



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

COMMITTEE OF ADJUSTMENT

February 27, 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. Reading and Adoption of the agenda	
4. Pecuniary declarations	
5. Adoption of the minutes	1
6. Consent Applications	
6.1 B-CR-004-2019 Spacebuilders Ottawa Ltd. Block 287, Plan 50M-308	21
6.2 B-CR-005-2019 Spacebuilders Ottawa Ltd. Lot 106, Plan 50M-308	29
7. Minor Variance Applications	
7.1 A/02/19 Isabelle Carrière St-Félix Road	37
8. Follow-ups	
9. Other Items	

10. Adjournment



CORPORATION DE LA CITÉ DE
CLARENCE-ROCKLAND

COMITÉ DE DÉROGATION

le 27 février 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. Lecture et Adoption de l'ordre du jour	
4. Déclarations pécuniaires	
5. Adoption des procès-verbaux	1
6. Demandes de morcellement	
6.1 B-CR-004-2019 Spacebuilders Ottawa Ltd. Bloc 287, Plan 50M-308	21
6.2 B-CR-005-2019 Spacebuilders Ottawa Ltd. Lot 106, Plan 50M-308	29
7. Demandes de dérogation mineure	
7.1 A/02/19 Isabelle Carrière chemin St-Félix	37
8. Suivi	
9. Autres items	

10. Ajournement



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

January 30, 2019
Council Chambers
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

PRESENT: Guy Desjardins
Michel Levert
Claire Lemay
Michel Bergeron
Jean-Yves Lalonde
Samuel Cardarelli
Mario Zanth

ABSENT: Serge Dicaire
Marie-Ève Bélanger

1. Opening of the meeting

The Chair opens the meeting at 7:00 pm.

2. Election of a President

Moved by Michel Levert

Seconded By Samuel Cardarelli

That the Committee of Adjustment approve Guy Desjardins to be Acting President for the January 30th meeting.

AND THAT at the next meeting, when all members are present, that a vote be undertaken to elect a President.

CARRIED

3. Election of a Secretary-Treasurer

Moved by Guy Desjardins

Seconded By Michel Levert

That Marie-Eve Bélanger, be named Secretary-Treasurer of the Committee of Adjustment.

AND that Ann St-Denis be named Secretary-Treasurer for the meeting of January 30th, 2019.

CARRIED

4. Reading and Adoption of the agenda

Moved by Michel Levert

Seconded By Samuel Cardarelli

THAT the agenda be adopted as presented.

CARRIED

5. Pecuniary declarations

none

6. Adoption of the minutes

Moved by Jean-Yves Lalonde

Seconded By Michel Levert

THAT the minutes of the Committee of Adjustment of November 15th, 2018 be approved.

CARRIED

7. Consent Applications

7.1 B-CR-010-2018

Moved by Michel Levert

Seconded By Samuel Cardarelli

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 engagé 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)

CARRIED

7.2 B-CR-023-2018

Mr. Desjardins questions Mr. Charette about the turning lane on County Road 17. Mr. Charette indicated that the Counties agreed that no turning lane was necessary.

The Committee agrees that a water assessment study be completed.

Moved by Michel Levert

Seconded By Michel Bergeron

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 applicant provide a Water Assessment Report as required by section 7.4.2 policy 14.1 of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. This report shall be prepared by a qualified professional at the applicant's expense, and shall be reviewed and approved by South Nation Conservation.
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.

CARRIED

7.3 B-CR-001-2019

The Committee recognizes that the building is legal non conforming. Mr. Barrette inquired if Condition 6 can be removed in regards to the road enlargement. The Committee agrees to remove the condition because the building would become too close to the lot lines.

Mr. Barrette requested that Condition 4 be removed in regards to the EA Study. Mr. Desjardins and Mr. Zanth does not approve to remove this condition because they want to make sure there is no contamination before we authorize the severance.

Moved by Michel Levert

Seconded By Mario Zanth

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 conforment 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 conforment 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).

