



**Clarence-Rockland**

CORPORATION OF THE CITY OF  
CLARENCE-ROCKLAND

**COMMITTEE OF ADJUSTMENT**

October 30, 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-018-2019	21
Léo and Donalda Jobin	
1517 Vinette	
6. Minor Variance Applications	
6.1 A/15/19	25
Jean and Louise Laviolette	
524 St-Jacques	
6.2 A/16/19	31
Jurgen and Tashia Derrer	
4267 Champlain	
7. Follow-ups	
8. Other Items	
9. Adjournment	



**Clarence-Rockland**

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

**COMITÉ DE DÉROGATION**

le 30 octobre 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-018-2019 Léo et Donalda Jobin 1517 Vinette	21
6.	Demandes de dérogation mineure	
6.1	A/15/19 Jean et Louise Laviolette 524 St-Jacques	25
6.2	A/16/19 Jurgen et Tashia Derrer 4267 Champlain	31
7.	Suivi	
8.	Autres items	
9.	Ajournement	



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

September 25, 2019  
Council Chambers  
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

PRESENT: Guy Desjardins  
Marie-Eve Belanger  
Michel Levert  
Michel Bergeron  
Samuel Cardarelli  
Mario Zanth  
Nicolas Denis

ABSENT: Serge Dicaire

**1. Opening of the meeting**

The Chair opens the meeting at 19h00.

**2. Acting President**

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

The Committee recommends that Mario Zanth preside the meeting.

**CARRIED**

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

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

THAT the agenda be adopted as presented.

**CARRIED**

**4. Pecuniary declarations**

**5. Adoption of the minutes**

**Moved by** Michel Levert

**Seconded By** Samuel Cardarelli

That the minutes of the Adjustment Committee of August 28, 2019 be approved.

**CARRIED**

**6. Consent Applications**

**6.1 B-CR-001-2019**

Mr. Charron argues that a Phase 2 ESA is not necessary and that it will cost over 20,000\$. Mr. Levert asks if it was recommended or if it's necessary. Mrs. Bélanger responds that it is recommended by the Engineer who did the report. Mr. Charron indicated that the report Phase 1 did not demonstrate that the site is contaminated. The Committee agrees that no new condition be added, being no Phase 2 is necessary.

Mr. Charron also argues that condition 5 should be removed. The condition requested that a Site location plan of the existing and future services be shown on the plan. Mrs. Bélanger gave an example of why it is necessary to obtain such a plan. The Committee recommended to remove the condition, as they deemed the condition to not be necessary.

Mrs. Bélanger also indicated that the parcel of land would be reduced to 17 metres in width.

**Moved by** Michel Levert

**Seconded By** Samuel Cardarelli

**CARRIED, as modified**

**6.2 B-CR-018-2019**

**Moved by** Michel Levert

**Seconded By** Michel Bergeron

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Leo et Donalda Jobin, dossier B-CR-018-2019, concernant la propriété décrite comme étant le 1517 chemin Vinette;

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-18-2019 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-018-2019 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 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 à l'Ouest connue en tant que 1489 chemin Vinette de sorte qu'aucun nouveau lot n'est créé, conformément à l'alinéa (b) ci-dessous;
  - b. Une attestation officielle joint à l'acte/au transfert requis en vertu de l'alinéa (a) ci-dessus comptant la mention suivante :

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

« 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. »

- c. 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.
- 4. 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.
- 5. Que l'arpenteur-géomètre embauché par le(s) requérant(s) détermine la largeur de l'emprise du chemin Vinette 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).

**CARRIED**

**6.3 B-CR-019-2019**

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

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Alain Potvin, file number B-CR-019-2019, concerning the property described as 2580 Woods, subject to the following conditions:

1. That the applicant provide to the City of Clarence-Rockland one original paper copy of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-019-2019 as approved by the Committee, as well as one copy to be submitted electronically in PDF and DWG format directly to the United Counties of Prescott and Russell and to the City of Clarence-Rockland.
2. That the Applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland the following:
  - a. A copy of the legal description of the severed land and the deed or instrument conveying the severed land to the owner of the abutting property to the North known municipally as 2578 Woods Street, so that no new lot is being created, in accordance with paragraph (b) below;
  - b. A Certificate of Official attached to the deed/transfer required by paragraph (a) above containing the following endorsement:

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

abutting lands and for this condition to be entered on the parcel register for the consolidated parcel as a restriction."

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

1. "In consideration of, and notwithstanding the issuance of the Certificate under Section 50(12) of the Planning Act in respect of the subject Application for Consent, I undertake on behalf of the Owner, within 10 days of the registration on title of the transfer document containing the endorsement set out in the Certificate of Official issued by the Committee of Adjustment, to file an Application to Consolidate Parcels including the severed land (Part of PIN *insert number*) and the abutting land (PIN *insert number*). This PIN consolidation is intended to reinforce the Planning Act stipulation in the condition outlined above that both parcels have merged on Title and cannot be conveyed separately in the future. I further undertake to forward a copy of the registered Application to Consolidate Parcels and a copy of the Consolidated Parcel abstract page(s) to the Committee office within 21 days of the registration of the Application to Consolidate Parcels".
3. That any mortgage on the property be discharged from any lands being severed and for any lands to be added to a lot with a mortgage, that mortgage shall be extended onto the additional land and that the solicitor provide an undertaking in writing that this condition will be fulfilled.
4. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a Transfer/Deed of land conveying the severed land for use for the issuance of a Certificate of Consent.
5. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of the date of the Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.

