



CORPORATION OF THE CITY OF  
CLARENCE-ROCKLAND

COMMITTEE OF ADJUSTMENT

August 13, 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                                   |       |
| 5.1 D-10-890 - 2606406 Ontario Inc<br>9370 County Road 17 | 9     |
| 5.2 D-10-891 - Maxime Meloche<br>Baseline Road            | 21    |
| 5.3 D-10-894 - Martin and France Besner<br>Belvédère Road | 33    |
| 5.4 D-10-895 - Martin and France Besner<br>Belvédère Road | 41    |
| 5.5 Validation of Title<br>Jean-Jacques and Margo Ledoux  | 55    |
| 6. Minor Variance Applications                            |       |
| 6.1 D-13-20-06<br>Geneviève Chartrand<br>2568 du Lac Road | 65    |

7. Follow-ups
8. Other Items
9. Adjournment



CORPORATION DE LA CITÉ DE  
CLARENCE-ROCKLAND

COMITÉ DE DÉROGATION

le 13 août 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                                   |       |
| 5.1 D-10-890 - 2606406 Ontario Inc<br>9370 chemin de Comté 17 | 9     |
| 5.2 D-10-891 - Maxime Meloche<br>chemin Baseline              | 21    |
| 5.3 D-10-894 - Martin et France Besner<br>chemin Belvédère    | 33    |
| 5.4 D-10-895 - Martin et France Besner<br>chemin Belvédère    | 41    |
| 5.5 Validation de titre<br>Jean-Jacques et Margo Ledoux       | 55    |
| 6. Demandes de dérogation mineure                             |       |
| 6.1 D-13-20-06<br>Geneviève Chartrand<br>2568 chemin du Lac   | 65    |

7. Suivi
8. Autres items
9. Ajournement



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

June 24, 2020  
Council Chambers  
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

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

ABSENT:                   Serge Dicaire  
                                Mario Zanth

**1.     Opening of the meeting**

**RESOLUTION**

**Moved by** Guy Desjardins

**Seconded By** Samuel Cardarelli

That Michel Levert be named President for this meeting only.

The Chair opens the meeting at 7h12pm.

**CARRIED**

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

**RESOLUTION**

**Moved by** Guy Desjardins

**Seconded By** Samuel Cardarelli

THAT the agenda be adopted as presented.

**CARRIED**

**3. Pecuniary declarations**

none

**4. Adoption of the minutes**

**RESOLUTION**

**Moved by** Samuel Cardarelli

**Seconded By** Michel Bergeron

That the minutes of May 21st, 2020 be adopted.

**CARRIED**

**5. Consent Applications**

**5.1 B-CR-007-2018**

Mr. Cardarelli asked if all parties agreed to this new condition. Mrs. Bélanger indicated that South Nation proposed it and they were also in agreement to remove Condition 5.

Mr. Richard Renaud, agent for Mr. Rozon indicated that since he applied for the severance of two lots, they should both be approved since one of them was approved. He indicated that the City of Ottawa inserts notices on the title that indicates that the City will not be responsible if there is no well water. Mr. Levert agrees that the City should do the same and that it will help this resident. Mrs. Bélanger indicated that she spoke to SNC about this option and they were not favorable. They indicated that this option was used when a Subdivision was approved and only a certain amount of wells were drilled. It is impossible to know that every lot will have water if a well is not drilled on each new proposed lot.

Mr. Desjardins stipulated that they were in agreement with SNC in May and that the Committee should not be changing its mind. He also added by saying that the Committee should approve as recommended and that staff contact the City's lawyer to obtain their comments.

Mrs. Bélanger indicated that at the June 2nd meeting, every party was on board and agreed to the game plan.

Mr. Cardarelli indicated that if the meeting is moved another month, we might miss the low water threshold again.

