



CORPORATION OF THE CITY OF  
CLARENCE-ROCKLAND

COMMITTEE OF ADJUSTMENT

August 28, 2019, 7:00 pm

Council Chambers

415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

---

	Pages
1. Opening of the meeting	
2. Reading and Adoption of the agenda	
3. Pecuniary declarations	
4. Adoption of the minutes	1
5. Consent Applications	
5.1 B-CR-015-2019	21
Benoit Simard	
Pt Lot 8 Conc 6 RP50R1475 Part 1 & RP50R4082 Part 3	
5.2 B-CR-016-2019	31
Joshua VanNoy	
649 St-Felix	
5.3 B-CR-017-2019	43
Gilles and Aline Guindon	
3701 Drouin	
6. Minor Variance Applications	
6.1 D-13-19-08	53
NAPA Auto Parts	
2885 Chamberland	

6.2	D-13-19-09 Marie-Andrée Carrière 1034 Notre Dame	59
6.3	D-13-19-10 Isabelle Genest 311 Laurier	65
6.4	D-13-19-11 Marcel and Ines Martin 574 Robert	69

7. Follow-ups

8. Other Items

9. Adjournment



CORPORATION DE LA CITÉ DE  
CLARENCE-ROCKLAND

COMITÉ DE DÉROGATION

le 28 août 2019, 19 h 00

Salle du Conseil

415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

---

	Pages
1. Ouverture de la réunion	
2. Lecture et Adoption de l'ordre du jour	
3. Déclarations pécuniaires	
4. Adoption des procès-verbaux	1
5. Demandes de morcellement	
5.1 B-CR-015-2019 Benoit Simard Pt Lot 8 Conc 6 RP50R1475 Partie 1 & RP50R4082 Partie 3	21
5.2 B-CR-016-2019 Joshua VanNoy 649 St-Felix	31
5.3 B-CR-017-2019 Gilles et Aline Guindon 3701 Drouin	43
6. Demandes de dérogation mineure	
6.1 D-13-19-08 NAPA Auto Parts 2885 Chamberland	53

6.2	D-13-19-09 Marie-Andrée Carrière 1034 Notre Dame	59
6.3	D-13-19-10 Isabelle Genest 311 Laurier	65
6.4	D-13-19-11 Marcel et Ines Martin 574 Robert	69
7.	Suivi	
8.	Autres items	
9.	Ajournement	



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

June 26, 2019  
Council Chambers  
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

**PRESENT:** Serge Dicaire  
Marie-Ève Bélanger  
Guy Desjardins  
Michel Levert  
Michel Bergeron  
Samuel Cardarelli  
Nicolas Denis

**ABSENT:** Mario Zanth

**1. Opening of the meeting**

The Chair opens the meeting at 7:02 pm.

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

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

THAT the agenda be adopted as presented.

**CARRIED**

**3. Pecuniary declarations**

none

**4. Adoption of the minutes**

**Moved by** Guy Desjardins  
**Seconded By** Samuel Cardarelli

That the minutes of the Committee of Adjustment meeting of May 8th, 2019 be approved.

**CARRIED**

**Moved by** Samuel Cardarelli  
**Seconded By** Michel Levert

That the minutes of the Committee of Adjustment's meeting of May 28th, 2019 be approved.

**CARRIED**

## **5. Consent Applications**

### **5.1 B-CR-011-2019**

Mr. Desjardins inquired why there is a space between the existing and the new lots. Mr. Denis indicated that it's to have a future right of way that is opposite to des Tulipes Street.

**Moved by** Michel Levert  
**Seconded By** Michel Bergeron

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Suzanne Young, file number B-CR-011-2019, concerning the property described as 3054 Gagne Road, 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-011-2019 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-011-2019 as approved by the committee.
3. That a deed for the road right of way along the detached and retained parcels along County Road 21 be transferred free of encumbrances to the United Counties of Prescott and Russell for the fee of \$1.00 such that the road right of way of the east side of this road be widened so as to attain 13.11 metres in width (half of the minimum right of way).

4. That the applicant(s) pay the City of Clarence-Rockland an amount equivalent to 5% of the value of the parcel to be severed as cash in lieu of parkland payment. The value of the land shall be determined by:
  - a. A market appraisal or a letter of opinion, obtained by and at the owner's expense, from a certified appraiser reviewed and accepted by the Infrastructure and Planning Department; or
  - b. The most recent land sale record of the subject property, no more than 24 months prior to the date of the decision, reviewed and accepted by the Infrastructure and Planning Department; provided the sale was at market value and there has been no change that may impact the land value, including but not limited to changes in the zoning, Official Plan designation, or severance.
5. That the applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a written engagement stating that they will ensure that any purchase and sale agreement for the severed parcel mentions that the lot must be connected to the municipal water service along Lacroix Road.
6. That the applicant provides to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a terrain analysis, to be prepared by a professional engineer, to demonstrate through testing, that the soil conditions can accommodate the effluent load from a septic field along with the replacement area. This report shall be completed and reviewed and approved by South Nation Conservation at the applicant's expense.
7. That the applicant obtains an amendment to the Zoning By-law No. 2016-10 for the severed parcel in order to change the zoning and remove the holding symbol from the Village Residential First Density (RV1) Zone.
8. 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 for the proposed severed lot.
9. That the applicant provides South Nation Conservation with a scaled site plan for both proposed severed lots. The site plan must include structures, existing septic systems and replacement areas, wells, and distances to property lines, to the satisfaction of South Nation Conservation. Alternatively, the severed lot areas could be increased to greater than 0.7 acres.

10. That the applicant provides 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**

## **5.2 B-CR-012-2019**

The same comments as B-CR-011-2019 apply.

**Moved by** Guy Desjardins

**Seconded By** Samuel Cardarelli

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Suzanne Young, file number B-CR-012-2019, concerning the property described as 3054 Gagne Road, 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-012-2019 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-012-2019 as approved by the committee.
3. That a deed for the road right of way along the detached and retained parcels along County Road 21 be transferred free of encumbrances to the United Counties of Prescott and Russell for the fee of \$1.00 such that the road right of way of the east side of this road be widened so as to attain 13.11 metres in width (half of the minimum right of way).
4. That the applicant(s) pay the City of Clarence-Rockland an amount equivalent to 5% of the value of the parcel to be severed as cash in lieu of parkland payment. The value of the land shall be determined by:

- a. A market appraisal or a letter of opinion, obtained by and at the owner's expense, from a certified appraiser reviewed and accepted by the Infrastructure and Planning Department; or
  - b. The most recent land sale record of the subject property, no more than 24 months prior to the date of the decision, reviewed and accepted by the Infrastructure and Planning Department; provided the sale was at market value and there has been no change that may impact the land value, including but not limited to changes in the zoning, Official Plan designation, or severance.
5. That the applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a written engagement stating that they will ensure that any purchase and sale agreement for the severed parcel mentions that the lot must be connected to the municipal water service along Lacroix Road.
  6. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a terrain analysis, to be prepared by a professional engineer, to demonstrate through testing, that the soil conditions can accommodate the effluent load from a septic field along with the replacement area. This report shall be completed and reviewed and approved by South Nation Conservation at the applicant's expense.
  7. That the applicant obtain an amendment to the Zoning By-law No. 2016-10 for the severed parcel in order to change the zoning and remove the holding symbol from the Village Residential First Density (RV1) Zone.
  8. 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 for the proposed severed lot.
  9. That the applicant provides South Nation Conservation with a scaled site plan for both proposed severed lots. The site plan must include structures, existing septic systems and replacement areas, wells, and distances to property lines, to the satisfaction of South Nation Conservation. Alternatively, the severed lot areas could be increased to greater than 0.7 acres.
  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**

### **5.3 B-CR-013-2019**

**Moved by** Michel Bergeron

**Seconded By** Michel Levert

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Jean-Guy Giroux, dossier B-CR-013-2019, concernant la propriété décrite comme étant le 1536 chemin Lacasse;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à la Cité de Clarence-Rockland une copie originale en papier et une copie numérique en format PDF du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui se conforment essentiellement à la demande B-CR-013-2019 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-013-2019 telle qu'accordée.
3. Que l'arpenteur-géomètre embauché par le(s) requérant(s) détermine la largeur de l'emprise du chemin Lacasse et si ladite emprise est inférieure à 20 mètres, qu'une bande de terrain d'une largeur égale à la dimension requise pour atteindre 10 mètres (mesurée à partir de la ligne centrale de l'emprise de chemin), longeant la partie du lot à être détachée et la parcelle à être 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.

4. Que le(s) requérant(s) obtienne(nt) une modification au Règlement de zonage 2016-10, à l'effet de changer la catégorie de zonage de la parcelle à être retenue afin de retirer les usages résidentiels et permettre une façade minimale de 10m pour la parcelle détachée.
5. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à la Conservation de la Nation Sud une lettre originale signée reconnaissant que tous les systèmes d'égouts privés existants sont à plus de trois (3) mètres des lignes de propriété existantes et proposées.
6. 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 dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.
7. 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-014-2019**

**Moved by** Michel Levert

**Seconded By** Michel Bergeron

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Hervé Dugas, dossier B-CR-014-2019, concernant la propriété décrite comme étant le 1648 chemin Joannis;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à la Cité de Clarence-Rockland une copie originale en papier et une copie numérique en format PDF du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui se conforment essentiellement à la demande B-CR-014-2019 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

conformement essentiellement à la demande B-CR-014-2019 telle qu'accordée.

3. Qu'un acte de cession pour l'emprise du chemin longeant la partie du lot détaché et retenu le long du chemin de Comté numéro 21 soit transféré sans encombre aux Comtés unis de Prescott et Russell pour la somme de 1.00\$ pour que l'emprise du côté est de ce même chemin soit élargie de façon à atteindre 13.11 mètres de largeur (moitié de l'emprise minimale).
4. Que le(s) requérant(s) obtienne(nt) une modification au Règlement de zonage 2016-10, à l'effet de changer la catégorie de zonage de la parcelle à être retenue afin de retirer les usages résidentiels.
5. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à la Conservation de la Nation Sud une lettre originale signée reconnaissant que tous les systèmes d'égouts privés existants sont à plus de trois (3) mètres des lignes de propriété existantes et proposées.
6. 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 dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.
7. 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**

## **5.5 B-CR-011-2018**

Mrs. Bélanger request that the Committee adds a condition and extends the approval for another 6 months.

**Moved by** Guy Desjardins

**Seconded By** Michel Levert

QUE le Comité de dérogation approuve l'ajout de la condition suivante pour le dossier B-CR-011-2018, concernant la propriété décrite comme étant 2159 chemin Landry;

1. Que les requérants agrandissent le terrain détaché à 0,41 hectare afin de respecter les conclusions de l'analyse de sol.

**CARRIED**

**6. Minor Variance Applications**

**6.1 A/07/19**

**Moved by** Guy Desjardins

**Seconded By** Michel Bergeron

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Philippe Cormier, for the property identified as 700 Industrielle Street, to:

- Allow the reduction of the minimum front yard from 50 metres to 1.5 metres.
- Allow the reduction of the required width of landscaping between a surface parking area and a road from 3 metres to 1.5 metres.

**CARRIED**

**7. Follow-ups**

**8. Other Items**

Mrs. Bélanger told the Committee that they will now be remunerated.

**9. Adjournment**

The meeting is adjourned at 7:27 pm.