**CARRIED**

**6.4 B-CR-020-2019**

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

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Michel Benoit Lacasse et Lise Cecile Lacasse, file number B-CR-020-2019, concerning the property described as 2578 Woods Street, subject to the following conditions:

1. That the applicant provide to the City of Clarence-Rockland one original paper copy of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-020-2019 as approved by the Committee, as well as one copy to be submitted electronically in PDF and DWG format directly to the United Counties of Prescott and Russell and to the City of Clarence-Rockland.
2. That the Applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland the following:
  - a. A copy of the legal description of the severed land and the deed or instrument conveying the severed land to the owner of the abutting property to the South known municipally as 2580 Woods Street, so that no new lot is being created, in accordance with paragraph (b) below;
  - b. A Certificate of Official attached to the deed/transfer required by paragraph (a) above containing the following endorsement:

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

shall cause the lands to be severed to be consolidated on title with the abutting lands and for this condition to be entered on the parcel register for the consolidated parcel as a restriction."

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

1. "In consideration of, and notwithstanding the issuance of the Certificate under Section 50(12) of the Planning Act in respect of the subject Application for Consent, I undertake on behalf of the Owner, within 10 days of the registration on title of the transfer document containing the endorsement set out in the Certificate of Official issued by the Committee of Adjustment, to file an Application to Consolidate Parcels including the severed land (Part of PIN *insert number*) and the abutting land (PIN *insert number*). This PIN consolidation is intended to reinforce the Planning Act stipulation in the condition outlined above that both parcels have merged on Title and cannot be conveyed separately in the future. I further undertake to forward a copy of the registered Application to Consolidate Parcels and a copy of the Consolidated Parcel abstract page(s) to the Committee office within 21 days of the registration of the Application to Consolidate Parcels".
3. That any mortgage on the property be discharged from any lands being severed and for any lands to be added to a lot with a mortgage, that mortgage shall be extended onto the additional land and that the solicitor provide an undertaking in writing that this condition will be fulfilled.
4. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a Transfer/Deed of land conveying the severed land for use for the issuance of a Certificate of Consent.
5. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of the date of the Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.

**CARRIED**

**7. Minor Variance Applications**

**7.1 A/12/19**

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

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Robert Pap, for the property identified as 3237 Gendron Road, to:

- Increase the permitted size of the accessory building from 89.2 m<sup>2</sup> to 97 m<sup>2</sup>

**CARRIED**

**7.2 A/13/19**

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

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Immobilia Properties, for the properties identified as Part of Lot 24, Concession 1, Part 1 on Reference Plan 50R-10586 and Part of Lot 24, Concession 1, Part 2 on Reference Plan 50R-10586, to:

- Reduce the minimum interior side yard from 3.0m to 1.2m

**CARRIED**

**7.3 A/14/19**

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

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by C.H. Clément Construction on behalf of the Estate of Eugène Laviolette, for the property identified as Part of Lot 23, Concession 1 (O.S.), Part 1 Plan 50R-9647, S/E Parts 1, 2, 3, and 4 Plan 50R-9935 to:

- Reduce the minimum exterior side yard for a townhouse dwelling from 3.5m to 2.0m for Block 3 of the approved draft plan of subdivision

**CARRIED**

- 8. Follow-ups**
- 9. Other Items**
- 10. Adjournment**

The meeting is adjourned at 7:47 pm.

---

Serge Dicaire President

---

W Marie-Eve Bélanger Secretary  
Treasurer



**CORPORATION DE LA  
CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND**  
**PROCÈS-VERBAL RÉUNION COMITÉ DE DÉROGATION**

le 25 septembre 2019  
Salle du Conseil  
415 rue Lemay Street,  
Clarence Creek, Ont.

PRÉSENT: Guy Desjardins  
Marie-Eve Belanger  
Michel Levert  
Michel Bergeron  
Samuel Cardarelli  
Mario Zanth  
Nicolas Denis

ABSENT: Serge Dicaire

**1. Ouverture de la réunion**

Le président ouvre la réunion à 7pm.

**2. Président par intérim**

**Proposé par** Samuel Cardarelli  
**Appuyé par** Michel Levert

Le comité recommande que Mario Zanth préside la réunion.

**ADOPTÉE**

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

**Proposé par** Michel Levert  
**Appuyé par** Guy Desjardins

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

**ADOPTÉE**

- 4. Déclarations pécuniaires**
- 5. Adoption des procès-verbaux**

**Proposé par** Michel Levert  
**Appuyé par** Samuel Cardarelli

Que le procès-verbal du comité de dérogation du 28 août 2019 soit approuvé.