CARRIED

7.4 B-CR-002-2019

Moved by Samuel Cardarelli

Seconded By Michel Bergeron

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 ultérieur(e) portant sur les biens-fonds devant être séparés est soumis au respect de l'article 50(3) ou de l'article 50(5) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le cas échéant. Ni les biens-fonds à séparer, ni les biens-fonds attenants ne peuvent être transférés, chargés ou non autrement cédés dans le futur sans l'autre parcelle, sauf si un nouveau consentement est obtenu. Le Propriétaire doit faire en sorte que les biens-fonds 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).

CARRIED

9. 2019 Committee meeting calendar

Moved by Jean-Yves Lalonde

Seconded By Michel Levert

That the Committee of Adjustment recommends the approval of the dates of the meetings for 2019, as presented.

CARRIED

8. Minor Variance Applications

8.1 A/01/19

Moved by Michel Levert

Seconded By Guy Desjardins

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.

CARRIED

Guy Desjardins Acting President

Ann St-Denis Acting Secretary Treasurer



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

PROCÈS-VERBAL RÉUNION COMITÉ DE DÉROGATION

le 30 janvier 2019
Salle du Conseil
415 rue Lemay Street,
Clarence Creek, Ont.

PRÉSENT: Guy Desjardins
Michel Levert
Claire Lemay
Michel Bergeron
Jean-Yves Lalonde
Samuel Cardarelli
Mario Zanth

ABSENT: Serge Dicaire
Marie-Ève Bélanger

1. Ouverture de la réunion

Le président ouvre la réunion à 19h00.

2. Élection d'un Président

Proposé par Michel Levert

Appuyé par Samuel Cardarelli

QUE le comité de dérogation approuve que Guy Desjardins soit élu comme président par intérim pour la réunion du 30 janvier 2019.

ET QU'À la prochaine réunion, lorsque tous les membres seront présents, un vote sera fait pour élire le président.

ADOPTÉE

3. Élection d'une Secrétaire-trésorière

Proposé par Guy Desjardins

Appuyé par Michel Levert

QUE Marie-Eve Bélanger soit élu secrétaire-trésorière du comité de dérogation.

ET QUE Ann St-Denis soit élu secrétaire-trésorière pour la rencontre du 30 janvier 2019.

ADOPTÉE

4. Lecture et Adoption de l'ordre du jour

Proposé par Michel Levert

Appuyé par Samuel Cardarelli

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

ADOPTÉE

5. Déclarations pécuniaires

aucune

6. Adoption des procès-verbaux

Proposé par Jean-Yves Lalonde

Appuyé par Michel Levert

QUE le procès-verbal de la réunion du 15 novembre 2018 soit approuvé.

ADOPTÉE

7. Demandes de morcellement

7.1 B-CR-010-2018

Proposé par Michel Levert

Appuyé par Samuel Cardarelli

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 engagé 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)

ADOPTÉE

7.2 B-CR-023-2018

M. Desjardins questionne M. Charette à propos de la voie pour tourner sur le chemin de Comté 17. M. Charette mentionne que les Comtés sont d'accord qu'aucune voie est nécessaire.

Le comité est d'accord avec l'étude pour l'eau potable.

Proposé par Michel Levert

Appuyé par Michel Bergeron

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 applicant provide a Water Assessment Report as required by section 7.4.2 policy 14.1 of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. This report shall be prepared by a qualified professional at the applicant's expense, and shall be reviewed and approved by South Nation Conservation.
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.

ADOPTÉE

7.3 B-CR-001-2019

Le comité reconnaît que le bâtiment est légal non-conforme. M. Barrette demande si la condition 6 peut être enlevé concernant l'agrandissement du chemin. Le comité est d'accord d'enlever cette condition car le bâtiment serait trop près de la nouvelle ligne rue.

M. Barrette demande d'enlever la Condition 4 concernant l'étude environnementale. M. Desjardins et M. Zanth veulent garder la condition tel quelle car ils ne veulent pas approuver un nouveau terrain qui serait contaminé.

Proposé par Michel Levert

Appuyé par Mario Zanth

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 conforment 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 conforment 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).

ADOPTÉE

7.4 B-CR-002-2019

Proposé par Samuel Cardarelli

Appuyé par Michel Bergeron

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 ultérieur(e) portant sur les biens-fonds devant être séparés est soumis au respect de l'article 50(3) ou de l'article 50(5) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le cas échéant. Ni les biens-fonds à séparer, ni les biens-fonds attenants ne peuvent être transférés, chargés ou non autrement cédés dans le futur sans l'autre parcelle, sauf si un nouveau consentement est obtenu. Le Propriétaire doit faire en sorte que les biens-fonds 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).