---

Serge Dicaire President

---

W Marie-Eve Bélanger Secretary  
Treasurer





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

**PROCÈS-VERBAL RÉUNION COMITÉ DE DÉROGATION**

le 26 juin 2019  
Salle du Conseil  
415 rue Lemay Street,  
Clarence Creek, Ont.

**PRÉSENT:** Serge Dicaire  
Marie-Ève Bélanger  
Guy Desjardins  
Michel Levert  
Michel Bergeron  
Samuel Cardarelli  
Nicolas Denis

**ABSENT:** Mario Zanth

- 1. Ouverture de la réunion**  
Le président ouvre la réunion à 19h02.
- 2. Lecture et Adoption de l'ordre du jour**  
**Proposé par** Guy Desjardins  
**Appuyé par** Michel Bergeron  
QUE l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.

**ADOPTÉE**

- 3. Déclarations pécuniaires**  
aucune
- 4. Adoption des procès-verbaux**  
**Proposé par** Guy Desjardins  
**Appuyé par** Samuel Cardarelli

Que le procès-verbal de la réunion du 8 mai 2019 soit approuvé.

**ADOPTÉE**

**Proposé par** Samuel Cardarelli

**Appuyé par** Michel Levert

Que le procès-verbal du comité de dérogation du 28 mai 2019 soit adopté.

**ADOPTÉE**

## **5. Demandes de morcellement**

### **5.1 B-CR-011-2019**

M. Desjardins demande pourquoi les terrains ne sont pas collés sur les autres terrains existants. M. Denis indique que le terrain sera assez large pour un futur chemin qui sera adjacent à la rue des Tulipes.

**Proposé par** Michel Levert

**Appuyé par** Michel Bergeron

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Suzanne Young, file number B-CR-011-2019, concerning the property described as 3054 Gagne Road, 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-011-2019 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-011-2019 as approved by the committee.
3. That a deed for the road right of way along the detached and retained parcels along County Road 21 be transferred free of encumbrances to the United Counties of Prescott and Russell for the fee of \$1.00 such that the road right of way of the east side of this road be widened so as to attain 13.11 metres in width (half of the minimum right of way).

4. That the applicant(s) pay the City of Clarence-Rockland an amount equivalent to 5% of the value of the parcel to be severed as cash in lieu of parkland payment. The value of the land shall be determined by:
  - a. A market appraisal or a letter of opinion, obtained by and at the owner's expense, from a certified appraiser reviewed and accepted by the Infrastructure and Planning Department; or
  - b. The most recent land sale record of the subject property, no more than 24 months prior to the date of the decision, reviewed and accepted by the Infrastructure and Planning Department; provided the sale was at market value and there has been no change that may impact the land value, including but not limited to changes in the zoning, Official Plan designation, or severance.
5. That the applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a written engagement stating that they will ensure that any purchase and sale agreement for the severed parcel mentions that the lot must be connected to the municipal water service along Lacroix Road.
6. That the applicant provides to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a terrain analysis, to be prepared by a professional engineer, to demonstrate through testing, that the soil conditions can accommodate the effluent load from a septic field along with the replacement area. This report shall be completed and reviewed and approved by South Nation Conservation at the applicant's expense.
7. That the applicant obtains an amendment to the Zoning By-law No. 2016-10 for the severed parcel in order to change the zoning and remove the holding symbol from the Village Residential First Density (RV1) Zone.
8. 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 for the proposed severed lot.
9. That the applicant provides South Nation Conservation with a scaled site plan for both proposed severed lots. The site plan must include structures, existing septic systems and replacement areas, wells, and distances to property lines, to the satisfaction of South Nation Conservation. Alternatively, the severed lot areas could be increased to greater than 0.7 acres.

10. That the applicant provides 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**

## **5.2 B-CR-012-2019**

Le même commentaire que le dossier B-CR-011-2019 s'applique.

**Proposé par** Guy Desjardins

**Appuyé par** Samuel Cardarelli

### **1. DEPARTMENTAL RECOMMENDATION :**

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Suzanne Young, file number B-CR-012-2019, concerning the property described as 3054 Gagne Road, 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-012-2019 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-012-2019 as approved by the committee.
3. That a deed for the road right of way along the detached and retained parcels along County Road 21 be transferred free of encumbrances to the United Counties of Prescott and Russell for the fee of \$1.00 such that the road right of way of the east side of this road be widened so as to attain 13.11 metres in width (half of the minimum right of way).
4. That the applicant(s) pay the City of Clarence-Rockland an amount equivalent to 5% of the value of the parcel to be severed as cash in lieu of parkland payment. The value of the land shall be determined by:

- a. A market appraisal or a letter of opinion, obtained by and at the owner's expense, from a certified appraiser reviewed and accepted by the Infrastructure and Planning Department; or
  - b. The most recent land sale record of the subject property, no more than 24 months prior to the date of the decision, reviewed and accepted by the Infrastructure and Planning Department; provided the sale was at market value and there has been no change that may impact the land value, including but not limited to changes in the zoning, Official Plan designation, or severance.
5. That the applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a written engagement stating that they will ensure that any purchase and sale agreement for the severed parcel mentions that the lot must be connected to the municipal water service along Lacroix Road.
  6. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a terrain analysis, to be prepared by a professional engineer, to demonstrate through testing, that the soil conditions can accommodate the effluent load from a septic field along with the replacement area. This report shall be completed and reviewed and approved by South Nation Conservation at the applicant's expense.
  7. That the applicant obtain an amendment to the Zoning By-law No. 2016-10 for the severed parcel in order to change the zoning and remove the holding symbol from the Village Residential First Density (RV1) Zone.
  8. 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 for the proposed severed lot.
  9. That the applicant provides South Nation Conservation with a scaled site plan for both proposed severed lots. The site plan must include structures, existing septic systems and replacement areas, wells, and distances to property lines, to the satisfaction of South Nation Conservation. Alternatively, the severed lot areas could be increased to greater than 0.7 acres.
  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**

### **5.3 B-CR-013-2019**

**Proposé par** Michel Bergeron

**Appuyé par** Michel Levert

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Jean-Guy Giroux, dossier B-CR-013-2019, concernant la propriété décrite comme étant le 1536 chemin Lacasse;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à la Cité de Clarence-Rockland une copie originale en papier et une copie numérique en format PDF du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui se conforment essentiellement à la demande B-CR-013-2019 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-013-2019 telle qu'accordée.
3. Que l'arpenteur-géomètre embauché par le(s) requérant(s) détermine la largeur de l'emprise du chemin Lacasse et si ladite emprise est inférieure à 20 mètres, qu'une bande de terrain d'une largeur égale à la dimension requise pour atteindre 10 mètres (mesurée à partir de la ligne centrale de l'emprise de chemin), longeant la partie du lot à être détachée et la parcelle à être 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.

4. Que le(s) requérant(s) obtienne(nt) une modification au Règlement de zonage 2016-10, à l'effet de changer la catégorie de zonage de la parcelle à être retenue afin de retirer les usages résidentiels et permettre une façade minimale de 10m pour la parcelle détachée.
5. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à la Conservation de la Nation Sud une lettre originale signée reconnaissant que tous les systèmes d'égouts privés existants sont à plus de trois (3) mètres des lignes de propriété existantes et proposées.
6. 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 dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.
7. 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-014-2019**

**Proposé par** Michel Levert

**Appuyé par** Michel Bergeron

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Hervé Dugas, dossier B-CR-014-2019, concernant la propriété décrite comme étant le 1648 chemin Joannis;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à la Cité de Clarence-Rockland une copie originale en papier et une copie numérique en format PDF du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui se conforment essentiellement à la demande B-CR-014-2019 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

conformement essentiellement à la demande B-CR-014-2019 telle qu'accordée.

3. Qu'un acte de cession pour l'emprise du chemin longeant la partie du lot détaché et retenu le long du chemin de Comté numéro 21 soit transféré sans encombre aux Comtés unis de Prescott et Russell pour la somme de 1.00\$ pour que l'emprise du côté est de ce même chemin soit élargie de façon à atteindre 13.11 mètres de largeur (moitié de l'emprise minimale).
4. Que le(s) requérant(s) obtienne(nt) une modification au Règlement de zonage 2016-10, à l'effet de changer la catégorie de zonage de la parcelle à être retenue afin de retirer les usages résidentiels.
5. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à la Conservation de la Nation Sud une lettre originale signée reconnaissant que tous les systèmes d'égouts privés existants sont à plus de trois (3) mètres des lignes de propriété existantes et proposées.
6. 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 dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.
7. 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**

### **5.5 B-CR-011-2018**

Mme Bélanger demande au comité d'ajouter une condition et de prolonger l'approbation de 6 mois.

**Proposé par** Guy Desjardins

**Appuyé par** Michel Levert

QUE le Comité de dérogation approuve l'ajout de la condition suivante pour le dossier B-CR-011-2018, concernant la propriété décrite comme étant 2159 chemin Landry;

1. Que les requérants agrandissent le terrain détaché à 0,41 hectare afin de respecter les conclusions de l'analyse de sol.

**ADOPTÉE**

**6. Demandes de dérogation mineure**

**6.1 A/07/19**

**Proposé par** Guy Desjardins

**Appuyé par** Michel Bergeron

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Philippe Cormier, for the property identified as 700 Industrielle Street, to:

- Allow the reduction of the minimum front yard from 50 metres to 1.5 metres.
- Allow the reduction of the required width of landscaping between a surface parking area and a road from 3 metres to 1.5 metres.

**ADOPTÉE**

**7. Suivi**

**8. Autres items**

Mme Bélanger indique au comité qu'ils seront maintenant rémunéré.

**9. Ajournement**

La réunion est ajournée à 19h27.

---

Serge Dicaire Président

---

W Marie-Eve Bélanger Secrétaire-  
Trésorière





## COMITÉ DE DÉROGATION

### RAPPORT N° AMÉ-19-73-R

<b>Date reçue</b>	17/06/2019
<b>Date de la réunion</b>	28/08/2019
<b>Soumis par</b>	Nicolas Denis
<b>Objet</b>	Autorisation – Création d'un lot
<b># du dossier</b>	B-CR-015-2019
<b>Propriétaires</b>	Benoit et Jessica Simard
<b>Demandeur</b>	Benoit Simard
<b>Description</b>	Partie du lot 8, concession 6, partie 1 sur le plan 50R-1475 et partie 3 sur le plan 50R-4082

#### 1) **INFORMATION GÉNÉRALE :**

**Désignation au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell :** Secteur des politiques communautaires et 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 résidentielle de village densité 1 –  
aménagement différé (RV1-h) et Zone rurale  
(RU)

**Services :**

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

Si la décision n'est pas prise dans les 90 jours, un appel peut être déposé à la TAAL (15/09/2019)

