



CORPORATION OF THE CITY OF
CLARENCE-ROCKLAND

COMMITTEE OF ADJUSTMENT

November 27, 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-021-2019	9
Daniel and Yvette Prevost	
Part of Lot 3, Concession 10	
5.2 B-CR-022-2019	23
Jean-Luc Jubinville and Jessica Joannis	
1072 Landry Rd	
6. Follow-ups	
7. Other Items	
8. Adjournment	



CORPORATION DE LA CITÉ DE
CLARENCE-ROCKLAND

COMITÉ DE DÉROGATION

le 27 novembre 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-021-2019 Daniel et Yvette Prévost partie du lot 3, concession 10	9
5.2 B-CR-022-2019 Jean-Luc Jubinville et Joanisse 1072 rue Landry	23
6. Suivi	
7. Autres items	
8. Ajournement	



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

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

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

ABSENT: Serge Dicaire
Mario Zanth

1. Opening of the meeting

The Chair opens the meeting at 19h03.

2. Acting President

Moved by Samuel Cardarelli
Seconded By Michel Bergeron

That Michel Levert be elected president for this meeting only.

CARRIED

3. Reading and Adoption of the agenda

Moved by Michel Bergeron
Seconded By Samuel Cardarelli

THAT the agenda be adopted as presented.

CARRIED

4. Pecuniary declarations

none

5. Adoption of the minutes

Moved by Samuel Cardarelli

Seconded By Michel Levert

That the minutes of the Adjustment Committee of September 25, 2019 be approved.

6. Consent Applications

6.1 B-CR-018-2019

Moved by Michel Bergeron

Seconded By Samuel Cardarelli

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.

CARRIED

7. Minor Variance Applications

7.1 A/15/19

Mr. Laviolette indicated that he wanted a carport that was 12 ft x 23 ft. He was advised by the City that a smaller carport of the same size as the current tempo be constructed.

Moved by Guy Desjardins

Seconded By Michel Bergeron

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 m² à 60 m².

CARRIED

7.2 A/16/19

Moved by Samuel Cardarelli

Seconded By Michel Levert

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.

CARRIED

8. Follow-ups

The next meeting will be on November 27, 2019.

10. Adjournment

The meeting is adjourned at 7:33 pm.

Serge Dicaire President

W Marie-Eve Bélanger Secretary
Treasurer



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

PROCÈS-VERBAL RÉUNION COMITÉ DE DÉROGATION

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

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

ABSENT: Serge Dicaire
Mario Zanth

1. Ouverture de la réunion

Le président ouvre la réunion à 7:03

2. Président par intérim

Proposé par Samuel Cardarelli

Appuyé par Michel Bergeron

Que Michel Levert soit élu président pour cette réunion

ADOPTÉE

3. Lecture et Adoption de l'ordre du jour

Proposé par Michel Bergeron

Appuyé par Samuel Cardarelli

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

4. Déclarations pécuniaires

aucune

5. Adoption des procès-verbaux

Proposé par Samuel Cardarelli

Appuyé par Michel Levert

Que le procès-verbal de la réunion du 25 septembre 2019 soit approuvé.

6. Demandes de morcellement

6.1 B-CR-018-2019

Proposé par Michel Bergeron

Appuyé par Samuel Cardarelli

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.

ADOPTÉE

7. Demandes de dérogation mineure

7.1 A/15/19

M. Laviolette indique qu'il aurait aimé un abri d'auto de 12 pieds par 23 pieds. Il a été avisé par la Cité qu'il serait mieux que l'abri d'auto soit la même grosseur que le tempo existant.

Proposé par Guy Desjardins

Appuyé par Michel Bergeron

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 m² à 60 m².

ADOPTÉE

7.2 A/16/19

Proposé par Samuel Cardarelli

Appuyé par Michel Levert

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.

ADOPTÉE

8. Suivi

La prochaine réunion sera le 27 novembre 2019.

10. Ajournement

La réunion est ajournée à 19h33.