## **RESOLUTION**

**Moved by** Guy Desjardins

**Seconded By** Samuel Cardarelli

THAT the Committee of Adjustment approve the changes to Condition 4 to read as follows:

*The applicant provides South Nation Conservation pump test results and associated datasets showing the recovery and parameters agreed to by all parties on June 2, 2020.*

and that the deadline to complete the conditions be extended to December 20<sup>th</sup>, 2020.

**CARRIED**

## **6. Minor Variance Applications**

### **6.1 D-13-20-05**

## **RESOLUTION**

**Moved by** Michel Bergeron

**Seconded By** Samuel Cardarelli

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Mr. Robin Cloutier for 10815279 Canada Inc, for the property identified as Part of Lot 27, Concession 1, Parts 2 and 3 on Reference Plan 50R-10925 to:

- Allow the reduction of the minimum frontage per dwelling unit from 10.0 m to 8.5 m;
- Allow the reduction of the minimum lot area per dwelling unit from 300.0 m<sup>2</sup> to 259.2 m<sup>2</sup>;
- Allow a 5.75 m maximum driveway width per dwelling unit.

**CARRIED**

## **8. Adjournment**

The meeting is adjourned at 7:53 pm.

Serge Dicaire President

W Marie-Eve Bélanger Secretary  
Treasurer



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

**PROCÈS-VERBAL RÉUNION COMITÉ DE DÉROGATION**

le 24 juin 2020  
Salle du Conseil  
415 rue Lemay Street,  
Clarence Creek, Ont.

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

ABSENT:                   Serge Dicaire  
                                Mario Zanth

**1. Ouverture de la réunion**

**RÉSOLUTION**

**Proposé par** Guy Desjardins

**Appuyé par** Samuel Cardarelli

Que Michel Levert soit nommé président pour cette réunion seulement.

Le président ouvre la réunion à 19h12.

**ADOPTÉE**

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

**RÉSOLUTION**

**Proposé par** Guy Desjardins

**Appuyé par** Samuel Cardarelli

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

**ADOPTÉE**

**3. Déclarations pécuniaires**

aucune

**4. Adoption des procès-verbaux**

**RÉSOLUTION**

**Proposé par** Samuel Cardarelli

**Appuyé par** Michel Bergeron

Que le procès-verbal de la réunion du 21 mai 2020 soit adopté.

**ADOPTÉE**

**5. Demandes de morcellement**

**5.1 B-CR-007-2018**

M. Cardarelli demande si toutes les parties sont d'accord avec la modification à la condition. Mme Bélanger indique que la Conservation de la Nation Sud a proposé la nouvelle condition et le retrait de la Condition 5.

M. Richard Renaud, agent pour M. Rozon indique que puisque M. Rozon avait appliqué pour deux terrains, les deux devraient être approuvés suite à l'approbation d'un des deux. Il indique que la ville d'Ottawa met un avis sur les titres et que la ville c'est pas responsable si le puits n'a pas d'eau. M. Levert est d'accord avec M. Renaud qu'on devrait mettre ceci dans les titres et aider le client. Mme Bélanger indique qu'elle a apporté cette option à la CNS et qu'il n'était pas favorable. Ils ont indiqué que cette option était utilisé pour des lotissements lorsque seulement quelques puits sont creusés. Il est donc impossible de savoir si tous les lots auront de l'eau potable lorsqu'un puits n'est pas creusé sur tous les terrains.

M. Desjardins indique que le comité était d'accord avec la CNS au mois de mai et que le comité ne devrait pas changer d'idée. Il ajoute que le comité devrait approuvé tel que recommandé et que les employés devraient vérifier avec l'avocat de la municipalité afin d'obtenir son avis.

Mme Bélanger indique qu'à la rencontre du 2 juin, toutes les parties étaient d'accord avec le plan d'établi.

M. Cardarelli indique que si la rencontre est repoussée, la période d'eau basse sera de nouveau manquée.

## **RÉSOLUTION**

**Proposé par** Guy Desjardins

**Appuyé par** Samuel Cardarelli

THAT the Committee of Adjustment approve the changes to Condition 4 to read as follows:

*The applicant provides South Nation Conservation pump test results and associated datasets showing the recovery and parameters agreed to by all parties on June 2, 2020.*

and that the deadline to complete the conditions be extended to December 20<sup>th</sup>, 2020.

