



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

COMMITTEE OF ADJUSTMENT

January 16, 2020, 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
6. Minor Variance Applications
- 6.1 A/18/19 9
Jocelyne Potvin and Marcel Lafontaine
2140 Catherine Street
7. Follow-ups
8. Other Items
9. Adjournment



CORPORATION DE LA CITÉ DE
CLARENCE-ROCKLAND

COMITÉ DE DÉROGATION

le 16 janvier 2020, 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
6. Demandes de dérogation mineure
- 6.1 A/18/19 9
Jocelyne Potvin et Marcel Lafontaine
2140 rue Catherine
7. Suivi
8. Autres items
9. Ajournement



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

December 18, 2019
Council Chambers
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

PRESENT: Serge Dicaire
 Marie-Ève Bélanger
 Michel Levert
 Claire Lemay
 Samuel Cardarelli

ABSENT: Guy Desjardins
 Michel Bergeron
 Mario Zanth
 Nicolas Denis

1. Opening of the meeting

The Chair opens the meeting at 7:02 pm.

2. Reading and Adoption of the agenda

Moved by Samuel Cardarelli

Seconded By Michel Levert

THAT the agenda be adopted as presented.

CARRIED

3. Pecuniary declarations

none

4. Adoption of the minutes

Moved by Michel Levert

Seconded By Samuel Cardarelli

That the minutes of the Committee of Adjustment of Nov 27, 2019 be approved.

CARRIED

5. Consent Applications

5.1 B-CR-023-2018

Moved by Samuel Cardarelli

Seconded By Michel Levert

THAT the Committee of Adjustment issue a revised decision in order to add the following condition to the provisional consent for the application submitted by ZanderPlan Inc. for Rockland Wheels Inc. and Gerard and Jocelyne Charrette, file number B-CR-023-2018, concerning the property described as Part of Lot 11, Concession 1 (O.S.), 8132 County Road 17:

That the applicant(s) provide a conceptual site plan that demonstrates how the proposed uses and buildings will comply with the provisions Zoning By-law, to the satisfaction of the City of Clarence-Rockland.

AND THAT the Committee of Adjustment include in its revised decision all of the conditions which were attached to the provisional consent given on January 30th, 2019;

AND THAT the Committee of Adjustment extend the time period allocated to complete the aforementioned conditions of approval to 1 year from the date of the notice of this revised decision.

CARRIED

5.2 B-CR-023-2019

The Committee is wondering if it is necessary to remove the residential uses from the retained parcel. Mrs. Lemay states that it was a condition of the Counties since no severance is allowed on Russell Road. Mr. Campbell, lawyer for Mrs. Lavigne does not have any issues with the conditions.

Moved by Michel Levert

Seconded By Samuel Cardarelli

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by James D. Campbell, agent for Hortense Lavigne, file number B-CR-023-2019, concerning the property described as 1750 Russell Road, subject to the following conditions:

1. That the applicant(s) provide to the City of Clarence-Rockland one original paper copy and a digital copy (PDF format) of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-023-2019 as approved by the committee.
2. That the applicant(s) provide to the United Counties of Prescott and Russell one copy to be submitted electronically in PDF and DWG formats of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-023-2019 as approved by the committee.
3. That the owner(s) obtain a change of use permit and that all final inspections be completed in order to modify the existing barn into a storage shed.
4. That the applicant(s) obtain an amendment to Zoning By-Law No. 2016-10 and that all possibility of appeals to the LPAT be exhausted, in order to prohibit residential uses and in order to reduce the minimum lot frontage to 45m for the severed parcel.
5. 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.
6. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of the date of the Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.

CARRIED

6. Minor Variance Applications

6.1 Minor Variance

Moved by Michel Levert

Seconded By Samuel Cardarelli

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by CH Clement Construction Inc., for the property identified as Part of Lots 20 and 21, Concession 1 (O.S.), Parts 25 to 41 on Plan 50R-10509, 302 & 304 Masters Lane, to:

- Reduce the minimum distance from 3.0m to 2.0m between an exterior stairway and the adjacent building for stacked townhouses.