**ADOPTÉE**

- 6. Demandes de morcellement**

#### **6.1 B-CRP-001-2019**

M. Charron argumente qu'une étude de Phase 2 n'est pas nécessaire et que ceci pourrait coûter jusqu'à 20,000\$. M. Levert demande si cette étude est obligatoire ou recommandée. Mme Bélanger indique que l'étude Phase 2 est recommandé par l'ingénieur qui a fait la Phase 1. M. Charron indique que le rapport de Phase 1 a démontré que le site n'était pas contaminé. Le comité recommande que la nouvelle condition proposée ne soit pas ajouté, soit de ne pas poursuivre avec une étude de phase 2.

M. Charron argumente également que la condition 5 devrait être enlevée. La condition recommande qu'un plan de localisation des services proposés et existants soit soumis. Mme Bélanger énumère la raison d'être de cette condition. Par contre, le comité décide d'enlever la condition no 5.

Mme Bélanger indique également que la façade du lot à être détachée est réduit à 17 mètres.

**Proposé par** Michel Levert  
**Appuyé par** Samuel Cardarelli

**ADOPTÉE, telle que modifiée**

#### **6.2 Autorisation – Agrandissement d'un lot**

**Proposé par** Michel Levert  
**Appuyé par** Michel Bergeron

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Leo et Donalda Jobin, dossier B-CR-018-2019, concernant la propriété décrite comme étant le 1517 chemin Vinette;

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-18-2019 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-018-2019 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 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 à l'Ouest connue en tant que 1489 chemin Vinette de sorte qu'aucun nouveau lot n'est créé, conformément à l'alinéa (b) ci-dessous;
  - b. Une attestation officielle joint à l'acte/au transfert requis en vertu de l'alinéa (a) ci-dessus comptant la mention suivante :

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

« 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. »

c. 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.

4. 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.

5. Que l'arpenteur-géomètre embauché par le(s) requérant(s) détermine la largeur de l'emprise du chemin Vinette 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).

## **ADOPTÉE**

### **6.3 Consent – Lot enlargement**

**Proposé par Michel Bergeron**

**Appuyé par Guy Desjardins**

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Alain Potvin, file number B-CR-019-2019, concerning the property described as 2580 Woods, subject to the following conditions:

1. That the applicant provide to the City of Clarence-Rockland one original paper copy of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-019-2019 as approved by the Committee, as well as one copy to be submitted electronically in PDF and DWG format directly to the United Counties of Prescott and Russell and to the City of Clarence-Rockland.
2. That the Applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland the following:
  - a. A copy of the legal description of the severed land and the deed or instrument conveying the severed land to the owner of the abutting property to the North known municipally as 2578 Woods Street, so that no new lot is being created, in accordance with paragraph (b) below;
  - b. A Certificate of Official attached to the deed/transfer required by paragraph (a) above containing the following endorsement:

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

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

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

1. "In consideration of, and notwithstanding the issuance of the Certificate under Section 50(12) of the Planning Act in respect of the subject Application for Consent, I undertake on behalf of the Owner, within 10 days of the registration on title of the transfer document containing the endorsement set out in the Certificate of Official issued by the Committee of Adjustment, to file an Application to Consolidate Parcels including the severed land (Part of PIN *insert number*) and the abutting land (PIN *insert number*). This PIN consolidation is intended to reinforce the Planning Act stipulation in the condition outlined above that both parcels have merged on Title and cannot be conveyed separately in the future. I further undertake to forward a copy of the registered Application to Consolidate Parcels and a copy of the Consolidated Parcel abstract page(s) to the Committee office within 21 days of the registration of the Application to Consolidate Parcels".
3. That any mortgage on the property be discharged from any lands being severed and for any lands to be added to a lot with a mortgage, that mortgage shall be extended onto the additional land and that the solicitor provide an undertaking in writing that this condition will be fulfilled.
4. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a Transfer/Deed of land conveying the severed land for use for the issuance of a Certificate of Consent.

5. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of the date of the Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.

**ADOPTÉE**

**6.4 Consent – Lot enlargement**

**Proposé par** Michel Bergeron  
**Appuyé par** Guy Desjardins

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Michel Benoit Lacasse et Lise Cecile Lacasse, file number B-CR-020-2019, concerning the property described as 2578 Woods Street, subject to the following conditions:

1. That the applicant provide to the City of Clarence-Rockland one original paper copy of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-020-2019 as approved by the Committee, as well as one copy to be submitted electronically in PDF and DWG format directly to the United Counties of Prescott and Russell and to the City of Clarence-Rockland.
2. That the Applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland the following:
  - a. A copy of the legal description of the severed land and the deed or instrument conveying the severed land to the owner of the abutting property to the South known municipally as 2580 Woods Street, so that no new lot is being created, in accordance with paragraph (b) below;
  - b. A Certificate of Official attached to the deed/transfer required by paragraph (a) above containing the following endorsement:

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

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

1. "In consideration of, and notwithstanding the issuance of the Certificate under Section 50(12) of the Planning Act in respect of the subject Application for Consent, I undertake on behalf of the Owner, within 10 days of the registration on title of the transfer document containing the endorsement set out in the Certificate of Official issued by the Committee of Adjustment, to file an Application to Consolidate Parcels including the severed land (Part of PIN *insert number*) and the abutting land (PIN *insert number*). This PIN consolidation is intended to reinforce the Planning Act stipulation in the condition outlined above that both parcels have merged on Title and cannot be conveyed separately in the future. I further undertake to forward a copy of the registered Application to Consolidate Parcels and a copy of the Consolidated Parcel abstract page(s) to the Committee office within 21 days of the registration of the Application to Consolidate Parcels".
3. That any mortgage on the property be discharged from any lands being severed and for any lands to be added to a lot with a mortgage, that mortgage shall be extended onto the additional land and that the solicitor provide an undertaking in writing that this condition will be fulfilled.