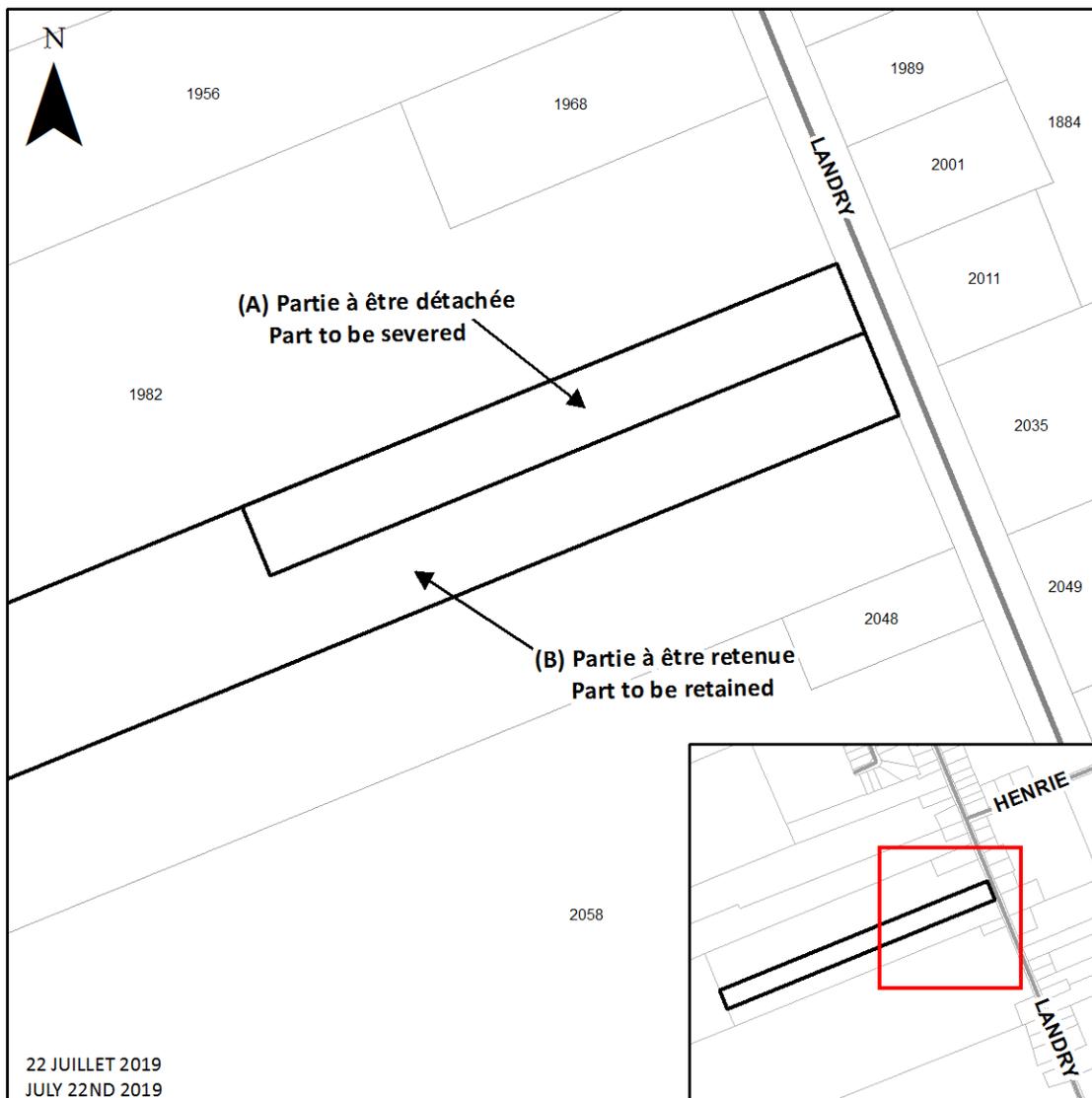
#### 2) **BUT :**

Les propriétaires demandent autorisation afin de séparer une partie de la propriété. La parcelle détachée aura une superficie de 0,7 hectare et aura une façade de 27,7 m sur le chemin Landry. La parcelle retenue

aura une superficie de 4,4 hectares et aura 32,2 m de façade sur le chemin Landry.

3) **DEMANDE :**

	<b>Façade</b>	<b>Profondeur</b>	<b>Superficie</b>
<b>(A) Parcelle détachée</b>	<b>27,74 m</b>	<b>239 m</b>	<b>0,66 ha</b>
<b>(B) Parcelle retenue</b>	<b>32,22 m</b>	<b>830 m</b>	<b>4,39 ha</b>



**Figure 1 (Carte index)**

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

**Finances :**

Aucun commentaire.

**Services de la protection :**

Aucune objection.

**Services communautaires :**

5% pour fins de parc.

**Division de la construction :**

Aucun commentaire.

**Service d'infrastructures :**

Un champ septique sera requis. La maison devra se connecter à l'eau municipale.

**Comtés unis de Prescott et Russell :**

Voir le document ci-joint.

**Conservation de la Nation Sud :**

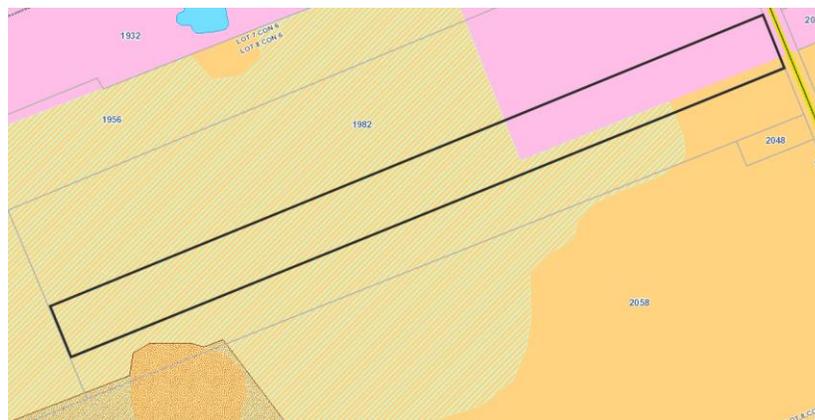
Voir le document ci-joint.

**Aménagement du Territoire :**

Le demandeur propose détacher une parcelle de terrain d'environ 0,66 hectare afin de créer un nouveau lot résidentiel.

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

La parcelle retenue est située dans un secteur identifié comme étant un « boisé d'importance » selon la Cédule « B » du Plan Officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. La création d'un terrain à l'emplacement proposée n'aura aucun effet sur la ressource identifiée sur la parcelle retenue.



**Figure 2 Boisé d'importance selon la Cédule « B » du Plan Officiel.**

Selon la sous-section 1.6.6.2 de la Déclaration de principes provinciale, « les services d'égout municipaux et les services d'approvisionnement en eau municipaux constituent la méthode privilégiée pour viabiliser les zones de peuplement. Dans la mesure possible, il faut encourager dans les zones de peuplement la densification et le réaménagement basés sur les services d'égout municipaux et les services d'approvisionnement en eau municipaux existants ». Ceci étant dit, le nouveau terrain proposé aura une façade sur le chemin Landry où il y a actuellement l'eau municipale. Il est recommandé que la partie à être détachée soit branchée au réseau d'approvisionnement en eau municipale. Ceci évitera le risque de problèmes de contamination des eaux souterraines.

La parcelle à être détachée est désignée « Zone résidentielle de village densité 1 – aménagement différé (RV1-h) » et la parcelle à être retenue est désignée « Zone résidentielle de village densité 1 – aménagement différé (RV1-h) » et « Zone rurale (RU) » au Règlement de zonage 2016-10.

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

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

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Benoit Simard, dossier B-CR-015-2019, concernant la propriété décrite comme étant la partie du lot 8, concession 6, partie 1 sur le plan 50R-1475 et partie 3 sur le plan 50R-4082 ;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à la Cité de Clarence-Rockland une copie originale en papier et une copie numérique en format PDF du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui se conforment essentiellement à la demande B-CR-015-2019 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-015-2019 telle qu'accordée.
3. 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 dépenses 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.
4. 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.
  5. Que l'arpenteur-géomètre embauché par le(s) requérant(s) détermine la largeur de l'emprise du chemin Landry et si ladite emprise est inférieure à 20 mètres, qu'une bande de terrain d'une largeur égale à la dimension requise pour atteindre 10 mètres (mesurée à partir de la ligne centrale de l'emprise de chemin), longeant la partie 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.
  6. 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 dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.
  7. 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).





Via Email (ndenis@clarence-rockland.com)

22 August 2019



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



**RE: Application for Consent (Simard)**  
**File No. B-CR-015-2019**  
**Landry Road**



Dear Ms. Bélanger,



South Nation Conservation (SNC) received the above-noted application to sever for the purpose of creating a new lot.



SNC's review considers the impact of this application on the local environment, as outlined under Sections 2.1 (Natural Heritage) and 3.1 (Natural Hazards) of the Provincial Policy Statement (April 2014) issued under Section 3 of the *Planning Act*, 1990.



SNC also provides comments based on the Sewage System Management Agreement and Source Water Protection Agreement between SNC and City of Clarence-Rockland.



Specifically, SNC examines the following:



Natural Heritage Features (S.2.1 PPS):	Natural Hazards (S.3.1 PPS):	Private Sewage System:
Significant wetlands Significant woodlands Significant valley lands 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	<b>Clean Water Act, 2006:</b>
	<i>Unstable soils</i> <i>Unstable bedrock</i>	Source Protection Areas

SNC's findings below are based on a desktop review and a site visit completed on August 19, 2019.





## **Natural Heritage Features**

### *Significant Woodlands*

The proposed retained lot contains an area identified as Significant Woodland on the United Counties of Prescott and Russell (UCPR) Official Plan, Schedule B.

The UCPR Official Plan, Section 5.5.6, requires that development and site alteration within or 120 metres adjacent to the woodland demonstrate that there will be no negative impacts on the natural features or ecological functions of the habitat area.

This is consistent with the requirements of the Clarence Rockland Official Plan and with Section 4.44.4 of the City of Clarence-Rockland's zoning bylaw. Future residential development may require a scoped Environmental Impact Study.

## **Natural Hazards**

SNC's review did not identify any natural hazards on the proposed severed or retained lots.

## **Private Sewage System**

The proposed lot areas noted in Section 5.1 of the application are sufficient for the installation of a private sewage system and a replacement area (per the *Ontario Building Code*).

The applicant should be made aware that a sewage system permit under Section 8 (1) – of the *Building Code Act* 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.

## **Conclusion**

SNC does not object to the application and no conditions are requested.

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  
South Nation Conservation

SNC-6592-2019

Le 9 aout 2019

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

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

**OBJET : Demande d'Autorisation (B-CR-015-2019)**

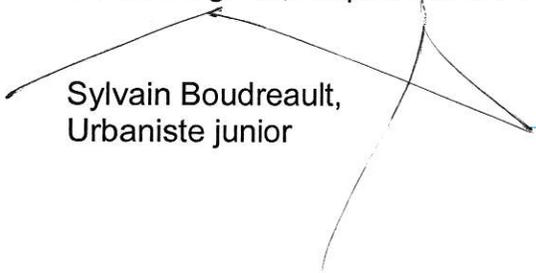
Le département d'Urbanisme des Comtés unis a complété la révision de cette demande d'autorisation. Nous comprenons que le terrain visé se situe dans l'affectation des politiques communautaires au Plan officiel des Comtés unis et nous comprenons que cette demande vise effectuer une division de terrain réservé à des fins résidentielles futures sur service partiel (aqueduc seulement).

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

1. Que le requérant fournisse une (1) copie du plan de référence (plan d'arpentage) en PDF et DWG dûment enregistré qui se conforme essentiellement à la demande **B-CR-015-2019** telle que soumise.

