nouveau service d'eau doivent être installés au nouveau lot proposé. Une pompe de puisard devrait être installée pour la nouvelle maison sur le nouveau lot proposé parce qu'il n'y a pas d'égouts d'eau pluviale dans la rue Raymond. La nouvelle entrée doit être située au sud-ouest du nouveau lot, le plus loin possible de l'intersection avec la rue St-Jean.

Une évaluation environnementale de site (ÉES) de phase 1 est recommandée à cause de l'historique du terrain au 844-848 St-Jean. Il pourrait y retrouver des artefacts historiques, un vieux système septique et un vieux puits sur le terrain en arrière de l'ancienne gare.

Services de la protection :

Aucune objection.

Services communautaires :

Aucune objection.

Division de la construction :

Aucune objection.

Comtés unis de Prescott et Russell :

Aucun commentaire.

Aménagement du Territoire :

La propriété bénéficie d'un statut légal non-conforme existant par rapport à la cour en avant, à la cour en arrière, et à la cour latérale extérieure. Les

dérogations demandées pour la façade et la superficie sont nécessaires afin de permettre l'approbation de la demande de morcellement B-CR-002-2019. La nouvelle ligne de propriété au sud du terrain respecte la marge de recul minimale pour la cour latérale intérieure. Les autres marges de reculs sont existantes et ne seront pas modifiées par la demande. La superficie actuelle du terrain est de 840 m² et la façade actuelle est de 27,48 m sur la rue Raymond. Veuillez-vous référer au plan en pièce jointe préparé par M. André P. Barrette, A.G.O., qui démontre les détails de la demande et l'emplacement du bâtiment existant.

5) **QUATRE TESTS :**

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

L'usage résidentiel actuel et proposé est permis par le Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland. L'article 5.6.2, politique 3 encourage une variété de tailles de terrains. L'article 5.6.5 indique que : « l'attention est portée sur la densification, le réaménagement, et les opportunités de développements intercalaires... ». La demande respecte l'objet et les orientations du Plan officiel de l'aire urbaine.

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

Le terrain sujet à la demande est situé dans la zone Résidentielle urbaine de densité 2 (R2). Cette zone permet des habitations jumelées. La cour avant minimale, la cour arrière minimale et la cour extérieure latérale minimale garde les maisons à une distance raisonnable des rues. Les dispositions de façade et de superficie de terrain minimale pour des habitations jumelées ont l'intention de s'assurer que le nouveau développement soit construit sur des terrains suffisamment grands pour accommoder l'accès, le stationnement, la maison, les structures accessoires et les cours minimums. La maison sur le terrain sujet à la demande est déjà construite. Elle bénéficie d'un statut légal non-conforme par rapport aux distances des lignes de propriété en avant, en arrière, et à côté. La ligne de propriété à être modifiée, à cause de cette demande et la demande d'autorisation B-CR-002-2019, respectera quand même la cour latérale intérieure minimale de la zone R2. La demande respecte l'objet et les orientations du Règlement de zonage.

III. **La demande est mineure :**

La demande aura l'effet de rendre conforme une structure existante légal non-conforme. Aucun nouveau développement ou

agrandissement n'est proposé sur le terrain situé au 844-848 rue St-Jean. La cour latérale existante, ayant façade sur la rue Raymond, comprends présentement un arbre, une remise, et une aire de stationnement/entreposage extérieure. Suite à l'approbation de la demande, ainsi que les demandes d'autorisation B-CR-001-2019 et B-CR-002-2019, un nouveau lot sera créé avec la cour latérale intérieure et une partie de la cour latérale intérieure du terrain avoisinant au 2300 rue Raymond afin de permettre un développement intercalaire. Les usages existants et proposés sont permis et sont compatibles avec les usages avoisinants. Le nouveau terrain respectera toutes les dispositions du règlement de zonage. Le nouveau lot sera localisé en face d'un terrain utilisé pour des fins commerciales et résidentiels au 880-884 rue St-Jean. La cour latérale extérieure de ce terrain, longeant la rue Raymond, est utilisé pour du stationnement. L'impact sur les voisins sera minime. La demande est mineure.

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

Si la demande est approuvée, ainsi que les demandes d'autorisation B-CR-001-2019 et B-cR-002-2019, un nouveau lot intercalaire sera autorisé entre le 844-848 rue St-Jean et le 2300 rue Raymond. Ce terrain sera alors développé avec une habitation jumelée en conformité avec les dispositions du règlement de zonage. La déclaration de principes provinciale ainsi que le Plan officiel des Comtés unis et le Plan officiel de l'aire urbaine encouragent l'aménagement intercalaire et la densification. Cette demande est opportune par rapport à l'utilisation du terrain.

6) RECOMMANDATION DU SERVICE :

QUE le Comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par Pierre Charron, dossier A/01/19, concernant la propriété décrite comme 844 et 848 rue St-Jean, Partie du lot 27, concession 1 (O.S.), dans le but de :

- Réduire la façade minimale pour une habitation jumelée à 13,0 mètres;
- Réduire la superficie minimale pour une habitation jumelé à 395 mètres carrés;
- Reconnaître les marges de recul existantes des lignes de propriété en avant, en arrière, et latérale extérieure tel qu'indiquées sur le plan préparé par Arpentages Schultz Barrette Surveying et daté le 20 décembre 2018.

Rencontres comité de dérogation
27 février 2019
27 mars 2019
24 avril 2019
28 mai 2019
26 juin 2019
28 août 2019
25 septembre 2019
30 octobre 2019
27 novembre 2019
18 décembre 2019