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

**ADOPTÉE**

## **7. Demandes de dérogation mineure**

### **7.1 Minor Variance**

**Proposé par** Samuel Cardarelli  
**Appuyé par** Michel Levert

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Robert Pap, for the property identified as 3237 Gendron Road, to:

- Increase the permitted size of the accessory building from 89.2 m<sup>2</sup> to 97 m<sup>2</sup>

**ADOPTÉE**

### **7.2 A/13/19**

**Proposé par** Guy Desjardins  
**Appuyé par** Michel Bergeron

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Immobilia Properties, for the properties identified as Part of Lot 24, Concession 1, Part 1 on Reference Plan 50R-10586 and Part of Lot 24, Concession 1, Part 2 on Reference Plan 50R-10586, to:

- Reduce the minimum interior side yard from 3.0m to 1.2m

**ADOPTÉE**

**7.3 A/14/19**

**Proposé par Michel Bergeron  
Appuyé par Guy Desjardins**

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by C.H. Clément Construction on behalf of the Estate of Eugène Laviolette, for the property identified as Part of Lot 23, Concession 1 (O.S.), Part 1 Plan 50R-9647, S/E Parts 1, 2, 3, and 4 Plan 50R-9935 to:

- Reduce the minimum exterior side yard for a townhouse dwelling from 3.5m to 2.0m for Block 3 of the approved draft plan of subdivision

**ADOPTÉE**

**8. Suivi**

**9. Autres items**

**10. Ajournement**

La réunion est ajournée à 19h47.

---

Serge Dicaire Président

---

W Marie-Eve Bélanger Secrétaire-Trésorière



## COMITÉ DE DÉROGATION

### RAPPORT N° AMÉ-19-96-R

Clarence-Rockland

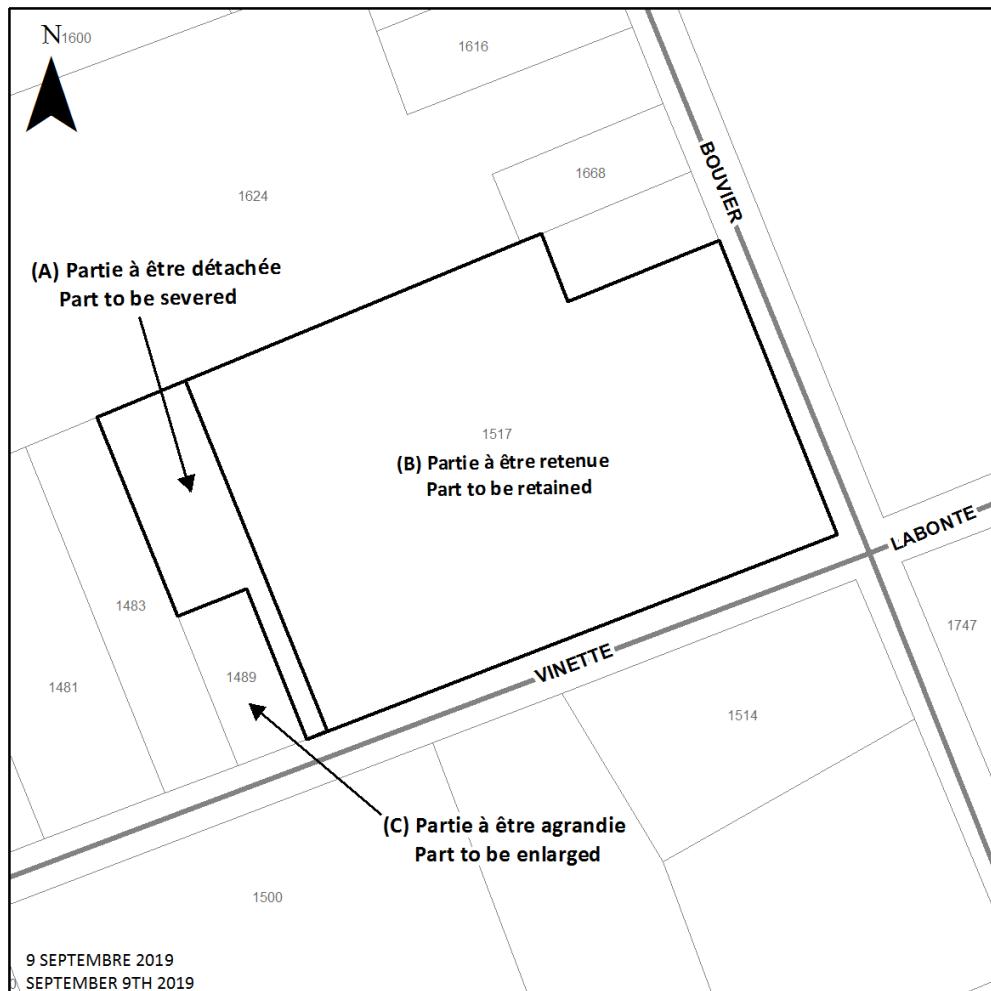
<b>Date reçu</b>	04/09/2019
<b>Date de la réunion</b>	30/10/2019
<b>Soumis par</b>	Nicolas Denis
<b>Objet</b>	Autorisation – Agrandissement d'un lot
<b># du dossier</b>	B-CR-018-2019
<b>Propriétaires</b>	Leo et Donalda Jobin
<b>Demandeur</b>	Danielle Belisle
<b>Adresse civique</b>	1517 chemin Vinette
<b>Description</b>	Partie du lot 5, concession 7