**ADOPTÉE**

## **6. Demandes de dérogation mineure**

### **6.1 D-13-20-05**

## **RÉSOLUTION**

**Proposé par** Michel Bergeron

**Appuyé par** Samuel Cardarelli

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Mr. Robin Cloutier for 10815279 Canada Inc, for the property identified as Part of Lot 27, Concession 1, Parts 2 and 3 on Reference Plan 50R-10925 to:

- Allow the reduction of the minimum frontage per dwelling unit from 10.0 m to 8.5 m;
- Allow the reduction of the minimum lot area per dwelling unit from 300.0 m<sup>2</sup> to 259.2 m<sup>2</sup>;
- Allow a 5.75 m maximum driveway width per dwelling unit.

**ADOPTÉE**

**8. Ajournement**

La réunion est ajournée à 19h53.

---

Serge Dicaire Président

---

W Marie-Eve Bélanger Secrétaire-  
Trésorière



## COMMITTEE OF ADJUSTMENT

### REPORT N° AMÉ-20-38-R

|                          |                                                                              |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Date received</b>     | 24/06/2020                                                                   |
| <b>Date of meeting</b>   | 13/08/2020                                                                   |
| <b>Submitted by</b>      | Claire Lemay                                                                 |
| <b>Subject</b>           | Consent – Creation of a new residential lot                                  |
| <b>File Number</b>       | D-10-890                                                                     |
| <b>Owner</b>             | 2606406 Ontario Inc                                                          |
| <b>Agent</b>             | Marc Daigneault                                                              |
| <b>Civic Address</b>     | 9370 County Road 17                                                          |
| <b>Legal Description</b> | Part of Lot 36, Con 1 (O.S.), Being Parts 1, 3, 6, 7, 8 & 9 on Plan 50R-9349 |