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

Sylvain Boudreault,  
Urbaniste junior







**COMMITTEE OF ADJUSTMENT**

**REPORT N° AMÉ-19-74-R**

<b>Date received</b>	21/06/2019
<b>Date of meeting</b>	28/08/2019
<b>Submitted by</b>	Nicolas Denis
<b>Subject</b>	Consent – Creation of a new lot
<b>File Number</b>	B-CR-016-2019
<b>Owners</b>	Joshua VanNoy & Gabrielle Nicholas
<b>Applicant</b>	Joshua VanNoy
<b>Civic Address</b>	649 St-Felix
<b>Legal Description</b>	Part of Lot 23, Concession 9, Part 1 on Registered Plan 50R-5710

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 (RU) Zone

**Services :**

**Municipal Water:** No  
**Municipal Sewer:** No  
**Road Access:** St-Felix Road

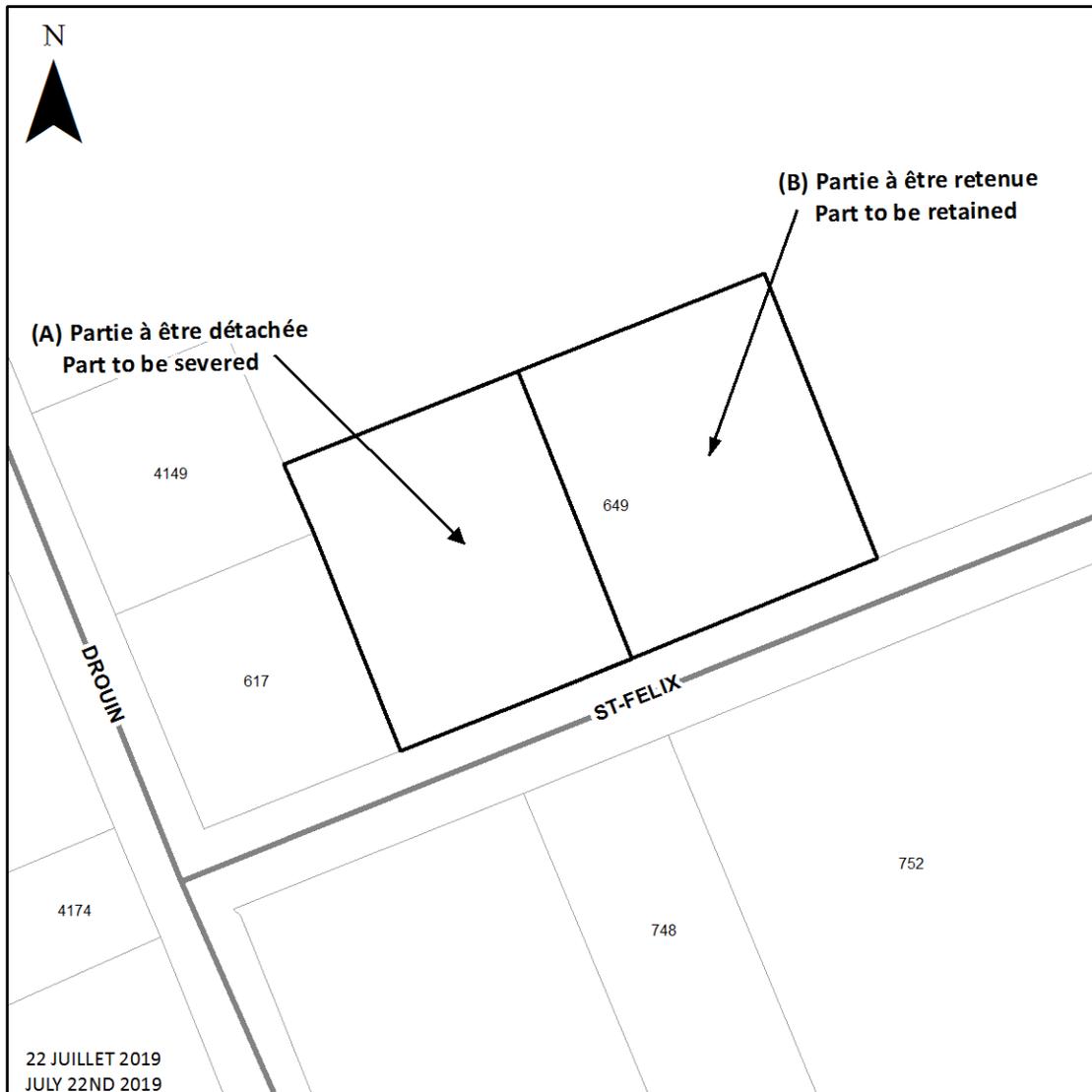
An appeal may be made to the LPAT if no decision is made within 90 days (19/09/2019).

2) **PURPOSE :**

The owners have requested consent in order to sever a portion of the property located at 649 St-Felix Road. The proposed new residential lot would have a frontage of 60.9 m on St-Felix Road, a depth of 78.9 m and an area of 1.2 acres (4,812m<sup>2</sup>)

3) **CONSENT REQUESTED :**

	<b>Frontage</b>	<b>Depth</b>	<b>Area</b>
<b>(A) Severed parcel</b>	<b>+/- 61m</b>	<b>+/- 79m</b>	<b>0.48 ha</b>
<b>(B) Retained parcel</b>	<b>+/- 70 m</b>	<b>+/- 79 m</b>	<b>0.55 ha</b>



**Figure 1 : Keymap**

4) **CONDITIONS AND COMMENTS RECEIVED :**

**Finance :**

No objection.

**Protective Services :**

No concerns.

**Community Services :**

5% of the value of the parcel to be severed as cash in lieu of parkland payment.

**Construction :**

No objection.

**Infrastructure Services :**

Lot entrance shall be as far from the natural watercourse as possible. The proposed new lot will require a septic system and a well.

**United Counties of Prescott and Russell :**

See attached document.

**South Nation Conservation :**

See attached document.

**Planning Services :**

The owners have requested consent in order to sever a parcel of land of approximately 0.48 ha with 61 m of frontage and 79 m in depth. The severed parcel and the retained parcel both have frontage on St-Felix Road.

The subject property had previously obtained conditional consent by the Committee of Adjustment in order to create a new lot in 2016 (B-CR-008-2016). The proposed lot was never created because the conditions were not fulfilled within the required period of time.

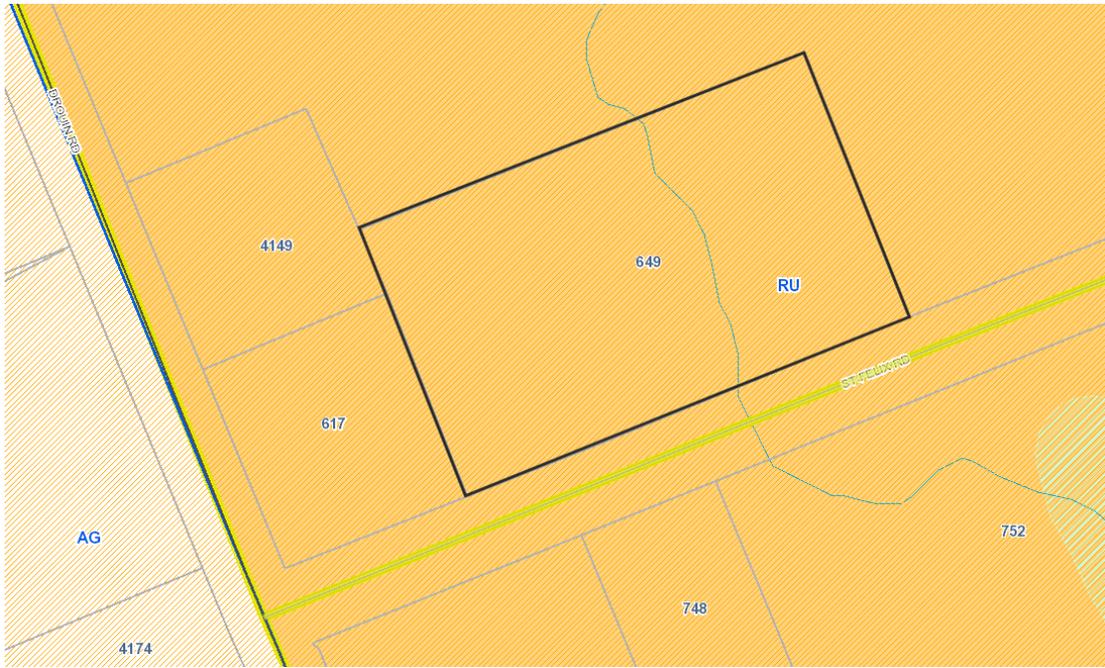
The subject property is located within the "*Rural Policy Area*" on Schedule "A" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell.

There is a stream on the subject property, which is identified as a Fish Habitat according to Schedule "B" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. The Official Plan states that development including the creation of new lots within 120 metres of an environmental feature identified on Schedule "B" requires an Environmental Impact Study to ensure that there will be no negative impacts on the natural feature, or on the ecological function for which the feature is identified. That being said, an Environmental Impact Study was never completed during the consent application in 2016. The current owners will need to complete the EIS in order to address the potential impact to the environmental feature. The subject property is also identified as a wildlife wintering area.

The subject property is included within the "Rural (RU)" zone in the

City of Clarence-Rockland's Zoning By-Law No. 2016-10. The proposed lot dimensions and residential uses are permitted in this zone.

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.



**Figure 2 : Stream identified as a Fish Habitat according to Schedule "B" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell.**

5) **DEPARTMENTAL RECOMMENDATION :**

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Joshua VanNoy, file number B-CR-016-2019, concerning the property described as 649 St-Felix Road, subject to the following conditions:

1. That the applicant(s) provide to the City of Clarence-Rockland one original paper copy and a digital copy (PDF format) of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-016-2019 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-016-2019 as approved by the Committee.
3. That the applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland an Environmental Impact Study for the Fish Habitat to be prepared by a professional in the field, to demonstrate

that there will be no negative impacts on the natural features or on the ecological functions for which the features are identified. This report shall be prepared by a qualified professional at the applicant's expense, and shall be reviewed and approved by South Nation Conservation.

4. That the applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a water assessment report, as per the Official Plan of the United Counties, section 7.4.2, policy 14.1, to demonstrate that the aquifer can provide a long term sustainable water supply of acceptable quality and quantity. This report shall be prepared by a qualified professional at the applicant's expense, and shall be reviewed and approved by South Nation Conservation.
5. That the applicant(s) pay the City of Clarence-Rockland an amount equivalent to 5% of the value of the parcel to be severed as cash in lieu of parkland payment. The value of the land shall be determined by:
  - a) A market appraisal or a letter of opinion, obtained by and at the owner's expense, from a certified appraiser reviewed and accepted by the Infrastructure and Planning Department; or
  - b) The most recent land sale record of the subject property, no more than 24 months prior to the date of the decision, reviewed and accepted by the Infrastructure and Planning Department; provided the sale was at market value and there has been no change that may impact the land value, including but not limited to changes in the zoning, Official Plan designation, or severance.
6. That the Ontario Land Surveyor retained by the applicant(s) determine the width of the road right-of-way presently in place along St-Felix Road and where such right-of-way is less than 20 metres that a parcel of land representing the missing portion required to achieve a width of 10 metres (measured from the centre line of the road right of way) along the frontage of the severed and retained parcels be transferred to the City of Clarence-Rockland free of fees or encumbrances. In addition, the lawyer of the applicant(s) must register a by-law dedicating the land as public. Fees will need to be paid to the City of Clarence-Rockland for the preparation of the by-law. A copy of the registered by-law must be sent to the Infrastructure and Planning Services Department in order for the condition to be considered as fulfilled.