#### 1) **BUT :**

Les propriétaires du 1517 chemin Vinette demandent autorisation afin d'agrandir le terrain avoisinant décrit comme le 1489 chemin Vinette. La parcelle détachée aura une superficie de 0,4 ha, la parcelle retenue aura une superficie de 2,31 ha et la parcelle agrandie a une superficie de 0,2 ha.

#### 2) **DEMANDE :**

	<b>Façade</b>	<b>Profondeur</b>	<b>Superficie</b>
<b>(A) Parcelle détachée</b>	<b>9 m</b>	<b>122,07 m</b>	<b>0,4 ha</b>
<b>(B) Parcelle retenue</b>	<b>234,35 m</b>	<b>122,07 m</b>	<b>2,31 ha</b>
<b>(C) Parcelle agrandie</b>	<b>30,48 m</b>	<b>67,05 m</b>	<b>0,2 ha</b>



**Figure 1 (Carte index)**

**3) CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

**Conservation de la Nation Sud :**

Voir le document ci-joint.

**Aménagement du Territoire :**

Le 25 septembre 2019, le comité de dérogation a approuvé une liste de condition pour cette demande de morcellement de terrain. Néanmoins, la Conservation de la Nation Sud a soumis ses commentaires à propos de la demande suite à la décision (voir le document ci-joint). Le département recommande donc l'ajout d'une condition supplémentaire afin de s'assurer que tous les systèmes d'égouts privés existants sont à plus de trois 3 mètres des lignes de propriété existantes et proposées.

**4) RECOMMANDATION DU SERVICE :**

QUE le Comité de dérogation approuve l'ajout de la condition suivante pour le dossier B-CR-018-2019, concernant la propriété décrite comme étant le 1517 chemin Vinette;

1. 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.





## COMITÉ DE DÉROGATION

### RAPPORT N° AMÉ-19-93-R

Clarence-Rockland

<b>Date reçue</b>	08/10/2019
<b>Date de la réunion</b>	30/10/2019
<b>Soumis par</b>	Nicolas Denis
<b>Objet</b>	Dérogation mineure
<b># du dossier</b>	A/15/19
<b>Propriétaires</b>	Jean et Louise Laviolette
<b>Demandeurs</b>	Jean et Louise Laviolette
<b>Adresse civique</b>	524 rue St-Jacques
<b>Description</b>	Lot 13 sur le Plan Bell 1908, partie 1 et 2 sur le plan de référence 50R-7097

#### 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 St-Jacques

#### 2) BUT :

Dérogation mineure afin d'augmenter la superficie maximale permise pour des bâtiments accessoires de 41,5 m<sup>2</sup> à 60 m<sup>2</sup>. Ceci permettra la construction d'un abri à voiture de 10' x 20' (18,5 m<sup>2</sup>).

#### 3) DÉROGATION DEMANDÉE :

	<b>Permis</b>	<b>Proposé</b>
4.1 Superficie maximale permise pour des bâtiments accessoires	41,5 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>

#### 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 8 octobre 2019, les propriétaires du 524 St-Jacques ont présenté une demande de dérogation mineure afin de permettre une augmentation de la superficie maximale permise pour des bâtiments accessoires de 41,5 m<sup>2</sup> à 60 m<sup>2</sup>. Cette demande permettra la construction d'un abri à voiture de 10' x 20' (18,5 m<sup>2</sup>). Cette structure sera construite dans la cour arrière sur le côté sud-ouest de la propriété afin de remplacer un abri temporaire (figure 1 et 2).

L'ensemble de la propriété est inclus à l'intérieur du secteur des politiques urbaines de l'annexe « A » du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. En vertu de cette politique, les utilisations résidentielles sont autorisées.

Selon le Règlement de zonage 2016-10, l'entièreté de la propriété se retrouve dans la zone « Résidentielle urbaine de densité 1 - générale (R1) ». L'article 4.1 iv du Règlement précise que tout bâtiment accessoire (tel qu'un abri à voiture), destiné à un usage résidentiel, peut avoir une superficie maximale de 8% de la superficie totale du lot ou ne peut pas surpasser la superficie totale de la maison. Dans ce cas, la superficie du terrain est de 520 m<sup>2</sup> (5 602 pi<sup>2</sup>). 8% de la superficie du terrain est 41,5 m<sup>2</sup> (448,2 pi<sup>2</sup>). La taille proposée de

l'abri de voiture et le garage existant ( $60\text{ m}^2$ ) est équivalent à 11,53 % de la superficie du terrain. Les propriétaires aimeraient construire  $18,5\text{ m}^2$  plus grand que la superficie permise.