Serge Dicaire Président

W Marie-Eve Bélanger Secrétaire-
Trésorière



COMITÉ DE DÉROGATION

RAPPORT N° AMÉ-19-98-R

Date reçue	11/09/2019
Date de la réunion	27/11/2019
Soumis par	Nicolas Denis
Objet	Autorisation – Création d'un lot / servitude
# du dossier	B-CR-021-2019
Propriétaires	Daniel et Yvette Prévost
Demandeur	André Barrette
Description	Partie du lot 3, concession 10, partie 1 sur le plan 50R-6846

1) **INFORMATION GÉNÉRALE :**

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

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

Désignation au Plan officiel de Bourget :
S/O

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

Services :

Eau municipale : Non

Égout sanitaire municipal : Non

Accès à la rue : Chemin Joanisse

Si la décision n'est pas prise dans les 90 jours, un appel peut être déposé à la TAAL (10/12/2019)

2) **BUT :**

Les propriétaires demandent autorisation afin de détacher une partie de la propriété. Le nouveau lot résidentiel proposé aura une façade de 40 m sur le chemin Joanisse, une profondeur de 114,51 m et une superficie de 1,08 acre (4408 m²). Le lot retenu aura une façade de 53,4 m sur le chemin Joanisse, une profondeur de 106,13 m et une

superficie de 1,4 acre (5666 m²).

De plus, les propriétaires demandent autorisation afin de créer un droit de passage situé sur la partie sud-est de la parcelle détachée. Ceci permettra de donner accès à une entrée existante.

3) **DEMANDE :**

	Façade	Profondeur	Superficie
(A) Parcelle détachée	40 m	114,51 m	0,44 ha
(B) Parcelle retenue	53,4 m	106,13 m	0,57 ha
Servitude	10 m	15 m	150 m²

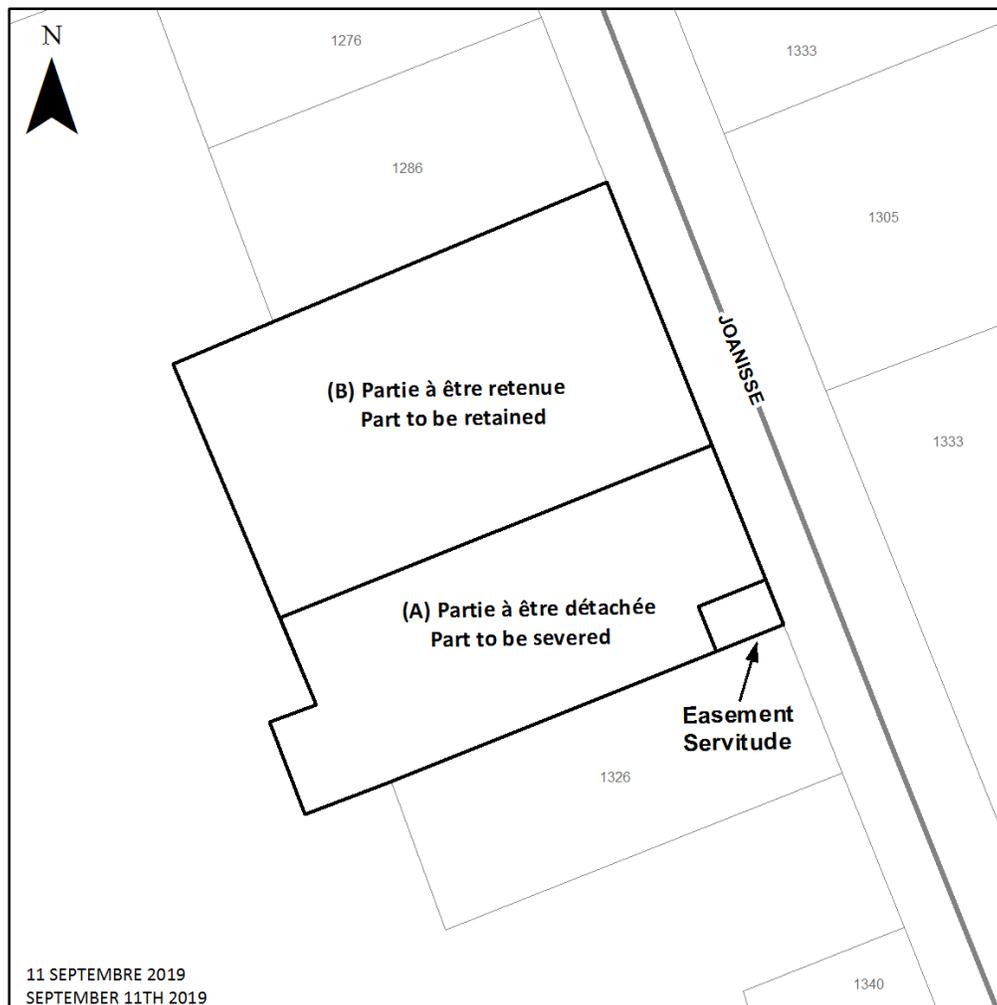


Figure 1 (Carte index)

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

Finances :

Aucune objection.