7. 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 for the proposed severed lot.
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.



Via Email (ndenis@clarence-rockland.com)

22 August 2019



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



**RE: Application for Consent (Van Nay and Nicholas)**  
**File No. B-CR-016-2019**  
**649 St. Felix Road**



Dear Ms. Bélanger,



South Nation Conservation (SNC) received the above-noted application to sever for the purpose of creating a new lot.



SNC's review considers the impact of this application on the local environment, as outlined under Sections 2.1 (Natural Heritage) and 3.1 (Natural Hazards) of the Provincial Policy Statement (April 2014) issued under Section 3 of the *Planning Act*, 1990.



SNC also provides comments based on the Sewage System Management Agreement and Source Water Protection Agreement between SNC and City of Clarence-Rockland.



Specifically, SNC examines the following:



Natural Heritage Features (S.2.1 PPS):	Natural Hazards (S.3.1 PPS):	Private Sewage System:
Significant wetlands Significant woodlands Significant valley lands 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	<b>Clean Water Act, 2006:</b>
	<i>Unstable soils</i> <i>Unstable bedrock</i>	Source Protection Areas



SNC's findings below are based on a desktop review and a site visit completed on August 19, 2019.





## **Natural Heritage Features**

### *Watercourse*

A watercourse identified as fish habitat on the United Counties of Prescott and Russell (UCPR) Official Plan, Schedule B, divides the proposed severed and retained lots.

SNC implements Ontario Regulation 170/06, Development Interference with Wetlands and Alterations to Shorelines and Watercourses, developed under Section 28 of the *Conservation Authorities Act*. Any interference with a watercourse may require a permit from SNC, and restrictions may apply.

In addition, the UCPR Official Plan, Section 5.5.7., requires that any development or site alteration within 120 metres of Fish Habitat demonstrate through an Environmental Impact Study that there will be no negative impacts on the natural features or ecological functions of the identified area. We note that no development is currently proposed within this setback.

Future development within 120 meters may require a scoped Environmental Impact Study.

### *Significant Wildlife Habitat*

The proposed severed and retained lots are located within an area identified as significant wildlife habitat, specifically moose early wintering area, on the UCPR Official Plan, Schedule B.

Section 5.5.4 of the UCPR Official Plan requires that any development or site alteration within or 120 metres adjacent of a significant wildlife habitat demonstrate that there will be no negative impacts on the natural features or ecological functions of the habitat area.

## **Natural Hazards**

SNC's review did not identify any natural hazards on the proposed severed or retained lots.

## **Private Sewage System**

The proposed lot areas noted in Section 5.1 of the application are sufficient for the installation of a private sewage system and a replacement area (per the *Ontario Building Code*). It is understood that one private sewage system exists on the proposed retained lot.

The applicant should be made aware that a sewage system permit under Section 8 (1) – of the *Building Code Act* 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.



SOUTH NATION  
**CONSERVATION**  
DE LA NATION SUD

## Conclusion

SNC does not object to the application; however, should the approval authority conditionally approve the application, SNC requests the following condition be included:

1. **That the landowner provides South Nation Conservation with the following written undertaking: "I acknowledge that the proposed property lines are a minimum distance of three metres from all existing private sewage systems".**

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

Best regards,

A handwritten signature in black ink that reads "Alison McDonald".

Alison McDonald  
Team Lead, Approvals  
South Nation Conservation

*SNC-6590-2019*



Le 9 aout 2019

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

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

**OBJET : Demande d'Autorisation (B-CR-016-2019)**

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 rurales au Plan officiel des Comtés unis et nous comprenons que cette demande vise effectuer une division de terrain pour fin résidentielle sur services privés.

Nous désirons soulever la présence d'un habitat de poisson sur le terrain affecté. Une étude d'impact environnemental est recommandée pour assurer que l'aménagement proposé n'occasionnera pas d'impact négatif sur cet élément naturel.

Nous désirons aussi soulever le fait que la qualité de l'eau dans cette région semble vulnérable basé sur les résultats de l'outil d'évaluation de la capacité des aquifères développé par les Comtés unis. Une étude hydrogéologique complète est fortement recommandée avant d'accorder une décision sur cette demande.

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

1. 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-016-2019** telle que soumise.

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



Sylvain Boudreault,  
Urbaniste junior





## COMITÉ DE DÉROGATION

### RAPPORT N° AMÉ-19-75-R

<b>Date reçue</b>	24/07/2019
<b>Date de la réunion</b>	28/08/2019
<b>Soumis par</b>	Nicolas Denis
<b>Objet</b>	Autorisation – Agrandissement d’un lot
<b># du dossier</b>	B-CR-017-2019
<b>Propriétaires</b>	Gilles et Aline Guindon
<b>Demandeurs</b>	Gilles et Aline Guindon
<b>Adresse civique</b>	3701 chemin Drouin
<b>Description</b>	Partie du lot 19, concession 9, partie 1 sur le plan 50R-9552 et partie 1 sur le plan 50R-9945.

#### 1) **INFORMATION GÉNÉRALE :**

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

**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 résidentielle de village densité 1 (RV1)

**Services :**

**Eau municipale :** Oui  
**Égout sanitaire municipal :** Non  
**Accès à la rue :** Chemin Drouin

Si la décision n’est pas prise dans les 90 jours, un appel peut être déposé à la TAAL (22/10/2019)

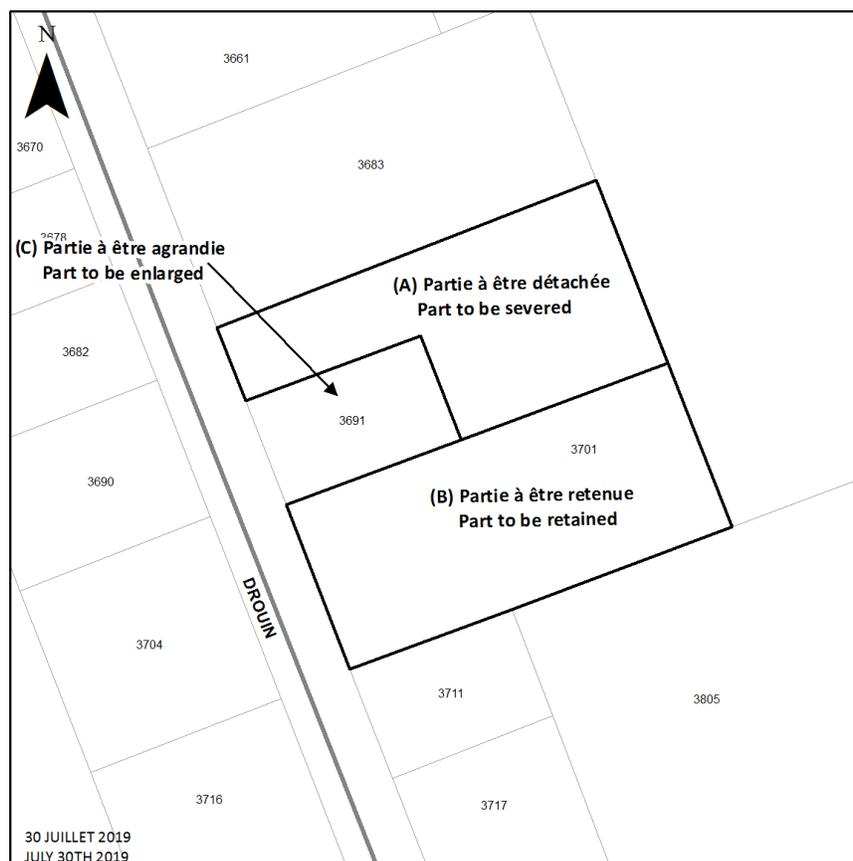
#### 2) **BUT :**

Les propriétaires demandent autorisation afin d’agrandir un lot résidentiel (3691 chemin Drouin). La parcelle détachée aura une

superficie de 0,43 ha, la parcelle retenue aura une superficie de 0,53 ha et la parcelle agrandie a une superficie de 0,14 ha.

3) **DEMANDE :**

	<b>Façade</b>	<b>Profondeur</b>	<b>Superficie</b>
<b>(A) Parcelle détachée</b>	<b>21,38 m</b>	<b>112,79 m</b>	<b>0,43 ha</b>
<b>(B) Parcelle retenue</b>	<b>47,24 m</b>	<b>112,79 m</b>	<b>0,53 ha</b>
<b>(C) Parcelle agrandie</b>	<b>30 m</b>	<b>50,01 m</b>	<b>0,14 ha</b>



**Figure 1 (Carte index)**

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

**Finances :**

Aucun commentaire.

**Services de la protection :**

Aucun commentaire.

**Services communautaires :**

Aucun commentaire.

**Division de la construction :**

Aucun commentaire.

**Service d'infrastructures :**

Si le garage (situé sur la parcelle à être détaché) détient des connexions (eau, égouts, électricité, etc.) provenant de la parcelle à être retenue, elles devront être enlevées (figure 2).



**Figure 2 (Garage situé sur la parcelle détachée)**

**Comtés unis de Prescott et Russell :**

Voir le document ci-joint.

**Conservation de la Nation Sud :**

Voir le document ci-joint.

**Aménagement du Territoire :**

Les demandeurs proposent détacher une parcelle de terrain d'environ 0,43 hectare afin d'agrandir le terrain résidentiel adjacent (3691 chemin Drouin). Le terrain à être agrandi a présentement une superficie de 0,14 ha. Si la demande est approuvée, la parcelle retenue et la parcelle agrandie auront sensiblement la même superficie (figure 1). Aucun changement d'usage ou de construction n'est proposé.

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

Les parcelles à être détachée, retenue et agrandie sont désignées « Zone résidentielle de village de densité 1 (RV1) » au Règlement de zonage 2016-10.

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

**5) RECOMMANDATION DU SERVICE :**

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Gilles et Aline Guindon, dossier B-CR-017-2019, concernant la propriété décrite comme étant le 3701 Drouin;

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 et une copie PDF qui se conforment essentiellement à la demande B-CR-17-2019 telle qu'accordée.
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-017-2019 telle que soumise aux Comtés unis de Prescott et Russell. Le plan est à remettre directement aux Comtés unis.
3. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à la Conservation de la Nation Sud une lettre originale signée reconnaissant que tous les systèmes d'égouts privés existants sont à plus de trois (3) mètres des lignes de propriété existantes et proposées.
4. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) 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 connue en tant que 3691 chemin Drouin 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. »

5. Un engagement du procureur de l'auteur de la demande confirmant que les actes seront enregistrés dans les deux (2) ans suivant la date du certificat.
6. Que toute hypothèque sur la propriété soit libérée du terrain détaché et pour tout terrain à être ajouté à un lot avec une hypothèque, cette hypothèque sera étendue sur le terrain supplémentaire et que l'avocat fournisse un engagement écrit que la condition est remplie.
7. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à la Cité de Clarence-Rockland une preuve que toute connexion (électricité, eau, égout, etc.) du garage (situé sur la parcelle détachée) qui provient de la parcelle retenue soit débranchée.
8. 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 dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.
9. 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 9 aout 2019

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

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

**OBJET : Demande d'Autorisation (B-CR-017-2019)**

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 communautaires au Plan officiel des Comtés unis et nous comprenons que cette demande vise effectuer un agrandissement de terrain.

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

1. 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-017-2019** telle que soumise.