CARRIED

7. Follow-ups

8. Other Items

8.1 Meeting dates 2020

The meeting in January will be on January 16 instead of January 30th.

On February 27th, Mr. Dicaire will not be present.

Moved by Samuel Cardarelli

Seconded By Michel Levert

That the schedule of meetings of 2020 be approved.

CARRIED

9. Adjournment

The meeting is adjourned at 7:36 pm.

Serge Dicaire President

W Marie-Eve Bélanger Secretary Treasurer



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

PROCÈS-VERBAL RÉUNION COMITÉ DE DÉROGATION

le 18 décembre 2019
Salle du Conseil
415 rue Lemay Street,
Clarence Creek, Ont.

PRÉSENT: Serge Dicaire
 Marie-Ève Bélanger
 Michel Levert
 Claire Lemay
 Samuel Cardarelli

ABSENT: Guy Desjardins
 Michel Bergeron
 Mario Zanth
 Nicolas Denis

1. Ouverture de la réunion

Le président ouvre la réunion à 19h02.

2. Lecture et Adoption de l'ordre du jour

Proposé par Samuel Cardarelli

Appuyé par Michel Levert

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

ADOPTÉE

3. Déclarations pécuniaires

aucune

4. Adoption des procès-verbaux

Proposé par Michel Levert

Appuyé par Samuel Cardarelli

Que le procès-verbal de la réunion du comité de dérogation du 27 nov 2019 soit approuvée.

ADOPTÉE

5. Demandes de morcellement

5.1 B-CR-023-2018

Proposé par Samuel Cardarelli

Appuyé par Michel Levert

THAT the Committee of Adjustment issue a revised decision in order to add the following condition to the provisional consent for the application submitted by ZanderPlan Inc. for Rockland Wheels Inc. and Gerard and Jocelyne Charrette, file number B-CR-023-2018, concerning the property described as Part of Lot 11, Concession 1 (O.S.), 8132 County Road 17:

That the applicant(s) provide a conceptual site plan that demonstrates how the proposed uses and buildings will comply with the provisions Zoning By-law, to the satisfaction of the City of Clarence-Rockland.

AND THAT the Committee of Adjustment include in its revised decision all of the conditions which were attached to the provisional consent given on January 30th, 2019;

AND THAT the Committee of Adjustment extend the time period allocated to complete the aforementioned conditions of approval to 1 year from the date of the notice of this revised decision.

ADOPTÉE

5.2 B-CR-023-2019

Le comité se demande si c'est nécessaire d'enlever les usages résidentiels sur le terrain retenu. Mme Lemay indique que c'est une demande des Comtés car aucun détachement sera permis sur Russell Road. M. Campbell, l'avocat pour Mme Lavigne est d'accord avec les conditions.

Proposé par Michel Levert

Appuyé par Samuel Cardarelli

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by James D. Campbell, agent for Hortense Lavigne, file number

B-CR-023-2019, concerning the property described as 1750 Russell Road, subject to the following conditions:

1. That the applicant(s) provide to the City of Clarence-Rockland one original paper copy and a digital copy (PDF format) of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-023-2019 as approved by the committee.
2. That the applicant(s) provide to the United Counties of Prescott and Russell one copy to be submitted electronically in PDF and DWG formats of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-023-2019 as approved by the committee.
3. That the owner(s) obtain a change of use permit and that all final inspections be completed in order to modify the existing barn into a storage shed.
4. That the applicant(s) obtain an amendment to Zoning By-Law No. 2016-10 and that all possibility of appeals to the LPAT be exhausted, in order to prohibit residential uses and in order to reduce the minimum lot frontage to 45m for the severed parcel.
5. 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.
6. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of the date of the Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.

ADOPTÉE

6. Demandes de dérogation mineure

6.1 Minor Variance

Proposé par Michel Levert

Appuyé par Samuel Cardarelli

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by CH Clement Construction Inc, for the property identified as Part of Lots 20 and 21, Concession 1 (O.S.), Parts 25 to 41 on Plan 50R-10509, 302 & 304 Masters Lane, to:

- Reduce the minimum distance from 3.0m to 2.0m between an exterior stairway and the adjacent building for stacked townhouses.