Services de la protection :

Aucune objection.

Services communautaires :

5% fins de parcs.

Division de la construction :

Aucun commentaire.

Service d'infrastructures :

- Fosse septique et un puit seront nécessaires pour le nouveau lot;
- Permis d'entrée des Comtés unis de Prescott et Russell sera nécessaire.

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 0,44 hectare afin de créer un nouveau lot résidentiel (figure 1).

Les parcelles à être détachée et retenue se retrouvent à l'intérieur du « secteur des politiques rurales » selon la Cédule « A » du Plan officiel des Comtés unis. L'usage résidentiel proposé est un usage permis.

Les parcelles à être retenue et détachée sont désignées « zone rurale (RU) » au Règlement de zonage 2016-10. L'usage résidentiel proposé est un usage permis.

Les parcelles à être détachée et retenue ont une façade sur la rue Joannisse. Ce chemin de Comté est identifié comme étant un collecteur mineur sur la Cédule « F » du Règlement de zonage 2016-10. Cette Cédule identifie les façades minimales pour la création de nouveau terrain, néanmoins, les terrains proposés ne respectent pas la façade minimale de 100 m nécessaire sur un collecteur mineur. Une modification au Règlement de zonage sera nécessaire afin de permettre ces façades réduites.

La parcelle retenue et détachée sont situées dans un secteur identifié comme étant un « corridor de déplacement faunique » selon la Cédule « B » du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell (figure 2). Selon l'article 5.5.4 du Plan officiel, une étude d'impact environnementale sera nécessaire afin de démontrer que l'aménagement proposé n'aura aucun impact négatif sur

l'environnement ou les fonctions écologiques du corridor de déplacement faunique.

De surcroît, la parcelle retenue et détachée se retrouve dans un secteur identifié comme étant une « réserve d'agrégats minéraux » selon la Cédule « E » du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell (figure 2). L'article 4.3.1 du même Plan officiel indique que « les propositions d'aménagement à proximité des zones [d'agrégats minéraux] seront examinées de manière approfondie afin de s'assurer qu'elles n'empêchent pas les activités d'extraction futures. »

En outre, l'article 2.5.1 de la Déclaration de Principes Provinciale stipule que : « Les ressources en agrégats minéraux sont protégées aux fins de leur utilisation à long terme et les gisements de ressources en agrégats minéraux sont répertoriés lorsqu'on dispose de renseignements à l'échelle provinciale. » De plus, les articles 2.5.2.1 et 2.5.2.4 de la DDP stipulent que la plus grande quantité possible de ressources en agrégats minéraux est offerte aussi près des marchés que possible, et que les exploitations d'agrégats minéraux sont protégées de l'aménagement et les activités susceptibles d'empêcher ou d'entraver leur expansion ou leur utilisation continue. »