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



Sylvain Boudreault,  
Urbaniste junior





Via Email (ndenis@clarence-rockland.com)

22 August 2019



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



**RE: Application for Consent (Guindon)**  
**File No. B-CR-017-2019**  
**3701 Drouin Road**



Dear Ms. Bélanger,



South Nation Conservation (SNC) received the above-noted application to sever a parcel of land to enlarge an adjacent residential lot.



SNC's review considers the impact of this application on the local environment, as outlined under Sections 2.1 (Natural Heritage) and 3.1 (Natural Hazards) of the Provincial Policy Statement (April 2014) issued under Section 3 of the *Planning Act*, 1990.



SNC also provides comments based on the Sewage System Management Agreement and Source Water Protection Agreement between SNC and City of Clarence-Rockland.



Specifically, SNC examines the following:

Natural Heritage Features (S.2.1 PPS):	Natural Hazards (S.3.1 PPS):	Private Sewage System:
Significant wetlands Significant woodlands Significant valley lands 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	<b>Clean Water Act, 2006:</b>
	<i>Unstable soils</i> <i>Unstable bedrock</i>	Source Protection Areas

SNC's findings below are based on a desktop review and a site visit completed on August 19, 2019.





### **Natural Heritage Features and Natural Hazards**

SNC's review did not identify any natural heritage features or natural hazards on the proposed severed or retained lots.

### **Private Sewage System**

The proposed lot areas noted in Section 5.1 of the application are sufficient for the installation of a private sewage system and a replacement area (per the *Ontario Building Code*). It is understood that one private sewage system exists on the proposed retained parcel.

The applicant should be made aware that a sewage system permit under Section 8 (1) – of the *Building Code Act* 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.

### **Conclusion**

SNC does not object to the application; however, should the approval authority conditionally approve the application, SNC requests the following condition be included:

1. **That the landowner provides South Nation Conservation with the following written undertaking: "I acknowledge that the proposed property lines are a minimum distance of three metres from all existing private sewage systems".**

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  
South Nation Conservation

SNC-6591-2019



**COMMITTEE OF ADJUSTMENT**

**REPORT N° AMÉ-19-79-R**

<b>Date received</b>	22/07/2019
<b>Date of the meeting</b>	28/08/2019
<b>Submitted by</b>	Marie-Eve Bélanger
<b>Object</b>	Minor Variance
<b>File n°</b>	A/08/19
<b>Owner</b>	Ian Barrett
<b>Applicant</b>	Jean Décoeur, Atrél Engineering
<b>Civic address</b>	2885 Chamberland

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:**

Service Commercial

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

N/A

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

Commercial Industrial (CI) Zone

**Services:**

**Municipal water:** Yes

**Municipal Sewer:** Yes

**Road access :** Chamberland Street

2) **PURPOSE :**

The owner has requested a minor variance in order to expand his parking lot. In order to expand the parking area, a minor variance is required to reduced three (3) parking space dimensions from 2.7 m \* 5.6 m to 2.7 m \* 4.9 m, reduce the driveway aisle width (front) from 6.0 m to 4.0 m and (side) from 6.0 m to 4.8 m as well as reduce the

required width of landscaping between a commercial property and a property line from 3.0 m to 1.0 m.

3) **VARIANCE REQUESTED :**

	<b>Required</b>	<b>Proposed</b>
Reduce parking space dimensions three (3) parking spaces (Section 5.2.3)	2.7 m * 5.6 m	2.7 m * 4.9 m
Reduce driveway aisle width (front) (Section 5.7 a))	6.0 m	4.0 m
Reduce driveway aisle width (side) (Section 5.7 a))	6.0 m	4.8 m
Reduce the required width of landscaping between a commercial property and a property line (Table 5.9.1)	3.0 m	1.0 m

4) **CONDITIONS AND COMMENTS RECEIVED :**

**Finance Department:**

No objection.

**Infrastructure Services:**

No comments

**Protective Services:**

No comments

**Community Services:**

No comments.

**Construction Division:**

No comments.

**United Counties of Prescott and Russell:**

No comments (email received).

**South Nation Conservation:**

N/A

**Planning Services:**

On July 22<sup>nd</sup>, Mr. Jean Décoeur submitted an application for a minor variance to allow the expansion of the parking area along Chamberland Street (near the intersection with Laporte Street) as well as make minor modifications to the current parking area. The Site Plan Agreement on file for this property identified 12 parking spaces and these site modifications would increase this number to 30 parking spaces (although 22 are existing today).

All of the subject property is included under the "*Urban Policy Area*" on Schedule "A" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. Under this policy, commercial uses are permitted. Furthermore, the property is within the "Service Commercial" designation of the Official Plan for the Urban Area of the City of Clarence-Rockland.

The lot is entirely zoned "*Commercial Industrial*" under the Zoning By-law 2016-10 and the existing use is permitted.

5) **FOUR TESTS :**

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

The subject property is *entirely located in the "Urban Policy Area"* according to the Schedule "A" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. The existing commercial use is permitted within this designation. Furthermore, the subject property is within the "Service Commercial" designation of the Official Plan for the Urban Area of the City of Clarence-Rockland. The minor variances would permit the expansion on the parking area to accommodate a permitted (existing) commerce with minimal impact on the existing environment and infrastructure.

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

The minor variances would allow for a better use of the site and building. The intent of the By-law is to ensure safe access within the site, appropriately dimensioned parking spaces and area for landscaping along the streets. Considering only 3 spaces are being proposed for a reduction in depth, these could be considered appropriate as small car parking spaces. A condition could be imposed that these be signed as such.

The aisle width is sufficient for local traffic but below the standard for fire trucks. However, a fire hydrant is located along Chamberland Street +/- 33 m from the building; meaning that the fire trucks will work off Chamberland Street should a fire arise.

In order to construct parking spaces in front of the building, the curb has to be located at a distance less than 3.0 from property line; therefore reducing the landscaped area between parking area and property line. Chamberland Street and Laporte Street have wide boulevards. From road curb to parking area curb there will still be between 8.6 m and 14.4 m of green space. A condition could be imposed that landscaping be added to screen the parking

area from the abutting streets.

### **III. The variance is minor:**

The Department deems this amendment is minor. The reduction of parking depth is for only 3 of the proposed 30 spaces and would be adequate for small cars. The reducing in aisle width will not affect the proper movement of vehicles within the parking area and will not create a safety issue as the fire department has a hydrant on the abutting street within safe distance. The reduction of landscaped area between street and parking area could also be considered minor considering there will remain a 8.6 to 14.4 m landscaped area along these streets.

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

The proposed use of the land is permitted by the Provincial Policy Statement, the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell and by the local Official Plan for the Urban Area of the City of Clarence-Rockland. The property in question will respect most of the provisions of the Zoning By-law 2016-10; with the exception of the requested variances. The proposal is to expand and maximize the parking area to accommodate the existing commerce with minimal impact on the existing environment and infrastructure.

### **6) RECOMMENDATION FROM THE PLANNING DIVISION**

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Ian Barrett, for the property identified as 2885 Chamberland Street, to:

- Allow a minor variance to reduce three (3) parking space dimensions from 2.7 m \* 5.6 m to 2.7 m \* 4.9 m, reduce the driveway aisle width (front) from 6.0 m to 4.0 m and (side) from 6.0 m to 4.8 m as well as reduce the required width of landscaping between a commercial property and a property line from 3.0 m to 1.0 m, subject to the following condition;
1. Add "small vehicle" only signs to the three smaller parking spaces.
  2. Add shrubs or other small landscaping material between the parking area curb and street curb to improve the aesthetics and provide a certain level of screening of the parking area from the abutting streets.

PROPOSED CI ZONING REQUIREMENTS		
	REQUIRED (TOTAL)	AVAILABLE (TOTAL)
TOTAL LOT AREA	0.0m <sup>2</sup>	2118.0m <sup>2</sup>
LOT FRONTAGE	18.0m	> 18.0m
FRONT YARD DEPTH	9.0m	> 9.0m
EXTERIOR SIDE YARD DEPTH	6.0m	> 6.0m
INTERIOR SIDE YARD DEPTH	0.0m	> 0.0m
REAR YARD DEPTH	9.0m	> 9.0m
BUILDING HEIGHT	15.0m	< 15.0m
MIN. LANDSCAPE COVERAGE	10%	11.5%
TOTAL PARKING SPACE	17	30
RETAIL RATIO (1:18m <sup>2</sup> )	12	12
GARAGE RATIO (1:100m <sup>2</sup> )	5	5
STANDARD PARKING SPACE	17	25
SMALL PARKING SPACE	N/A	3
HANDICAP	TYPE A	1
	TYPE B	1
BIKE RACK	2	> 2
AISLE WIDTH	FRONT	6.0m
	SIDE	6.0m
FACE OF CURB DISTANCE TO PROPERTY LINE	3.0m	1.0m

LEGEND:

MINOR VARIANCE REQUIRED

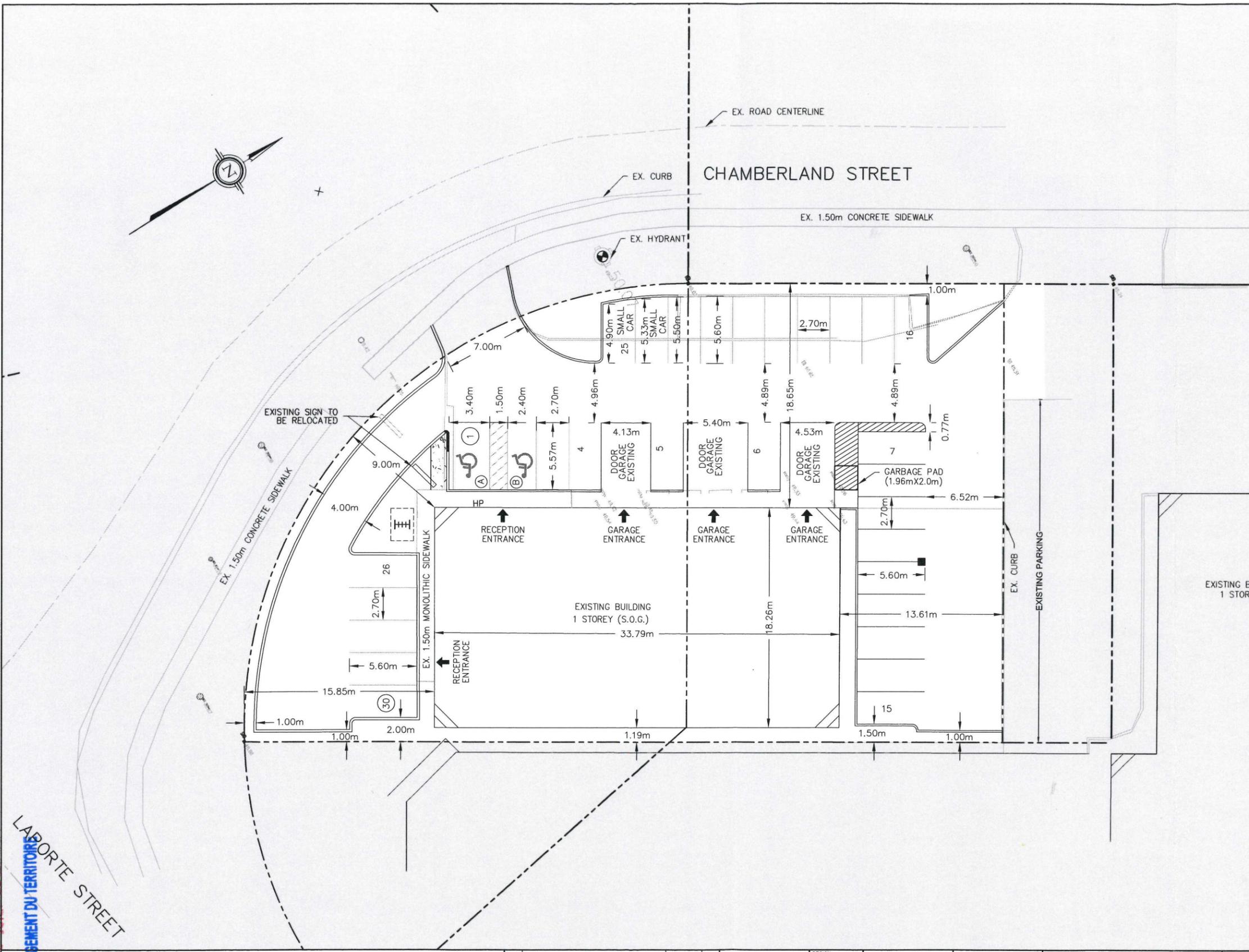
**LEGEND**

- EXISTING SIGN
- HANDICAP PARKING SPACE
- HANDICAP PARKING SIGN (WALL MOUNT)