#### 1) GENERAL INFORMATION:

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

**Designation of the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland:** N/A

**Designation of the Official Plan of Bourget:**  
N/A

**Classification of Zoning By-law No. 2016-10:**  
Rural (RU) Zone

**Services :**

**Municipal Water:** No

**Municipal Sewer:** No

**Road Access:** County Road 17

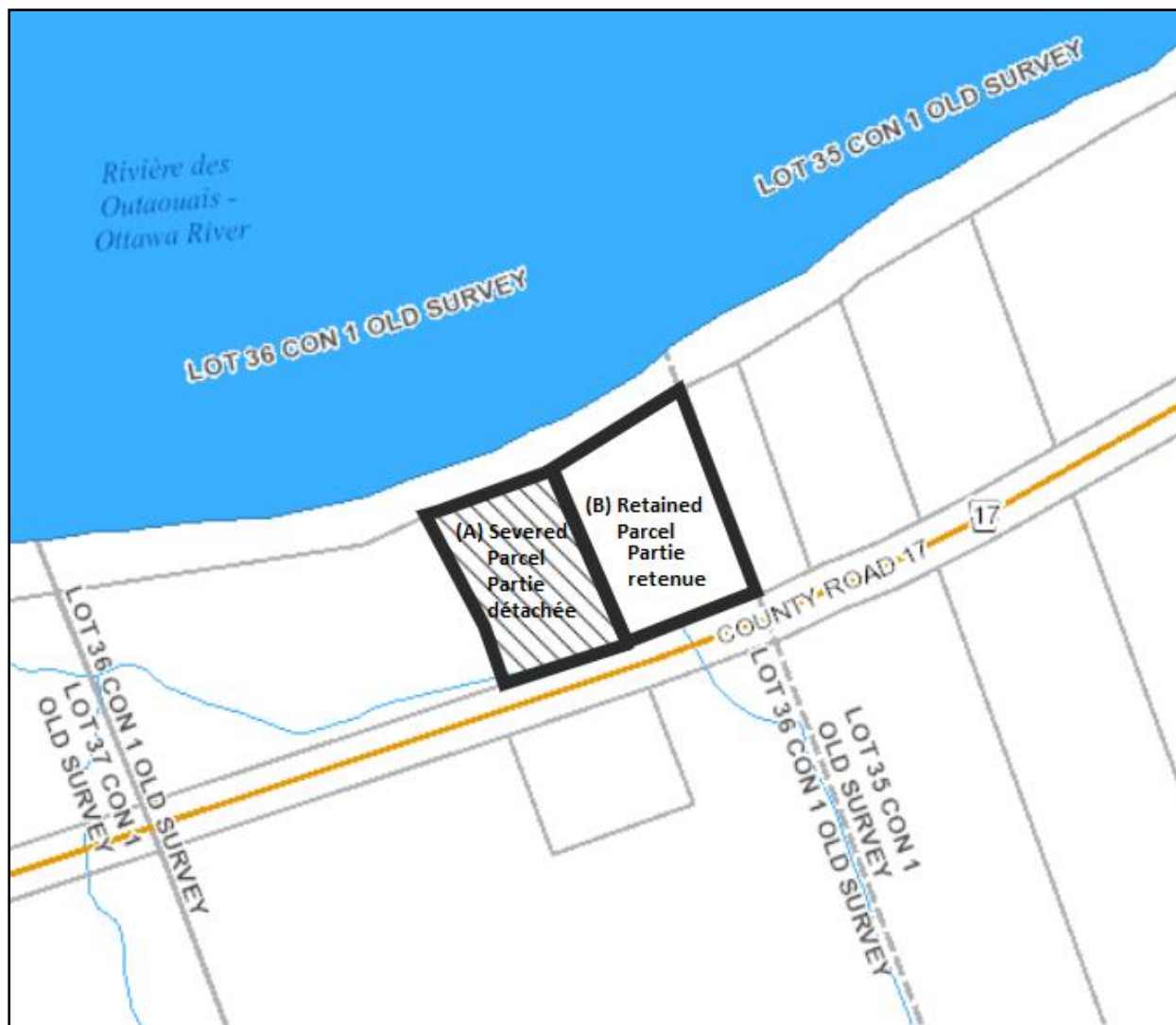
An appeal may be made to the OMB if no decision is made within 90 days (22/09/2020).

#### 2) PURPOSE :

Creation of a new residential lot

### 3) CONSENT REQUESTED :

|                     | Frontage | Depth | Area                 |
|---------------------|----------|-------|----------------------|
| (A) Severed parcel  | 63m      | 115m  | 7,245m <sup>2</sup>  |
| (B) Retained parcel | 94m      | 127m  | 11,100m <sup>2</sup> |



**Figure 1 (Keymap)**

### 4) CONDITIONS AND COMMENTS RECEIVED :

#### **Finance :**

No objections.

#### **Protective Services :**

[Click here to enter text](#)

#### **Community Services :**

5% cash-in-lieu of Parkland fee to be applied as required by the Parkland Dedication By-law.

**Construction :**

No concerns as long as the new lot created for residential can accommodate a septic and a well.

**Infrastructure Services :**

Slope stability analysis will need to be provided to ensure there is still enough space to build (house + septic + well - area for shared driveway).

Commercial use & registered site plan will need to be removed from the old restaurant property in order to avoid having a commercial use of shared driveway through a residential entrance.

Hydrogeological study to be provided in support that this lot will be able to accommodate another septic bed (adjacent to two commercial septic).

Lot is located in part of the Intake Protection Zone.

No municipal services are available.

**United Counties of Prescott and Russell :**

See attached document.

**South Nation Conservation :**

See attached document.