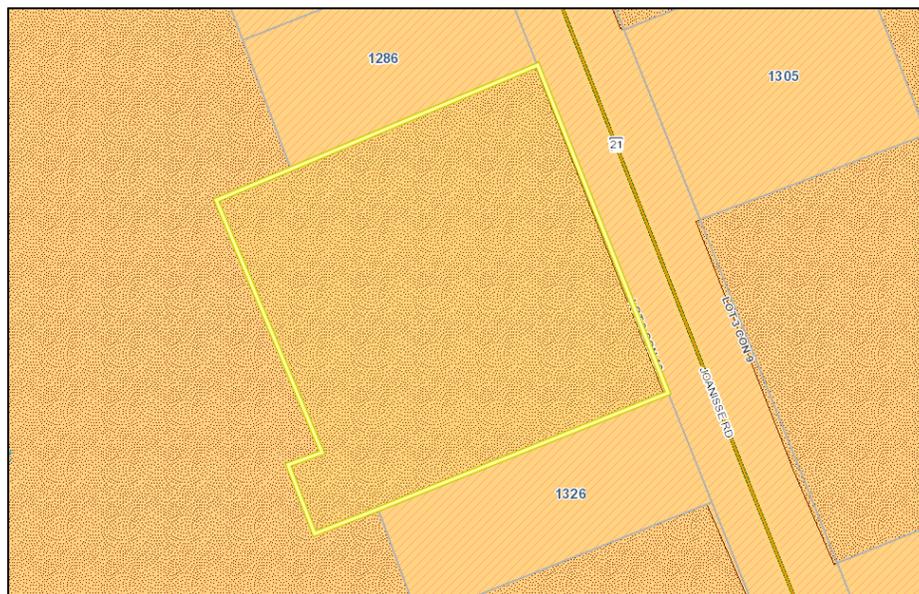


Figure 2 (Corridor de déplacement faunique et réserve d'agrégats minéraux selon la Cédule «B» et «E» du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell)

En prenant cela en compte, la présence potentielle de réserve d'agrégats minéraux n'a aucune répercussion sur l'habilité des propriétaires à construire une maison unifamiliale sur le terrain actuel. De même, le terrain se retrouve en proximité de nombreuses propriétés résidentielles sur le chemin Joannis (figure 2). Ce type d'aménagement ou d'activité limite déjà significativement le potentiel d'exploitation de cette ressource sur le terrain en question ainsi que

sur les propriétés avoisinantes. La création d'un nouveau terrain ne devrait pas entraver ou empêcher davantage les activités d'extraction futures sur la ressource. Par conséquent, il est l'opinion du Département qu'une étude quant aux réserves d'agrégats minéraux ne sera pas nécessaire pour cette demande de morcellement.

De plus, les propriétaires demandent autorisation afin de créer un droit de passage situé sur la partie sud-est de la parcelle détachée (figure 3). Selon la lettre de motivation du demandeur; « la propriété voisine, située au 1326, chemin Joanisse, utilise présentement le ponceau en avant du terrain en question. Lors d'une pré-consultation auprès de Monsieur Jérémie Bouchard, Ingénieur des travaux publics pour les Comtés unis de Prescott et Russell, une recommandation a été faite que le terrain détaché et le terrain retenu devraient partager une entrée mitoyenne sur le chemin de Comté No. 21. Une suggestion a été faite que le ponceau existant soit utilisé comme entrée mitoyenne par le terrain 1326, chemin Joanisse, et par le nouveau terrain qui sera créé. Un nouveau ponceau sera alors nécessaire pour la partie retenue, suite au morcellement du nouveau terrain. Il en résultera au même nombre de ponceau pour accéder au chemin de Comté. »



Figure 3 (Entrée mitoyenne proposée)

La demande s'avère conforme au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell et à la Déclaration de principes provinciale. Une modification au Règlement de Zonage 2016-10 sera nécessaire afin de la rendre en conformité avec le Règlement de Zonage.

5) RECOMMANDATION DU SERVICE :

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par André Barrette, dossier B-CR-021-2019, concernant la propriété décrite comme étant la partie du lot 3, concession 10, partie 1 sur le plan 50R-6846;

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-021-2019 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-021-2019 telle qu'accordée.
3. Que le requérant s'engage à enregistrer un droit de passage sur le lot détaché (A) en faveur de la propriété adjacente (1326 chemin Joanisse) afin de procurer un accès mitoyen.
4. Que le requérant fournisse un plan de drainage à la satisfaction du département des Travaux publics des Comtés unis de Prescott et Russell. Le plan devra démontrer des enveloppes de construction potentielles démontrant les emplacements des résidences unifamiliales, puits, champs et fosses septiques, les allées, etc. De plus le plan devra enquêter le drainage existant et futur qui longe le chemin de Comté 21 en considérant l'ajout de nouveau ponceau. Les améliorations proposées selon le plan de drainage devront être faites par le propriétaire. Aucun drain de «sum pump» ne pourra se déverser directement dans le fossé longeant le chemin de Comté 21.
5. Que le(s) requérant(s) remette à la Cité de Clarence-Rockland un montant représentant 5% de la valeur de la parcelle à être détachée pour fins de parc. La valeur de la parcelle sera déterminée par:
 - a) Une évaluation de marché ou lettre d'opinion, obtenu par le propriétaire et au 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.

6. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland une étude hydrogéologique et analyse du sol préparée par un professionnel qualifié, afin de démontrer que l'aquifère peut fournir une réserve d'eau viable à long terme et de qualité et quantité acceptables. L'étude doit aussi démontrer par voie de tests que les conditions du sol peuvent accommoder les effluents d'un champ septique et de sa surface de remplacement. L'étude sera préparée par un professionnel qualifié aux frais du(des) requérant(s) et sera révisée et approuvée par Conservation de la Nation Sud.
7. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland une étude d'impact environnementale pour le corridor de déplacement faunique, réalisée par un professionnel qualifié, afin de démontrer que le morcellement n'aura aucun impact négatif sur les éléments naturels ou sur les fonctions écologiques pour lesquels le secteur est identifié. L'étude sera préparée par un professionnel qualifié aux frais du(des) requérant(s) et sera révisée et approuvée par Conservation de la Nation Sud.
8. Qu'un acte de cession pour l'emprise du chemin longeant la partie détachée et retenue 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).
9. 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.
10. Que le(s) requérant(s) fasse(nt) parvenir à la Conservation de la Nation Sud une lettre originale signée reconnaissant que la Conservation de la Nation Sud peut effectuer une visite du site au printemps 2020.
11. Que le(s) requérant(s) obtienne(nt) une modification au Règlement de zonage 2016-10, afin de permettre la réduction de la façade minimale de la parcelle détachée et de la parcelle retenue.
12. 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.

13. Que les requérants acceptent de mettre à jour la liste des propriétaires de la cédule d'évaluation du bassin versant du cours d'eau municipal Raymond Vinette.
14. 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.
15. 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 15 novembre 2019

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

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

OBJET : Demande d'Autorisation (B-CR-021-2019)

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 résidentiel en bordure du chemin de Comté 21 qui est considéré comme un chemin collecteur mineure au Plan officiel des Comtés unis.

Il est aussi noté qu'une réserve d'agrégat est identifié sur le terrain affecté.

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

1. 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 mètres de largeur (moitié de l'emprise minimale).
2. Que le requérant s'engage à enregistrer un droit de passage sur le lot détaché (A) en faveur de la propriété adjacente (1326 chemin Joanisse) afin de procurer un accès mitoyen.
3. Que le requérant fournisse un plan de drainage à la satisfaction du département des Travaux publics des Comtés unis de Prescott et Russell. Le plan devra démontrer des enveloppes de construction potentielles démontrant les emplacements des résidences unifamiliales, puits, champs et fosses septiques, les allées, etc. De plus le plan devra enquêter le drainage existant et futur qui longe le chemin de Comté 21 en considérant l'ajout de nouveau ponceau. Les améliorations proposées selon le plan de drainage devront être faites par le propriétaire. Aucun drain de «sum pump» ne pourra se déverser directement dans le fossé longeant le chemin de Comté 21.

4. 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-021-2019** telle que soumise.

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



2019-11-15

Sylvain Boudreault,
Urbaniste junior



Via Email (ndenis@clarence-rockland.com)

20 November 2019



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



RE: Application for Consent (Prévost)
File No. B-CR-021-2019
Joanisse Road



Dear Ms. Bélanger,



South Nation Conservation (SNC) received the above-noted application to create a new residential lot and to create an easement to access an existing driveway.



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 the 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	Clean Water Act, 2006:
	<i>Unstable soils</i> <i>Unstable bedrock</i>	Source Protection Areas

SNC's findings below are based on a desktop review. Due to the snow, a site visit could not be completed at this time.





Natural Heritage Features

Significant Wildlife Habitat

The entire property is located within a Significant Wildlife Habitat, specifically, Wildlife Travel Corridor on the United Counties of Prescott and Russell (UCPR) Official Plan, Schedule B.

For any development or site alteration within the habitat area, an environmental impact assessment should be prepared demonstrating that the proposed development will not have a negative impact on the natural features or the ecological functions, Section 5.5.4 of the UCPR Official Plan.

As per Section 5.6.2 of the UCPR Official Plan, the requirement for an EIS 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).

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.