ADOPTÉE

9. Calendrier des réunions du comité 2019

Proposé par Jean-Yves Lalonde

Appuyé par Michel Levert

Que le comité de dérogation approuve les dates des réunions du comité de 2019, tel que présenté.

ADOPTÉE

8. Demandes de dérogation mineure

8.1 A/01/19

Proposé par Michel Levert

Appuyé par Guy Desjardins

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 jumelée 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.

ADOPTÉE

Serge Dicaire Président

W Marie-Eve Bélanger Secrétaire-
Trésorière



COMMITTEE OF ADJUSTMENT

REPORT N° AMÉ-19-22-R

Date received	28/01/2019
Date of meeting	27/02/2019
Submitted by	Claire Lemay
Subject	Consent – Lot enlargement
File Number	B-CR-004-2019
Owner	Spacebuilders Ottawa Ltd.
Applicant	Jocelyn Peloquin
Civic Address	Platinum Street
Legal Description	Block 287 Plan 50M-308

1) **GENERAL INFORMATION:**

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

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

Designation of the Official Plan of Bourget:
N/A

Classification of Zoning By-law No. 2016-10:
Urban Residential Third Density – Exception 50 (R3-50) Zone

Services :

Municipal Water: Yes
Municipal Sewer: Yes
Road Access: Platinum Street

An appeal may be made to the OMB if no decision is made within 90 days (28/04/2019).

2) **PURPOSE :**

Application for consent to enlarge an adjacent property which will comprise future lots for single detached dwellings as part of the Stage 5 subdivision for Morris Village.

3) **CONSENT REQUESTED :**

	Frontage	Depth	Area
(A) Severed parcel	62.60m	34.59+m	0.050ha
(B) Retained parcel	60.87m	32m	0.184ha
(C) Enlarged parcel	irregular	irregular	7.11ha