ADOPTÉE

7. Suivi

8. Autres items

8.1 Date des rencontres 2020

La rencontre en janvier sera le 16 janvier au lieu du 30 janvier.

Le 27 février, M. Dicaire ne sera pas présent.

Proposé par Samuel Cardarelli

Appuyé par Michel Levert

Que la cédule des réunions soit approuvé pour 2020.

ADOPTÉE

9. Ajournement

La réunion est ajournée à 19h36.

Serge Dicaire Président

W Marie-Eve Bélanger Secrétaire-Trésorière



COMITÉ DE DÉROGATION

RAPPORT N° AMÉ-20-02-R

Date reçue	19/12/2019
Date de la réunion	16/01/2020
Soumis par	Nicolas Denis
Objet	Dérogation mineure
# du dossier	A/18/19
Propriétaires	Jocelyne Potvin et Marcel Lafontaine
Demandeurs	Jocelyne Potvin et Marcel Lafontaine
Adresse civique	2140 rue Catherine
Description	Partie du lot 29, Concession 1 OS, Parties 4 et 5 sur le plan de référence 50R-8163

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 Catherine

2) BUT :

Dérogation mineure afin d'augmenter la largeur de la voie d'accès de 9,0 mètres à 11,0 mètres.

3) **DÉROGATION DEMANDÉE :**

	Permis	Proposé
Largeur maximum d'une voie d'accès	9 m	11 m

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

Services des finances :

Aucun commentaire.

Services d'infrastructure :

Aucun commentaire.

Services de la protection :

Aucun commentaire.

Services communautaires :

Aucun commentaire.

Division de la construction :

Aucun commentaire.

Comtés unis de Prescott et Russell :

Aucun commentaire.

Aménagement du Territoire :

Le 19 décembre 2019, Jocelyne Potvin et Marcel Lafontaine ont présenté une demande de dérogation mineure afin de permettre une augmentation de la largeur de la voie d'accès de 9,0 mètres à 11,0 mètres (figure 1). Cette demande aura pour but de permettre une voie d'accès assez large afin de permettre le stationnement de trois voitures l'un à côté de l'autre en avant du triple garage qui sera construit sur le terrain. La Section 5.8.2 du Règlement de zonage 2016-10 explique que la largeur maximum d'une voie d'accès sur un lot ayant une façade égale ou supérieure à 18,0 mètres est 9,0 mètres. Un permis de construction a été émis pour cette maison unifamiliale, néanmoins, les ouvrages auront seulement lieu au printemps 2020.

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

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

Une dérogation mineure, similaire à cette demande, a été approuvée en 2019 (A-03-19) sur la rue Granite (Morris Village).