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:**
 - a. **“I acknowledge that the proposed property lines are a minimum distance of three metres from all existing private sewage systems; and further that,**
 - b. **South Nation Conservation may conduct a site visit of the proposed severed and retained lots in spring 2020.”**

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



COMITÉ DE DÉROGATION

RAPPORT N° AMÉ-19-99-R

Date reçue	15/10/2019
Date de la réunion	27/11/2019
Soumis par	Nicolas Denis
Objet	Autorisation – Agrandissement d’un lot
# du dossier	B-CR-022-2019
Propriétaires	Jean-Luc Jubinville et Jessica Joannis
Demandeurs	Ghyslain Hotte et Céline Jubinville
Adresse civique	1072 chemin Landry
Description	Partie du lot 1, concession 6

1) INFORMATION GÉNÉRALE :

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

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 agricole (AG)

Services :

Eau municipale : Non
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 (13/01/2020)

2) BUT :

Les propriétaires demandent autorisation afin d’agrandir le terrain avoisinant décrit comme une partie du lot 1, concession 6, partie 1 sur le plan de référence 50R-1388. La parcelle détachée aura une

superficie de 0,25 ha, la parcelle retenue aura une superficie de 41,75 ha et la parcelle agrandie a une superficie de 0,18 ha.

3) **DEMANDE :**

	Façade	Profondeur	Superficie
(A) Parcelle détachée	18,2 m	91,4 m	0,25 ha
(B) Parcelle retenue	303 m	1378 m	41,75 ha
(C) Parcelle agrandie	30,4 m	60,9 m	0,18 ha

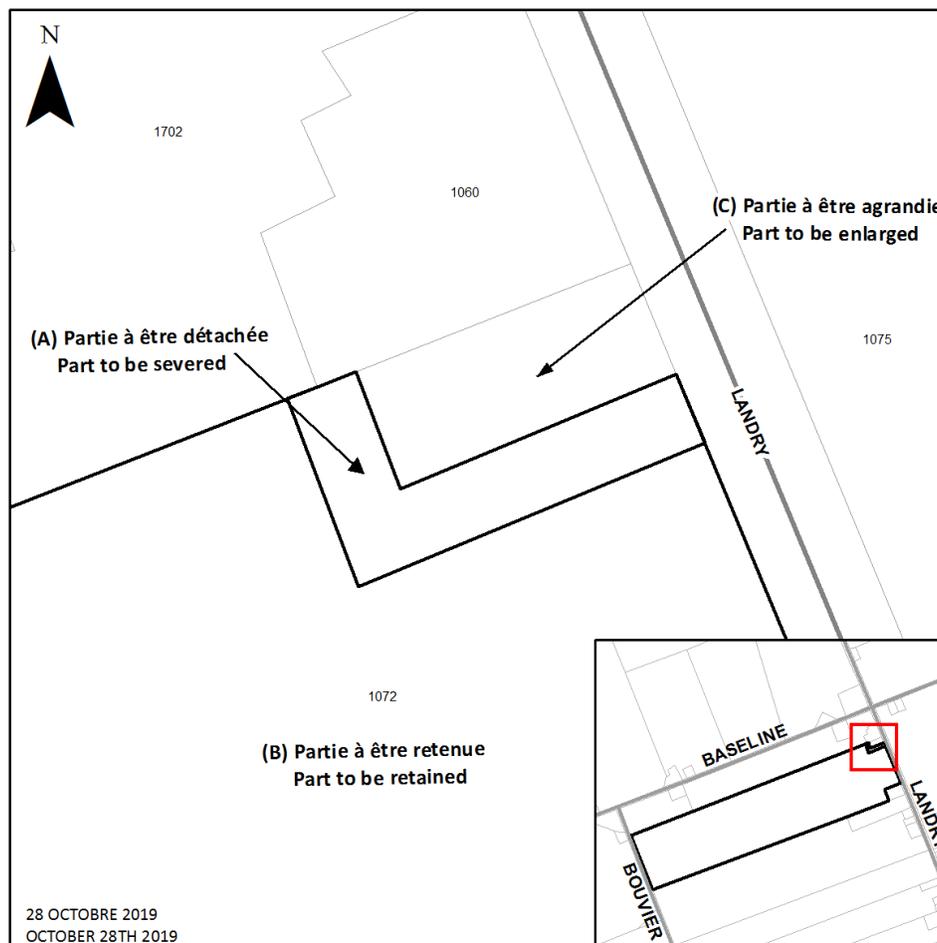


Figure 1 (Carte index)

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 :

Aucun commentaire.