REQUIRED ACCESSIBLE PARKING:

- TYPE (A) - 3.4m WIDE PARKING
- TYPE (B) - 2.4m WIDE PARKING

- 8 BICYCLE PARKING SPACES
- S.O.G. SLAB ON GRADE
- DC DEPRESSED CURB
- PROPOSED CONCRETE SIDEWALK



THE POSITION OF ALL POLE LINES, CONDUITS, WATERMANS, SEWER AND OTHER UNDERGROUND AND OVERGROUND UTILITIES AND STRUCTURES IS NOT NECESSARILY SHOWN ON THE CONTRACT DRAWINGS, AND WHERE SHOWN, THE ACCURACY OF THE POSITION OF SUCH UTILITIES AND STRUCTURES IS NOT GUARANTEED. BEFORE STARTING WORK, DETERMINE THE EXACT LOCATION OF ALL SUCH UTILITIES AND STRUCTURES AND ASSUME ALL LIABILITY FOR DAMAGE TO THEM.

No.	REVISION	APPLIES WHEN DRAWING MODIFIED	DATE	BY

SCALE: 1:150

DESIGN: PLM  
 CHECKED: JMD  
 DRAWN: VLL  
 CHECKED: PLM  
 APPROVED: JMD

**ATREL Engineering Ltd.**  
 Engineers - Ingénieurs  
 1-3884 CHAMBERLAND STREET, ROCKLAND, ONTARIO K4K 3A8  
 TEL: (613) 446-7423

CITY OF CLARENCE-ROCKLAND  
 2885 CHAMBERLAND STREET

PLAN  
 SITE PLAN

CLIENT No.  
 PROJECT No. I90201  
 DRAWING No. I90201-SPI





## COMITÉ DE DÉROGATION

### RAPPORT N° AMÉ-19-76-R

<b>Date reçue</b>	29/07/2019
<b>Date de la réunion</b>	28/08/2019
<b>Soumis par</b>	Nicolas Denis
<b>Objet</b>	Dérogation mineure
<b># du dossier</b>	A/09/16
<b>Propriétaire</b>	Marie-Andrée Carrière
<b>Demandeur</b>	Marie-Andrée Carrière
<b>Adresse civique</b>	1034 rue Notre-Dame
<b>Description</b>	Dérogation mineure afin de réduire la cour arrière minimale de 7,5m à 6,0m.

#### 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 urbaine 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 1 – générale (R1)

**Services :**

**Eau municipale :** Oui  
**Égout sanitaire municipal :** Oui  
**Accès à la rue :** Rue Notre-Dame

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

Dérogation mineure afin de réduire la cour arrière minimale de 7,5m à 6,0m. Ceci permettra la construction d'un solarium quatre saisons.

3) **DÉROGATION DEMANDÉE :**

	<b>Permis</b>	<b>Proposé</b>
Cour arrière minimale	7,5 m	6,0 m

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

**Services des finances :**

Aucun commentaire.

**Services d'infrastructure :**

Aucun commentaire.

**Services de la protection :**

Aucun commentaire.

**Services communautaires :**

Aucun commentaire.

**Division de la construction :**

Aucun commentaire.

**Comtés unis de Prescott et Russell :**

Aucun commentaire

**Aménagement du Territoire :**

Le 29 juillet, Marie-Andrée Carrière a présenté une demande de dérogation mineure afin de permettre une réduction de la cour arrière minimale de 7,5 m à 6,0 m. Cette demande aura pour but de permettre la construction d'un solarium quatre saisons au 1034 rue Notre Dame. La structure aura une largeur de 4,5 m, une longueur de 4,3 m et une aire totale de 19,35 m<sup>2</sup>. De plus, le solarium proposé sera situé à environ 13,6 m de la ligne de propriété avant, 10,6m de la ligne de propriété latérale intérieure, 6,0 m de la ligne de propriété latérale extérieure et 6,0 m de la ligne propriété arrière.

Le lot se retrouve au coin de la rue Notre Dame et de l'avenue Des Pins. La réglementation et les dimensions du terrain permet actuellement un solarium de 3,3 m de largeur. La propriétaire aimerait pouvoir obtenir cette dérogation afin de pouvoir construire cette addition à la maison d'une taille convenable.

L'ensemble de la propriété est inclus à l'intérieur de la «désignation urbaine» de l'annexe «A» du Plan officiel des Comtés unis de Prescott

et Russell. De plus, la propriété se retrouve à l'intérieur de la désignation résidentielle urbaine à faible densité du Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

Selon le Règlement de zonage 2016-10, l'entièreté de la propriété se retrouve dans la zone «résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1)». Un solarium quatre saisons attaché à la maison est permis dans cette zone.



**Figure 1 - Endroit approximatif du solarium quatre saisons proposé.**

## 5) **QUATRE TESTS :**

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

La propriété en question est entièrement située dans la « désignation urbaine », selon l'annexe « A » du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. De plus, la propriété se retrouve à l'intérieur de la désignation « résidentielle urbaine à faible densité » selon le Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland. Le solarium quatre saisons proposé sera utilis/ pour des fins résidentielles. Les Plans officiels permettent des usages résidentiels dans ces secteurs. L'objet et les orientations générales des Plans officiels sont respectés.

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

Selon le Règlement de zonage 2016-10, l'entièreté de la propriété se retrouve dans la zone «résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1)». Un solarium quatre saisons est permis sous cette zone.

Le règlement de zonage stipule également que plusieurs différents types de structures peuvent se retrouver plus près de la ligne de propriété arrière. Par exemple, le tableau 4.36 du Règlement de zonage 2016-10 identifie qu'une véranda couverte, n'ayant pas plus que deux côtés fermés, pourrait empiéter 4 m dans la cour arrière. Cette structure pourrait donc se localiser à 3.5 m de la ligne de propriété arrière. La propriétaire souhaite construire une structure comparable à celle-ci, mais qui permet d'être intégré avec l'intérieur de la maison et utilisé à longueur d'année.

Le demandeur respectera toutes les autres dispositions du Règlement de zonage 2016-10.

**III. La demande est mineure :**

Il est l'opinion du Département qu'une réduction de 1,5 mètres ou 20% de la cour arrière minimale et la construction d'un solarium quatre saisons construit à 6,0 mètres de la ligne arrière de la propriété est considérée comme étant mineure. Le département estime que cette modification est mineure, car la nouvelle structure proposée ne sera pas drastiquement plus près des voisins et n'aura quasi aucun impact sur le voisinage. Ceci est grâce à la végétation existante et l'emplacement existant des clôtures. La structure proposée complémentera bien le caractère actuel de la subdivision. Aussi, plusieurs autres types de structures pourraient être construits plus près de la ligne de propriété arrière telle qu'un balcon, terrasse, remise, véranda couvert ou non ayant pas plus que deux côtés fermés, etc. Ultimement, la structure respectera toute autre disposition du Règlement de Zonage 2016-10. La demande peut donc être considérée comme étant mineure.

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

L'utilisation proposée du terrain est autorisée par la Déclaration de principes provinciale, le Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell ainsi que le Règlement de zonage 2016-10. Le solarium quatre saisons respectera toutes les autres dispositions du Règlement de zonage. Alors, la demande de dérogation est opportune par rapport à l'utilisation du terrain.

**6) RECOMMANDATION DU SERVICE :**

QUE le Comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par Marie-Andrée Carrière, dossier A/09/19,

concernant la propriété décrite comme 1034 rue Notre-Dame, dans le but de :

- Réduire la cour arrière minimale de 7,5 m à 6,0 m.





## COMITÉ DE DÉROGATION

### RAPPORT N° AMÉ-19-78-R

<b>Date reçue</b>	31/07/2019
<b>Date de la réunion</b>	28/08/2019
<b>Soumis par</b>	Marie-Eve Bélanger
<b>Objet</b>	Dérogation mineure
<b># du dossier</b>	A/10/19
<b>Propriétaire</b>	Isabelle Genest et Richard Laferrière
<b>Demandeur</b>	Isabelle Genest et Richard Laferrière
<b>Adresse civique</b>	311 rue Laurier

#### 1) INFORMATION GÉNÉRALE :

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

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

**Classification de zone du Règlement de zonage n° 2016-10 :**  
Commercial général (CG)

**Services :**

**Eau municipale :** Oui  
**Égout sanitaire municipal :** Oui  
**Accès à la rue :** Laurier

#### 2) DÉROGATION DEMANDÉE :

Les propriétaires ont demandé une permission afin d'avoir un logement secondaire dans leur habitation isolée légale non-conforme.

#### 3) CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :

**Services des finances :**  
Aucune objection

**Services d'infrastructure :**  
Aucun commentaire

**Services de la protection :**

Aucun commentaire

**Services communautaires :**

Aucun commentaire

**Division de la construction :**

Aucun commentaire

**Comtés unis de Prescott et Russell :**

Aucun commentaire

**Aménagement du Territoire :**

En 2000, les anciens propriétaires ont obtenu une modification au règlement de zonage afin de modifier le zonage de leur propriété, de R1 à C1. Le but de la demande était pour autoriser un bureau d'affaire dans la maison existante. Nous avons pu comprendre que ces propriétaires demeuraient dans le sous-sol dans un logement secondaire lorsque la compagnie Cooperators opérait le commerce au premier plancher de la maison. Ce logement secondaire n'avait jamais obtenu de permis de construction. Plusieurs années plus tard, les anciens propriétaires ont vendu la maison avec le logement secondaire. Aucune modification de zonage n'a été fait par la suite pour enlever les usages commerciaux sur le terrain.

La Cité a récemment été avisé du logement secondaire dans le sous-sol. Puisque la propriété est présentement zonée commerciale et que l'usage d'une habitation isolée n'est pas permis sous cette zone, un permis de construction pour le logement secondaire ne peut être émis. Dans ce cas-ci nous considérons la maison comme ayant un statut légal non-conforme. Selon le règlement de zonage, il n'est pas permis d'avoir un logement secondaire dans un bâtiment considéré légal non-conforme.