L'abri de voiture proposé sera à environ 1,5 m (5 pi) de la ligne de propriété latérale intérieure et environ 1,8 m (6 pi) de la ligne de propriété arrière.



**Figure 1 : Carte de localisation.**

## 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.

L'article 7.3.1 du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell indique : « Lorsqu'un usage est autorisé dans une affectation du territoire, l'intention est de permettre également les usages, les édifices ou les structures accessoires secondaires ou essentiels à l'usage en question».

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

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

Puisque l'abri de voiture proposé est une structure accessoire à l'utilisation résidentielle, la demande respecte l'objet et les orientations générales du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell et le Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

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

La propriété en question se retrouve à l'intérieur de la « Zone résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1) », selon le Règlement de Zonage 2016-10. La demande est nécessaire afin d'augmenter la superficie construite maximale de 41,5 m<sup>2</sup> à 60 m<sup>2</sup> (8% à 11,53%) pour une structure accessoire.

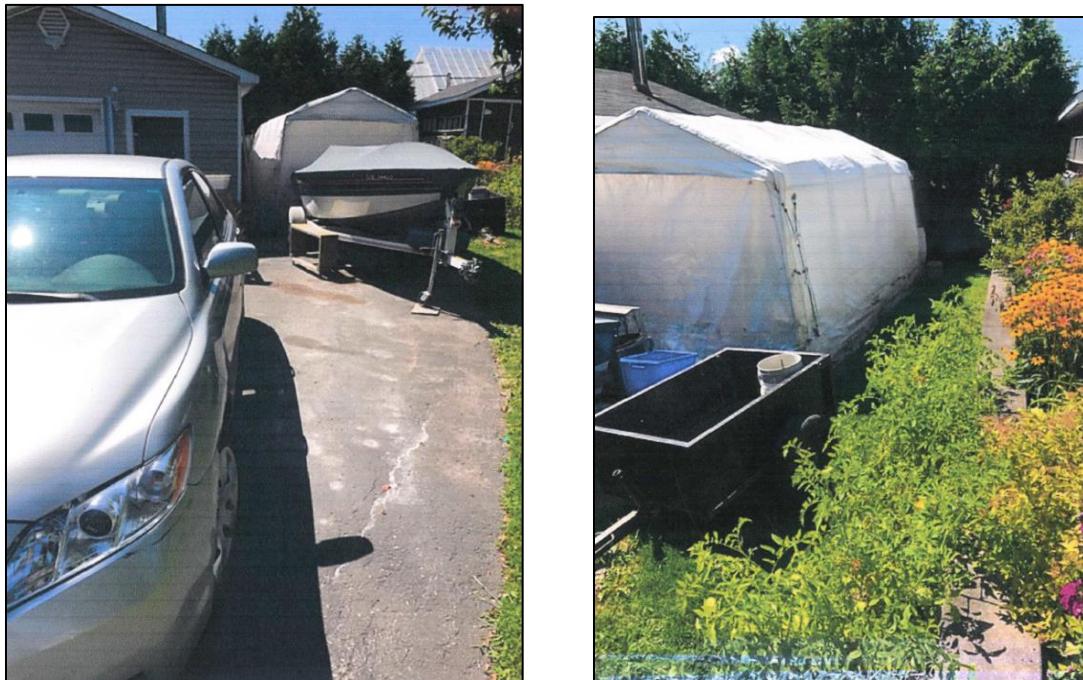
L'article 4,1 iv du Règlement stipule que : « Les bâtiments ou constructions ne doivent pas occuper plus de 8% de la superficie totale du lot, à l'exclusion des piscines, des abris temporaires (tempos), ni dépasser la superficie du lot occupée par l'habitation sur le lot, selon le moindre des deux ». La superficie totale du lot est 520 m<sup>2</sup> et la superficie du lot occupé par la maison est 91,8 m<sup>2</sup>. L'abri à voiture proposé aura une superficie de 18,5 m<sup>2</sup> et le garage existant a une superficie de 41,5 m<sup>2</sup>. Lorsque les deux structures accessoires sont additionnées, la superficie n'est pas plus grande que la superficie occupée par la maison, néanmoins, plus grande que le 8%.

Le plan soumis par les propriétaires indique que les marges de reculs requises ainsi que la hauteur maximum seront respectées. Les propriétaires respecteront toutes les autres dispositions du Règlement de zonage.