Comtés unis de Prescott et Russell :

Voir le document ci-joint.

Conservation de la Nation Sud :

Voir le document ci-joint.

Aménagement du Territoire :

Les demandeurs proposent détacher une parcelle de terrain d'environ 0,25 hectare afin d'agrandir le terrain vacant adjacent (partie du lot 1, concession 6, partie 1 sur le plan de référence 50R-1388). Le terrain à être agrandi a présentement une superficie de 0,18 ha. Si la demande est approuvée, la parcelle à être agrandie aura une dimension plus adéquate pour la construction d'une maison unifamiliale. Aucun changement d'usage n'est proposé pour la parcelle retenue.

Les parcelles à être retenue et agrandie sont dans un « Secteur des politiques agricoles » selon la Cédule « A » du Plan officiel des Comtés unis. Ceci étant dit, les propriétaires ont confirmé que la parcelle à être détachée n'a jamais été cultivée et n'est pas propice à l'agriculture. L'usage résidentiel actuel et proposé est un usage permis.

La parcelle à être retenue est désignée « Zone agricole (AG) » au Règlement de zonage 2016-10. La parcelle à être agrandie est désignée « 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 Ghyslain Hotte et Céline Jubinville, dossier B-CR-022-2019, concernant la propriété décrite comme étant le 1072 chemin Landry;

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-22-2019 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-022-2019 telle que soumise aux Comtés unis de Prescott et Russell. Le plan est à remettre directement aux Comtés unis.
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 8 soit transféré sans encombre aux Comtés unis de Prescott et Russell pour la somme de 1.00 \$ pour que l'emprise du côté est de ce même chemin soit élargie de façon à atteindre 13 mètres de largeur (moitié de l'emprise minimale).
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 nord connue en tant que partie du lot 1, concession 6, partie 1 sur le plan de référence 50R-1388 de sorte qu'aucun nouveau lot n'est créé, conformément à l'alinéa (b) ci-dessous;
 - (b) Une attestation officielle joint à l'acte/au transfert requis en vertu de l'alinéa (a) ci-dessus comptant la mention suivante :

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

« En contrepartie de, et nonobstant, la délivrance du Certificat en vertu de l'article 50(12) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* à

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

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 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.
7. 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.
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 15 novembre 2019

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

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

OBJET : Demande d'Autorisation (B-CR-022-2019)

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 des ressources agricoles au Plan officiel des Comtés unis et nous comprenons que cette demande vise effectuer un agrandissement de terrain réservé à des fins résidentielles futures. Le terrain affecté donne façade sur le chemin de Comté 8 qui est considéré comme un chemin collecteur majeur au Plan officiel des Comtés unis.

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

1. Qu'un acte de cession pour l'emprise du chemin longeant la partie du lot détaché et retenu le long du chemin de Comté numéro 8 soit transféré sans encombre aux Comtés unis de Prescott et Russell pour la somme de 1.00 \$ pour que l'emprise du côté est de ce même chemin soit élargie de façon à atteindre 13 mètres de largeur (moitié de l'emprise minimale).
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-022-2019** telle que soumise.

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



2019-11-15

Sylvain Boudreault,
Urbaniste junior



Via Email (ndenis@clarence-rockland.com)

18 November 2019



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



RE: Application for Consent (Jubinville and Joanisse)
File No. B-CR-022-2019
1072 Landry Road



Dear Ms. Bélanger,



South Nation Conservation (SNC) received the above-noted application to sever a parcel of land to enlarge the adjacent 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 the 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	Clean Water Act, 2006:
	<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 November 8, 2019.





Natural Heritage Features

Watercourse

The two watercourses crossing through the proposed retained lot have been identified as the Clarence Creek Municipal Drain and as the Pilon Branch #1 Municipal Drain on the United Counties of Prescott and Russell (UCPR) Official Plan, Schedule B.

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 (EIS) that there will be no negative impacts on the natural features or ecological functions of the identified area.

As per Section 5.6.2 of the UCPR Official Plan, the requirement for an EIS 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). Any future development on the property may require an EIS.

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 4 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