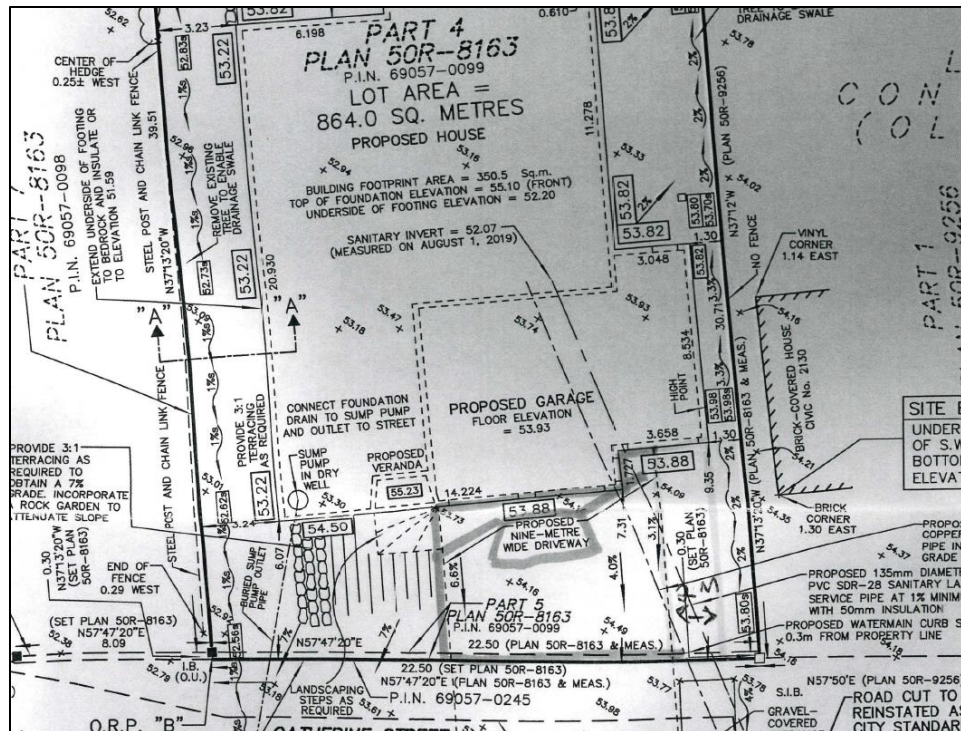


Figure 1 : Schéma de la voie d'accès proposée.



Figure 2 : Carte d'emplacement – 2140 rue Catherine.

5) **QUATRE TESTS :**

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

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

En outre, la Section 4.4.3.11 du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell indique qu'«aucune voie d'accès ne doit être supérieure à la largeur du garage, car elle s'étend jusqu'au boulevard municipal adjacent à la rue ». La voie d'accès de 11,0 mètres proposée par les demandeurs aura la même largeur que le garage (figure 1).

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

Selon le Règlement de zonage 2016-10, l'entièreté de la propriété se retrouve dans la zone «résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1)». La propriété a une façade de 22,5 mètres sur la rue Catherine et, par conséquent, la largeur maximale de l'entrée permise selon la section 5.8.2 du règlement de zonage est de 9,0 mètres. La largeur de la voie d'accès est mesurée sur toute sa longueur (figure 1).

L'intention du Règlement de zonage de limiter la largeur maximale de la voie d'accès à 9,0 mètres est de réduire la superficie imperméable afin de permettre les eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol et de veiller à ce qu'il y ait un tampon paysager de 1,0 mètre entre les lots résidentiels. L'autorisation de cette entrée proposée ne devrait pas augmenter considérablement le ruissellement de surface, et la zone tampon paysagée pour cette zone (1,0 mètre) sera maintenue. La maison unifamiliale avec un garage attenant pour trois voitures a déjà obtenu un permis de construction et par conséquent est conforme au règlement de zonage. La demande respecte l'objet et les orientations du Règlement de zonage de la Cité de Clarence-Rockland.

III. **La demande est mineure :**

La dérogation mineure a pour but d'augmenter la largeur de la voie d'accès de 9,0 mètres à 11,0 mètres. Cette augmentation de 2,0

mètres représente une augmentation de 22,22%. Si la demande est approuvée, l'espace supplémentaire n'est pas anticipé d'engendrer des problèmes liés au ruissellement des eaux pluviales et la zone tampon paysagée sera maintenue selon les dispositions du Règlement de Zonage 2016-10. En échange, les propriétaires vont pouvoir stationner un véhicule supplémentaire dans l'entrée, accéder l'entièreté du garage sur une surface uniforme et améliorer l'apparence générale de la cour avant de la propriété. Par ailleurs, le caractère du quartier ne sera pas modifié par l'augmentation de la largeur de l'entrée sur ce lot, car il y a plusieurs autres propriétés sur la rue Catherine qui ont des entrées plus larges afin d'accommoder la largeur des triples garages. Les voies d'accès et les garages situés sur le même terrain ont la même largeur. La demande peut donc être considérée comme étant mineure.

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

L'utilisation proposée du terrain est autorisée par la Déclaration de principes provinciale, le Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell ainsi que le Règlement de zonage 2016-10. La voie d'accès 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 Jocelyne Potvin et Marcel Lafontaine, dossier A/18/19, concernant la propriété décrite comme 2140 rue Catherine, dans le but d' :

- Augmenter la largeur maximale de la voie d'accès de 9,0 mètres à 11,0 mètres.