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

La modification demandée par Jean et Louise Laviolette vise à augmenter la taille autorisée de 41,5 m<sup>2</sup> à 60 m<sup>2</sup>. Le département d'infrastructure et de l'aménagement du territoire estime que cette modification est mineure, car la nouvelle structure proposée n'aura presque aucun impact sur le voisinage. Ceci est grâce à la végétation mature existante (haie de cèdres) sur la ligne de propriété arrière. De plus, les propriétaires proposent construire un

abri à voiture afin de remplacer un abri temporaire (figure 2). Cette structure proposée sera serviable à longueur d'année, plus sécuritaire ainsi qu'une amélioration d'un point de vue esthétique. Il est aussi important à noter que l'abri de voiture ne sera pas très visible de la rue St-Jacques ou des propriétés voisines. Le requérant respectera également toutes les autres dispositions du Règlement de zonage 2016-10. La dérogation peut donc être considérée comme étant mineure.



**Figure 2 : Emplacement proposé pour l'abri à voiture.**

**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. L'abri à voiture 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 Jean et Louise Laviolette, dossier A/15/19, concernant la propriété décrite comme 524 St-Jacques, dans le but de :

- Augmenter la superficie maximale permise pour des bâtiments accessoires de 41,5 m<sup>2</sup> à 60 m<sup>2</sup>.





## COMMITTEE OF ADJUSTMENT

REPORT N° AMÉ-19-94-R

Clarence-Rockland

<b>Date received</b>	15/10/2019
<b>Date of the meeting</b>	30/10/2019
<b>Submitted by</b>	Nicolas Denis
<b>Object</b>	Minor Variance
<b>File n°</b>	A/16/19
<b>Owners</b>	Jurgen and Tashia Derrer
<b>Applicants</b>	Jurgen and Tashia Derrer
<b>Civic address</b>	4267 Champlain Street
<b>Legal Description</b>	Part of lot 24, Concession 4, Part 1 on Reference Plan 50R-1070

### 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. 2006-3:**

Rural (RU) Zone

**Services:**

**Municipal water:** No

**Municipal Sewer:** No

**Road access :** Champlain Street

### 2) PURPOSE :

Minor Variance in order to reduce the minimum front yard from 15.0 m to 3.0 m. This would allow the construction of a detached garage.

### 3) VARIANCE REQUESTED :

	Permitted	Proposed
Table 13.1.2 : Minimum front yard	15 metres	3 metres

### 4) CONDITIONS AND COMMENTS RECEIVED :

#### **Finance Department:**

No comments.

#### **Infrastructure Services:**

No comments.

#### **Protective Services:**

No comments.

#### **Community Services:**

No comments.

#### **Construction Division:**

Ensure the new structure is at 16 feet from the septic field.

#### **United Counties of Prescott and Russell:**

Will require a confirmation from a surveyor that the concrete slab is at least 13 metres from the centre of the road (see attached document).

#### **South Nation Conservation:**

See attached document.

#### **Planning Services:**

On October 15<sup>th</sup> 2019, the owners of 4267 Champlain Street submitted an application for a minor variance in order to reduce the minimum front yard from 15.0 m to 3.0 m. This reduction is required in order to allow the construction of a detached garage located on an existing concrete slab (no building permit was issued). The location of the concrete slab was chosen by the owners in order to address the geographic restrictions on the property (watercourse and surrounding topography), to maintain the natural beauty and existing setting of their surroundings and to enhance the functionality of an existing parking area (figure 1).

All of the subject property is included under the "Rural Policy Area" on Schedule "A" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. Under this policy, residential uses are permitted.

The entire property is zoned "Rural (RU)" under the Zoning By-law 2016-10. Under this zone, residential uses are also permitted.

The forest cover on the south side of the property has been identified as a "*Significant Woodland*" and a "*Significant Wildlife Habitat*" according to Schedule "B" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell (figure 1). The location of the proposed garage will not require any clearing of land and is not expected to have any negative impact on the surrounding environment.

In addition, the proposed detached garage will be located at, 3.23 m (10.59 ft) from the front property line, 18.47 m (60.59 ft) from the centerline of Champlain Street, approximately 30.0 m (98 ft) from the south interior lot line and approximately 120 m (394 ft) from the north interior lot line.



**Figure 1: Location of the proposed detached garage.**

**5) FOUR TESTS :**

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

The subject property is entirely located in the "*Rural Policy Area*" according to Schedule "A" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. Under this policy area, residential uses are permitted.

Item 7.3.1 of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell indicates: "wherever a use is permitted in the land use designation, it is intended that uses, buildings or structures incidental, accessory or essential to the use shall also be

permitted". Thus, accessory structures for a permitted residential use are allowed by this Official Plan.

In addition, Item 3.3 "*Transport*" of the Official Plan explains that the road system, independent from the level of government, needs to be efficient and safe. In this case, the owners will build an accessory structure at 18.47 m from the centerline of the road (see attached document). This distance will not only respect the right of way width of 13 m from the centerline of the road but also have no negative impact on the current visibility on Champlain Street, as the detached garage will be located on a higher plateau and isolated behind the existing mature vegetation (figure 2). Furthermore, the proposed site will not impede the activities of the City of Clarence-Rockland nor the United Counties of Prescott and Russell in regards to regular services such as snow removal, garbage collection or future road work. The proposed detached garage will not affect the efficiency and safety of Champlain Street.

The proposed detached garage respects the general intent and purpose of the Official Plan.