**Comments from HydroOne:**

This location is serviced by Hydro One by way of a private primary line. Please advise the property owner that the service pole and transformer that supplies the existing building is located on the proposed severed lot side. Any line/connection changes required will need to be coordinated through the Hydro One call center at 1-866-664-9376 and any reconfiguration cost(s) will be paid for by the person requesting the changes.

**Planning Services :**

The owner has requested consent in order to create a new residential lot having frontage and access on County Road 17. The proposed severed parcel would share an entrance with the retained parcel – this existing entrance is already shared with the adjacent property at 9374 County Road 17, where the offices of Lamarche Électrique are located.

The subject property is located within the “*Rural Policy Area*” on Schedule “A” of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. The subject property is situated within an Intake Protection Zone, is adjacent to a Floodplain, a Provincially Significant Wetland, an Area of Natural and Scientific Interest, and the Ottawa River, which is designated as Fish Habitat, and contains a Sensitive Slope. These

features are identified on Schedules B and C of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. No Environmental Impact Study or Slope Stability Study were submitted to support the application.

The property is located on a Primary Artery (County Road 17). The policy 1 of section 3.3.3 of the Official Plan of the United Counties states that: "Lot creation by consent for residential purposes with direct access to a primary artery is not permitted with the exception of a residence surplus to a farming operation as a result of farm consolidation." The proposed severance does not conform to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell.

The Provincial Policy Statement 2020, section 1.6.8.1 states that: "Planning authorities shall plan for and protect corridors and rights-of-way for infrastructure, including transportation, transit and electricity generation facilities and transmission systems to meet current and projected needs." Section 1.6.8.3 states that: "Planning authorities shall not permit development in planned corridors that could preclude or negatively affect the use of the corridor for the purpose(s) for which it was identified." These policies provide the direction for the policy 3.3.3.1 of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. Therefore, the proposed severance does not conform to the Provincial Policy Statement.

The subject property is included within the Rural (RU) zone according to Schedule A of the City of Clarence-Rockland's Zoning By-Law No. 2016-10. However, the special exception zone RU-42, which permits a Restaurant, excluding the use of a fast-food restaurant, a Public hall, an Apartment, accessory to a restaurant use, and Food production (limited to a catering establishment) is listed as subsection 13.1.3 (pp) in the Zoning By-law. The proposed severed and retained parcels meet the minimum zoning by-law requirements for lot area, however, map F of the Zoning By-law 2016-10 indicates a minimum lot frontage of 200 metres for all properties having access to a Primary Artery (County Road 17). The proposed lot frontage of 63m is insufficient to meet this requirement. The sketch submitted by the applicants does not indicate the distance of the existing buildings, well, or septic system to the proposed property line, therefore the conformity of the setbacks to the zoning requirements cannot be verified.

The proposed consent does not conform to the Zoning by-law 2016-10, to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell or to the Provincial Policy Statement.

A Planning Rationale was prepared in support of this application. The Planning Rationale is included as an attachment to this report. The Planning Rationale submitted by the agent for the property owners

does not provide any justification for why the Committee should approve the severance with regards to the policies of the Official Plan of the United Counties or the Provincial Policy Statement 2020. No consideration is given in the Planning Rationale for the compatibility of the proposal with the adjacent commercial use, the potential traffic safety concerns, the long-term protection of this important transportation corridor, or to the environmental constraints on and adjacent to the subject property.

Planning Staff recommends the refusal of this severance request. Should the Committee wish to provide further consideration to the proposal, the following plans and reports should be required and approved by the appropriate agencies prior to making a decision as to the approval or refusal of the request:

- Slope Stability Analysis
- Hydrogeological Study/Water Assessment Report & Terrain Analysis
- Environmental Impact Study addressing the Fish Habitat, ANSI, and PSW
- Traffic Impact Study
- Survey plan of the property indicating the grade elevations and delineation of the flood protection level and indicating the distances from the well, septic system, and existing buildings and structures to the proposed property lines
- Revised Planning Rationale with analysis of compatibility, traffic safety, environmental constraints, and all relevant policies of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell, including sections 3.3.3, 5.5.1, 5.5.3, 5.5.7, 5.5.9, 5.5.10, 6.6 and 7.4.2.