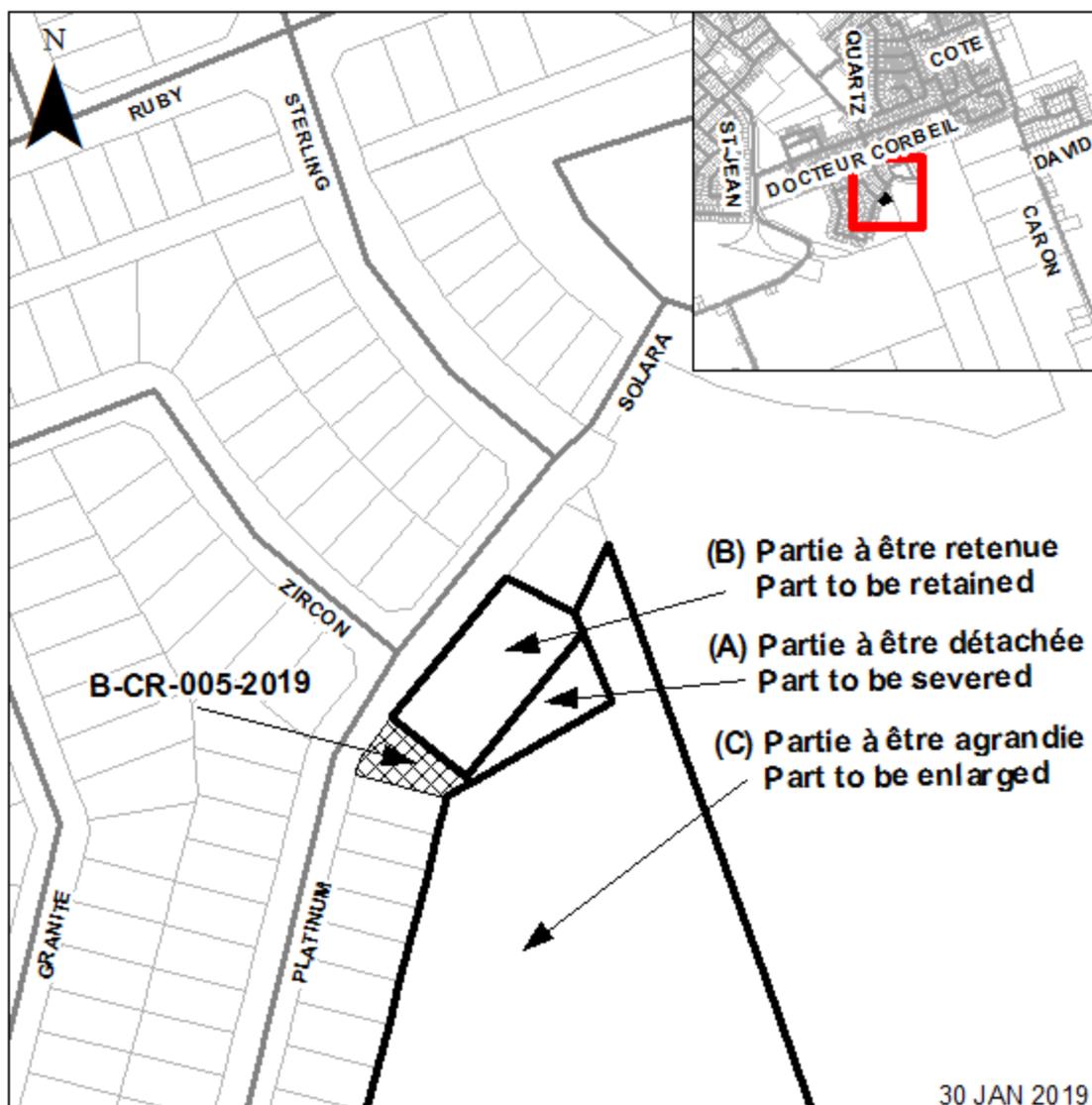


Figure 1 (Keymap)

4) **CONDITIONS AND COMMENTS RECEIVED :**

Finance :

No objections.

Protective Services :

No concerns.

Community Services :

No comments

Construction :

No objections.

Infrastructure Services :

New services will be required for all new units. This is shown on the engineering drawings provided for the related Site Plan application D-11-296; therefore no additional comments.

United Counties of Prescott and Russell :

See attached document.

Planning Services :

The owner has requested consent in order to enlarge an adjacent lot which will be part of a future subdivision. The retained parcel has frontage on Platinum Street and will be developed with two blocks of townhouse dwellings, for a total of 9 residential units.

The subject property is located within the "*Urban Policy Area*" on Schedule "A" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. Low and medium density residential uses are permitted.

The subject property is located within the "*Medium Density Residential*" designation on Schedule "A" of the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland. The proposed townhouse dwellings are permitted in this land use designation. The severed parcel (A) will be attached to future lots for single detached dwellings in the next phase of the Morris Village development. This parcel of land will need to be re-designated to "*Low Density Residential*" in order to match the land use designation of the lots which will be enlarged.

The subject property is included within the "Urban Residential Third Density - Exception 50 (R3-50) Zone" in the City of Clarence-Rockland's Zoning By-Law No. 2016-10. The proposed townhouse dwellings are permitted in this zone. The severed parcel (A) will be attached to future lots for single detached dwellings in the next phase of the Morris Village development. This parcel of land will need to be re-zoned to "Urban Residential First Density Special - Exception 2 (R1S-2) Zone" in order to match the zoning category of the lots which will be enlarged.

This application is related to consent application B-CR-005-2019 as well as Zoning By-law Amendment application D-14-519, Official Plan Amendment D-09-86, and Site Plan Control application D-11-296. The required Zoning and Official Plan amendment application is due to be

presented to the Planning Committee on March 6th, 2019 for final consideration by Council on March 18th.

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

5) **DEPARTMENTAL RECOMMENDATION :**

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Jocelyn Peloquin for Spacebuilders Ottawa Ltd., file number B-CR-004-2019, concerning the property described as Block 287, Plan 50M-308, subject to the following conditions:

1. That the applicant(s) provide to the City of Clarence-Rockland one original paper copy and one electronic copy (PDF format) of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-004-2019 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-004-2019 as approved by the committee.
3. 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 (Part of Lot D, Concession 8) 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.