Le 31 juillet 2019, Mme Isabelle Genest et M. Richard Laferrière ont soumis une demande afin d'obtenir une permission d'avoir un logement secondaire dans leur habitation isolée légal non-conforme.

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

La propriété est localisée entièrement sous le Secteur des politiques urbaines au Plan Officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. L'usage résidentiel est permis sous cette désignation. La propriété est sous la désignation de « Commerce de services » au Plan Officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland. Bien que

cette désignation est destinée pour des usages commerciaux, certaines exceptions ont été accordées afin de permettre des usages résidentiels sur la rue Laurier.

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

L'intention du règlement de zonage est de s'assurer de la compatibilité avec les usages existants. Puisque cette maison est existante depuis plusieurs années et que les logements secondaires sont permis dans une maison qui n'a pas de statut légal non-conforme, nous jugeons que l'intention du règlement de zonage est respecté.

**III. La demande est mineure :**

Le Service juge que cette demande est mineure. Cette permission va reconnaître un logement secondaire dans une maison existante.

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

Cette demande est opportune par rapport à l'utilisation du terrain car en temps normal un logement secondaire est permis dans toutes les zones dans une maison.

**5) RECOMMANDATION DU SERVICE :**

QUE le Comité de dérogation accepte la demande de permission soumise par Mme Genest et M. Laferrière, dossier A/10/19, concernant la propriété décrite comme étant le 311 rue Laurier dans le but de :

- Permettre un logement secondaire dans une habitation isolée légal non-conforme.





## COMITÉ DE DÉROGATION

### RAPPORT N° AMÉ-19-77-R

<b>Date reçue</b>	02/08/2019
<b>Date de la réunion</b>	28/08/2019
<b>Soumis par</b>	Nicolas Denis
<b>Objet</b>	Dérogation mineure
<b># du dossier</b>	A/11/19
<b>Propriétaires</b>	Marcel et Ines Martin
<b>Demandeurs</b>	Marcel et Ines Martin
<b>Adresse civique</b>	574 rue Robert
<b>Description</b>	Dérogation mineure afin de réduire la cour latérale extérieur minimale de 3,5m à 1,0m.

#### 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 urbaine 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 1 – générale (R1)

**Services :**

**Eau municipale :** Oui  
**Égout sanitaire municipal :** Oui  
**Accès à la rue :** Rue Robert

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

Dérogation mineure afin de réduire la cour latérale extérieur minimale de 3,5m à 1,0m. Ceci permettra la construction d'un garage attaché à la maison.

3) **DÉROGATION DEMANDÉE :**

	<b>Permis</b>	<b>Proposé</b>
Cour latérale extérieur minimale	3,5 m	1,0 m

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

**Services des finances :**

Aucun commentaire.

**Services d'infrastructure :**

Aucun commentaire.

**Services de la protection :**

Aucun commentaire.

**Services communautaires :**

Aucun commentaire.

**Division de la construction :**

Aucun commentaire.

**Comtés unis de Prescott et Russell :**

Aucun commentaire.

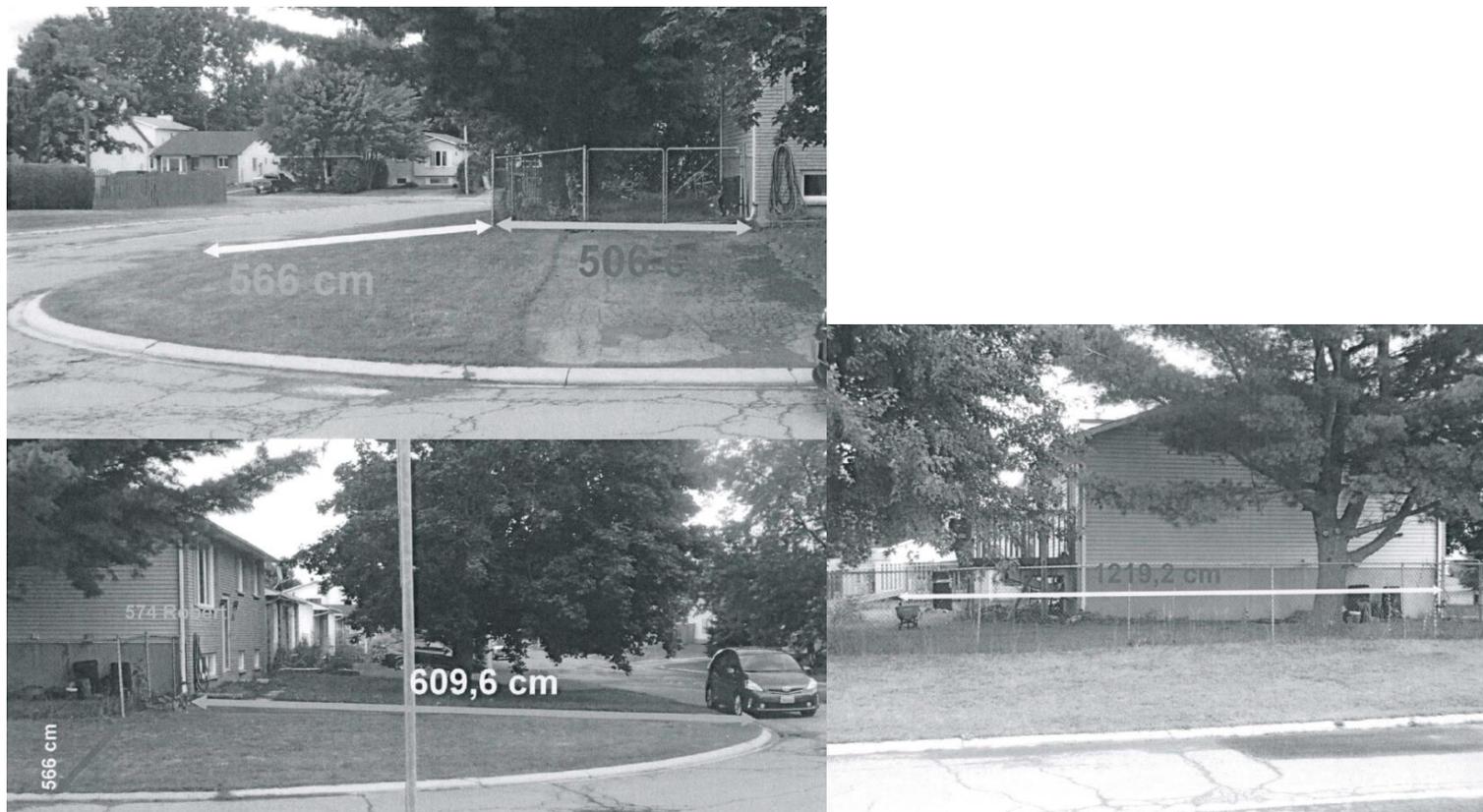
**Aménagement du Territoire :**

Le 2 août, Marcel et Ines Martin ont présenté une demande de dérogation mineure afin de permettre une réduction de la cour latérale extérieure minimale de 3,5 m à 1,0 m. Cette demande aura pour but de permettre la construction d'un garage attaché à la maison. La structure aura une largeur de 4,06 m, une longueur de 12,2 m et une aire totale de 49,5 m<sup>2</sup>. De plus, le garage proposé sera situé à environ 6,4 m de la ligne de propriété avant, 12,5 m de la ligne de propriété latérale intérieure, 12,2 m de la ligne de propriété arrière et 1,0 m de la ligne de propriété latérale extérieure.

Le lot se retrouve au coin de la rue Robert et de la rue Kathy. La règlementation et les dimensions du terrain permettent actuellement un garage d'environ 1 m de largeur. Les propriétaires aimeraient pouvoir obtenir cette dérogation afin de pouvoir construire un garage d'une taille conventionnelle. Les dimensions proposées permettront de stationner un véhicule ainsi qu'entreposer des outils et des équipements. Il est important à noter que la grande majorité des propriétés avoisinantes sur la rue Robert possède un garage attaché à la maison.

L'ensemble de la propriété est inclus à l'intérieur de la «désignation urbaine» de l'annexe «A» du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. De plus, la propriété se retrouve à l'intérieur de la désignation résidentielle urbaine à faible densité du Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

Selon le Règlement de zonage 2016-10, l'entièreté de la propriété se retrouve dans la zone «résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1)». Un garage attaché à la maison est permis dans cette zone.



**Figure 1 - Endroit approximatif du garage proposé.**

## 5) QUATRE TESTS :

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

L'ensemble de la propriété est inclus à l'intérieur de la «désignation urbaine» de l'annexe «A» du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. De plus, la propriété se retrouve à l'intérieur de la désignation «résidentielle urbaine à faible densité» selon le Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland. Le garage proposé servira pour des fins résidentielles. Les Plans officiels

permettent des usages résidentiels dans ces secteurs.

Le sous-article 3.3 'Transport' du Plan officiel des CUPR stipule que le système routier, indépendamment du niveau de gouvernement, doit fonctionner de façon efficace et surtout sécuritaire. Il est anticipé que la construction du garage n'aura aucun impact sur les automobilistes à l'intersection des deux rues, car le garage sera à la même distance que la maison dans la cour avant et aura assez d'espace entre la rue Kathy et le garage afin de ne pas agir comme une obstruction visuelle au panneau d'arrêt. Les objets et les orientations générales des Plans officiels sont respectés.

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

Selon le Règlement de zonage 2016-10, l'entièreté de la propriété se retrouve dans la zone «résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1)». Un garage attaché à la maison est permis dans cette zone.

Une cour latérale extérieure minimale est nécessaire afin de permettre une séparation adéquate entre l'aire qui peut être construite sur le terrain et le chemin en question. Ceci étant dit, si le garage est construit à 1m de la ligne latérale extérieure, la structure sera à 5,7 m de la rue Kathy. Il est l'opinion du Département que cette distance donne suffisamment d'espace afin de maintenir un système routier sécuritaire et un accès adéquat à la cour arrière. De plus, la zone «résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1)» permet un garage privé attenant à 1m dans la cour latérale intérieure. Malheureusement, les dimensions du terrain ainsi que la configuration de la maison ne permettent pas aux propriétaires d'explorer cette option.

Les propriétaires respecteront toutes les autres dispositions du Règlement de zonage 2016-10.

**III. La demande est mineure :**

La modification demandée par les propriétaires vise à réduire la cour latérale extérieure minimale de 3,5 m à 1,0 m. Le département d'Infrastructure et de l'aménagement du territoire estime que cette modification est mineure, car cette nouvelle structure proposée n'aura presque aucun impact sur le voisinage ainsi qu'aucun impact sur la visibilité des automobilistes. De plus, la grande majorité des propriétés avoisinantes sur la rue Robert possède un garage attaché à la maison. La structure proposée complétera bien le caractère actuel de la subdivision. Les requérants respecteront également toutes les autres dispositions du Règlement de zonage

2016-10. La dérogation peut donc être considérée comme étant mineure.

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

L'utilisation proposée du terrain est autorisée par la Déclaration de principes provinciale, le Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell ainsi que le Règlement de zonage 2016-10. Le garage respectera toutes les autres dispositions du Règlement de zonage. Alors, la demande de dérogation est opportune par rapport à l'utilisation du terrain.

**6) RECOMMANDATION DU SERVICE :**

QUE le Comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par Marcel et Ines Martin, dossier A/11/19, concernant la propriété décrite comme 574 rue Robert, dans le but de :

- Réduire la cour latérale extérieur minimale de 3,5 m à 1,0 m .