5) **DEPARTMENTAL RECOMMENDATION :**

THAT the Committee of Adjustment refuse the consent application submitted by Marc Daigneault for 2606406 Ontario Inc, file number D-10-890, concerning the property described as 9370 County Road 17, because it does not conform to the Zoning By-law, to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell, or to the Provincial Policy Statement.





Via Email (ndenis@clarence-rockland.com)

31 July 2020

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

**RE: Application for Consent (Simard)**  
**File No. D-10-890**  
**PIN: 9370 County Road 17**

Dear Ms. Bélanger,

South Nation Conservation (SNC) received the above-noted application to sever a parcel of land for residential purposes.

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<br>(S.2.1 PPS):                                                                                                                                         | Natural Hazards<br>(S.3.1 PPS):    | Private Sewage System:                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|
| Significant wetlands<br>Significant woodlands<br>Significant valley lands<br>Significant wildlife habitat<br>Significant Areas of Natural and Scientific Interest<br>Fish habitat | Hazardous lands                    | Loading requirements<br>Separation distances |
|                                                                                                                                                                                   | Flooding<br>Erosion                |                                              |
|                                                                                                                                                                                   | Hazardous sites                    | <b>Clean Water Act, 2006:</b>                |
|                                                                                                                                                                                   | Unstable soils<br>Unstable bedrock | Source Protection Areas                      |

SNC's findings below are based on a desktop review and a site visit completed on July 20, 2020.



## **Natural Heritage Features**

### *Watercourse*

The proposed severed and retained lots border the Ottawa River to the north and a mapped watercourse to the south, which are identified as fish habitat on the United Counties of Prescott and Russell (UCPR) Official Plan, Schedule B.

The UCPR Official Plan, Section 5.5.7, and the Clarence Rockland Zoning By-law (44.4.1) require any development or site alteration within 120 metres of Fish Habitat to 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 scoped to reflect the scale of development. In this case a scoped impact study should be done to ensure the proposed residential development does not have any negative impact.

Any interference with a watercourse will require a permit from SNC.

### *Provincially Significant Wetland*

The proposed severed and retained lots are located within 120 metres of a coastal Provincially Significant Wetland (PSW), specifically the Baie Lafontaine PSW.

Development (buildings, septic, grading, fill placement, etc.) within 120 metres of a PSW will require a permit from SNC.

In addition, section 4.4.3 of the City of Clarence-Rockland Zoning Bylaw will permit development located within 120 metres of a PSW if it can be demonstrated through an EIS that there will be no negative impacts on the wetland's features, ecologic or hydrologic functions.

## **Natural Hazards**

### *Floodplain and Unstable Slope*

The 1:100-year floodplain elevation on the property has been determined to be 44.35 metres above sea level.

Any development (buildings, septic, grading, fill placement, etc.) within 15 metres inland of the floodplain boundary will require a permit from SNC, and restrictions may apply.

In addition, the UCPR Official Plan, Schedule C and the Clarence Rockland Zoning By-law Map G identify a slope stability hazard associated with the Ottawa River. A geotechnical Slope Stability Assessment prepared by a qualified geotechnical engineer should be



completed to ensure the property can be safely developed. A permit from SNC may also be required.

### **Private Sewage System**

The proposed lot areas noted in 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.

### **Municipal Drinking Source Water Protection**

This property is located within a Municipal drinking water Intake Protection Zone (IPZ), specifically the Rockland IPZ-2 with a vulnerability score of 7.2.

Policies in the Raisin-South Nation Source Protection Plan do not apply in this zone. However, all property owners within Vulnerable Areas are encouraged to use best management practices to protect sources of Municipal drinking water.