4. 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.
5. 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 4 février 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-004-2019)

Le département d'Urbanisme des Comtés unis a complété la révision de cette demande d'autorisation. Nous comprenons que 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 un agrandissement de terrain afin d'agrandir une propriété qui fait partie de l'ébauche de plan de lotissement.

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-004-2019** telle que soumise.

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



2019-02-04

Sylvain Boudreault,
Urbaniste junior



COMMITTEE OF ADJUSTMENT

REPORT N° AMÉ-19-23-R

Date received	28/01/2019
Date of meeting	27/02/2019
Submitted by	Claire Lemay
Subject	Consent – Lot enlargement
File Number	B-CR-005-2019
Owner	Spacebuilders Ottawa Ltd.
Applicant	Jocelyn Peloquin
Civic Address	853 Platinum Street
Legal Description	Lot 106 on Plan 50M-308

1) **GENERAL INFORMATION:**

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

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

Designation of the Official Plan of Bourget:
N/A

Classification of Zoning By-law No. 2016-10:
Urban Residential First Density Special (R1S) Zone

Services :

Municipal Water: Yes
Municipal Sewer: Yes
Road Access: Platinum Street

An appeal may be made to the OMB if no decision is made within 90 days (28/04/2019).

2) **PURPOSE :**

Application for consent to enlarge an adjacent property which will comprise future lots for single detached dwellings as part of the Stage 5 subdivision for Morris Village.

3) **CONSENT REQUESTED :**

	Frontage	Depth	Area
(A) Severed parcel	8.89m	2.59m	0.010 ha
(B) Retained parcel	23.21m	32.0m	0.128ha
(C) Enlarged parcel	irregular	irregular	7.11ha