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

The required front yard setback is intended to ensure that accessory structures such as garages and sheds are set back a safe distance from the road. The proposed location of the accessory structure is anticipated to offer enough space in order to maintain the current visibility on Champlain Street and avoid creating a hazardous impediment for motorists. The location of the existing driveway and parking space is not proposed to change.

Moreover, the site plan submitted to the Infrastructure and Planning Department indicates that the detached garage will be in general compliance with the provisions of the Zoning By-law. For instance, the accessory structure will respect all other prescribed setbacks, maximum height restrictions and will not occupy more than 8% of the total lot area nor will it exceed the lot coverage of the dwelling on the lot as indicated in section 4.1 of the Zoning By-law. The general intent and purpose of the Zoning By-law 2016-10 are maintained.

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

Although the proposed reduction of the minimum front yard from 15.0 m to 3.0 m can be viewed as significant, the Department deems this amendment as minor since the structure will be located

at 18.47 m from the centerline of the road of Champlain Street (figure 2). This distance will not only respect the right of way width of 13 m from the centerline of the road but also have no negative impact on the current visibility on Champlain Street. Ultimately, this distance will not affect regular services such as snow removal, garbage collection or future road work.

In addition, the location of the detached garage will not require any clearing of significant woodland and consequently maintain the current health of the recognized wildlife habitat. If the owners were to respect the prescribed minimum front yard setback, the accessory structure would be located significantly closer to the watercourse on the property. As a result, a 100-year floodplain analysis has not been completed for this portion of the watershed and subsequently, the extent of any potential floodplain is unknown. Having the garage located at a greater distance will most likely help mitigate any negative impact from a possible flooding event on this part of the watershed.

Finally, as previously mentioned, the proposed accessory structure will respect all other provisions of the zoning By-law 2016-10.



**Figure 2: View of the property from Champlain Street.**

#### **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, by the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell, and by the Zoning By-law 2016-10. The location of the proposed detached garage is appropriate.

6) **RECOMMENDATION FROM THE PLANNING DIVISION**

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Jurgen and Tashia Derrer, for the property identified as 4267 Champlain Street, to:

- Reduce the minimum front yard from 15.0 m to 3.0 m for the construction of a detached garage.



Via E-mail ([ndenis@clarence-rockland.com](mailto:ndenis@clarence-rockland.com))

October 21, 2019



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



**Re: Proposed Minor Variance (Derrer)  
4267 Champlain Road  
File Number: D-13-19-16 (A/16/19)**

Dear Ms. Bélanger,

South Nation Conservation (SNC) received and reviewed an application for minor variance to the zoning by-law at the above noted location. It is understood that the proposed minor variance would reduce the minimum front yard from 15 metres to 3 metres for a proposed garage.

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's comments below are based on a desktop review.

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

#### **Watercourse**

A mapped watercourse has been identified on the Property. The watercourse flows north through the centre of the Property, connecting to Bear Brook river. As per the submitted plans in the application, the proposed garage will be located approximately 15 metres from the watercourse.

Section 4.44.1 of the City of Clarence-Rockland's zoning bylaw requires a review by SNC for any development or site alteration within 120 metres of a watercourse. SNC has no concerns with the proposed garage construction.

SNC implements Ontario Regulation 170/06, *Development, Interference with Wetlands and Alterations to Shorelines and Watercourses*, under the *Conservation Authorities Act*, 1990. Any interference with the watercourse on the property will require permission from SNC, and restrictions may apply.



### *Significant Woodland*

The forest cover on the south side of the Property has been identified as Significant Woodland in the United Counties of Prescott and Russell (UCPR) Official Plan, Schedule B.

Section 5.5.6 of the UCPR Official Plan requires that development within 120 metres of the woodland demonstrate through an Environmental Impact Study that there will be no impacts on the ecological functions or natural features or the woodland. Development and site alteration may be permitted in accordance with the underlying land use designation.

As per Section 5.6.2 the requirement for an Environmental Impact Study can be reduced in this situation (i.e. minor changes in existing land use that will not result in any significant physical changes to the property).

### *Significant Wildlife Habitat*

The entire Property is 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 development and site alteration within the habitat area demonstrate through an Environmental Impact Assessment that there will be no negative impacts on the natural features or ecological functions of the habitat area.

As per Section 5.6.2 the requirement for an Environmental Impact Study can be reduced in this situation (i.e. minor changes in existing land use that will not result in any significant physical changes to the property).

### *Floodplain*

In cooperation with local municipalities and the Province, Conservation Authorities operate flood control programs to minimize flood risk to residents, homes and businesses.

In eastern Ontario, the regulatory flood level is the 100-year flood, calculated as having a 1% chance of being equalled or exceeded in any given year, or having an annual return period of 100 years on average.

A 100-year floodplain analysis has not been completed for this portion of the watershed, and consequently, the extent of any potential floodplain is unknown.



SOUTH NATION  
**CONSERVATION**  
DE LA NATION SUD

**Recommendation**

**SNC does not object to the application; however, we recommend the applicant be made aware of the above noted comments and regulations.**

**We are available to discuss any future development at their convenience.**

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

Best regards,

Alison McDonald  
Team Lead, Approvals  
South Nation Conservation

SNC-1006-2019