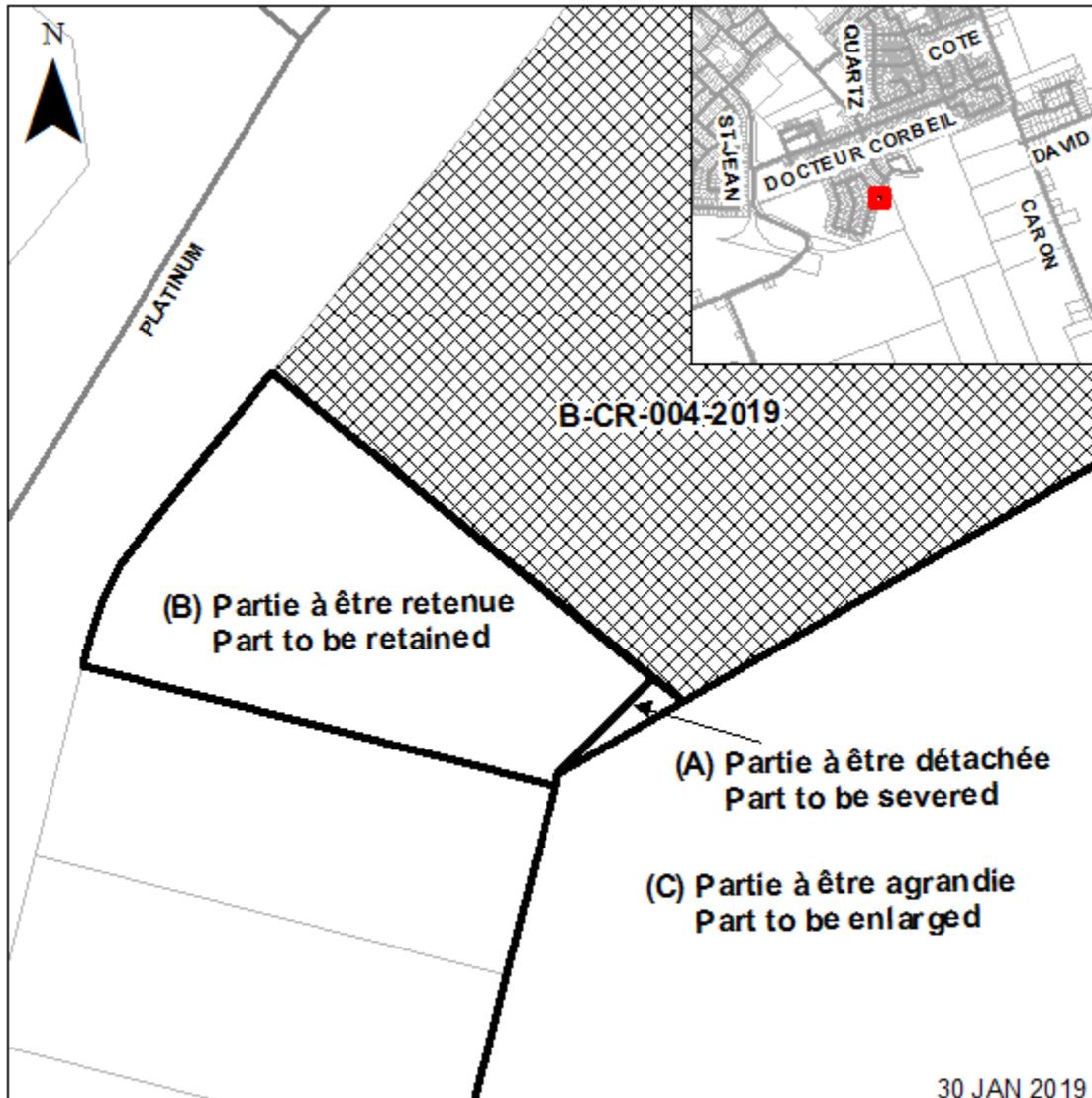


Figure 1 (Keymap)

4) **CONDITIONS AND COMMENTS RECEIVED :**

Finance :

No objections.

Protective Services :

No concerns.

Community Services :

No comments.

Construction :

No objections.

Infrastructure Services :

New services will be required for all new units. This is shown on the engineering drawings provided for the related Site Plan application D-11-296; therefore no additional comments.

United Counties of Prescott and Russell :

See attached document.

Planning Services :

The owner has requested consent in order to enlarge an adjacent lot which will be part of a future subdivision. The retained parcel has frontage on Platinum Street and will be developed with a single detached dwelling.

The subject property is located within the "*Urban Policy Area*" on Schedule "A" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. Low and medium density residential uses are permitted.

The subject property is located within the "*Low Density Residential*" designation on Schedule "A" of the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland. The proposed single detached dwellings are permitted in this land use designation.

The subject property is included within the "Urban Residential First Density Special (R1S) Zone" in the City of Clarence-Rockland's Zoning By-Law No. 2016-10. The proposed single detached dwelling is permitted in this zone. The severed parcel (A) will be attached to a future lot for a single detached dwelling in the next phase of the Morris Village development. This parcel of land will need to be re-zoned to "Urban Residential First Density Special – Exception 2 (R1S-2) Zone" in order to match the zoning category of the lot which will be enlarged.

This application is related to consent application B-CR-004-2019 as well as Zoning By-law Amendment application D-14-519, Official Plan Amendment D-09-86, and Site Plan Control application D-11-296. The required Zoning and Official Plan amendment application is due to be presented to the Planning Committee on March 6th, 2019 for final consideration by Council on March 18th.

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

5) **DEPARTMENTAL RECOMMENDATION :**

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Jocelyn Peloquin for Spacebuilders Ottawa Ltd., file number B-CR-005-2019, concerning the property described as Lot 106, Plan 50M-308, subject to the following conditions:

1. That the applicant(s) provide to the City of Clarence-Rockland one original paper copy and one electronic copy (PDF format) of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-005-2019 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-005-2019 as approved by the committee.
3. 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 (Part of Lot D, Concession 8) 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.

4. 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.
5. 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 4 février 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-005-2019)

Le département d'Urbanisme des Comtés unis a complété la révision de cette demande d'autorisation. Nous comprenons que 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 un agrandissement de terrain afin d'agrandir une propriété qui fait partie d'une ébauche de plan de lotissement.

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-005-2019** telle que soumise.

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



2019-02-04

Sylvain Boudreault,
Urbaniste junior



COMITÉ DE DÉROGATION

RAPPORT N° AMÉ-19-21-R

Date reçue	2/1/2019
Date de la réunion	27/02/2019
Soumis par	Claire Lemay
Objet	Dérogation mineure
# du dossier	A/02/19
Propriétaire	Isabelle Carrière et Benoit Carrière
Demandeur	Isabelle Carrière
Adresse civique	Chemin St-Félix
Description	Partie du lot 23 concession 9, partie 4 plan 50R-9262, parties 1 & 2 plan 50R-8114

1) INFORMATION GÉNÉRALE :

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

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

Désignation au Plan officiel de Bourget :
S/O

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

Services :

Eau municipale : Non
Égout sanitaire municipal : Non
Accès à la rue : Chemin St-Félix

2) BUT :

Dérogation mineure afin de réduire la marge de recul d'un cours d'eau

3) **DÉROGATION DEMANDÉE :**

	Permis	Proposé
retrait de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau pour une habitation isolée sur un lot existant	30 m	15 m

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

Services des finances :

Aucun objection

Services d'infrastructure :

Aucun commentaire.

Services de la protection :

Aucun commentaire.

Services communautaires :

Aucun commentaire.

Division de la construction :

Aucun objection

Comtés unis de Prescott et Russell :

Aucun commentaire.

Conservation de la Nation Sud :

Une étude d'impact environnementale limitée doit être préparée par un biologiste certifié et révisé par la Conservation de la Nation Sud afin de démontrer qu'il n'y aura aucun impact négatif sur le cours d'eau qui résulte de la construction de la maison proposée à une distance de 10 mètres du cours d'eau. Cette étude doit inclure des suggestions de mesures d'atténuation pour la période de construction pour limiter le risque de contaminer le cours d'eau avec des sédiments. Il est recommandé que l'étude soit incluse comme condition d'approbation et que la date limite pour compléter la condition soit suffisante pour une visite des lieux au printemps 2019. Une distance de 15 mètres est recommandée pour éviter la nécessité de compléter cette étude.

Aménagement du Territoire :

Le terrain sujet à la demande a une façade de 60 mètres sur le chemin St-Félix. Il y a un petit cours d'eau en ligne droit qui longe la ligne de propriété ouest du terrain. La demande originale était pour une distance de 10 mètres mais ceci a été modifié à une distance demandée de 15 mètres suite aux commentaires de la Conservation de la Nation Sud.

5) QUATRE TESTS :

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

Le terrain est situé dans l'affectation du sol « Secteur des politiques rurales » selon la Cédule « A » du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. L'usage résidentiel proposé est permis. Selon l'article 5.5.7, politique 2, une étude d'impact environnementale est requise pour tout développement à l'intérieure d'une distance de 120 mètres d'un cours d'eau identifié comme habitat de poisson afin de démontrer que le développement proposé n'aura pas d'impact négatif sur l'habitat de poisson. La définition de développement utilisé dans la Déclaration de principes provinciale ainsi que dans le Plan officiel des Comtés unis n'inclus pas la construction d'une habitation isolée sur un lot existant. La demande respecte l'objet et les orientations du Plan officiel.

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

Le terrain est situé dans la « Zone rurale (RU) » selon le règlement de zonage 2016-10. L'usage résidentiel proposé est permis. L'article 4.44.1 exige une distance minimale de 30 mètres de la ligne des hautes eaux pour la construction d'un bâtiment ou structure non sujet au contrôle de plan d'implantation sur un lot existant à moins qu'une autre distance soit approuvée par la Conservation de la Nation Sud ou à moins que ça soit démontré par une étude d'impact environnementale que la construction proposée n'aura pas d'impact négatif sur le cours d'eau. La demande respecte l'objet et les orientations du Règlement de zonage.

III. **La demande est mineure :**

Il n'y a pas de voisins proche à ce terrain. La maison sur le terrain avoisinant à l'ouest est à environ 130 mètres de la ligne de propriété. L'emplacement de la maison proposée sur le terrain sujet à la demande n'aura pas d'impact sur les voisins.

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

Le terrain est actuellement vacant. La dérogation demandée permettra la construction d'une maison sur le terrain avec un emplacement plus au milieu du terrain, sans trop de restrictions pour la grandeur de la maison. La construction d'une maison sur le

terrain est désirée. La 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 Isabelle Carrière, dossier A/02/19, concernant la propriété décrite comme étant une partie du lot 23, concession 9 sur le chemin St-Félix dans le but de :

- Réduire la marge de recul de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau pour une habitation isolée sur un terrain existant à 15 mètres.