### **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 applicant 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";**
2. **That the applicant complete a scoped Environmental Impact Study that demonstrates there will be no negative impact from the proposed residential development on Fish Habitat or on the Provincially Significant Wetland to the satisfaction of South Nation Conservation and the Municipality; and,**
3. **That the applicant retain a qualified professional to complete a Slope Stability evaluation to determine the appropriate geotechnical setbacks for proposed residential development to the satisfaction of South Nation Conservation and the Municipality.**



SOUTH NATION  
**CONSERVATION**  
DE LA NATION SUD

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". The signature is written in a cursive, flowing style.

Alison McDonald  
Team Lead, Approvals  
South Nation Conservation

Le 6 août 2020

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 (D-10-890)**

Le département d'Urbanisme des Comtés unis a complété la révision de cette demande d'autorisation. Nous comprenons que le terrain concerné se situe dans l'affectation des politiques rurales au Plan officiel des Comtés unis et nous comprenons que cette demande vise scinder un terrain ayant une superficie de 0.73 ha pour l'aménagement d'une construction résidentielle future sur service privé et de conserver un terrain ayant un bâtiment existant (maison/restaurant) une superficie de 1.1 ha en milieu rural.

Il est important de préciser que le terrain concerné donne façade sur le chemin de Comté 17 qui est considéré comme une artère primaire au Plan officiel des Comtés unis. La création de nouveau lot destiné à des fins résidentielles en bordure de cette artère n'est pas permise. (Voir article 3.3.3 (1) *Primary Artery* du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell)

Nous comprenons que le demandeur propose utiliser un accès existant qui est localisé à l'extrémité ouest du terrain à être détaché (A) et que cet accès sera conjointement utilisé par le lot détaché (A) et retenu (B). Par ailleurs, ledit accès sera également partagé avec le commerce voisin Lamarche Electric. Toutefois, il en demeure que l'accès du terrain à être détaché où une nouvelle construction résidentielle est prévue s'effectuera directement par le chemin de Comté 17 et non pas par un autre chemin (ex. : chemin municipal ouvert et entretenu à l'année).

À cet effet, les Comtés unis ne supporte pas l'approbation de cette demande d'autorisation et désirent être avisés de la décision de l'autorité approbatrice.

Dans l'éventualité où l'autorité approbatrice donne son approbation envers cette demande d'autorisation, nous désirons inclure les conditions suivantes comme conditions d'approbation :

1. Que le requérant fournisse une (1) copie du plan de référence (plan d'arpentage) en PDF et DWG dûment enregistré qui se conforme essentiellement à la demande **D-10-890** telle que soumise.
2. 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 17 soit transféré sans encombre aux Comtés unis de Prescott et Russell pour la somme de 1.00 \$ pour que l'emprise du côté ouest de ce même chemin soit élargie de façon à atteindre 25.0 mètres de largeur (moitié de l'emprise minimale).
3. Qu'un droit de passage pour l'entrée conjointe proposée soit enregistré sur les titres des propriétés concernés et qu'une copie de l'enregistrement soit remis aux Comtés unis de Prescott et Russell.

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



Sylvain Boudreault,  
Urbaniste junior



## COMITÉ DE DÉROGATION

### RAPPORT N° AMÉ-20-42-R

|                           |                                                                      |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Date reçue</b>         | 07/08/2020                                                           |
| <b>Date de la réunion</b> | 13/09/2020                                                           |
| <b>Soumis par</b>         | Nicolas Denis                                                        |
| <b>Objet</b>              | Autorisation – Création d'un lot                                     |
| <b># du dossier</b>       | D-10-891                                                             |
| <b>Propriétaires</b>      | Ferme Mellohills Inc.                                                |
| <b>Demandeur</b>          | Maxime Meloche                                                       |
| <b>Description</b>        | Partie du lot A, concession 6, parties 1, 2 et 3 sur le plan 50R-505 |

#### 1) INFORMATION GÉNÉRALE :

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

**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 et chemin Baseline

Si la décision n'est pas prise dans les 90 jours, un appel peut être déposé à la TAAL (06/10/2020)

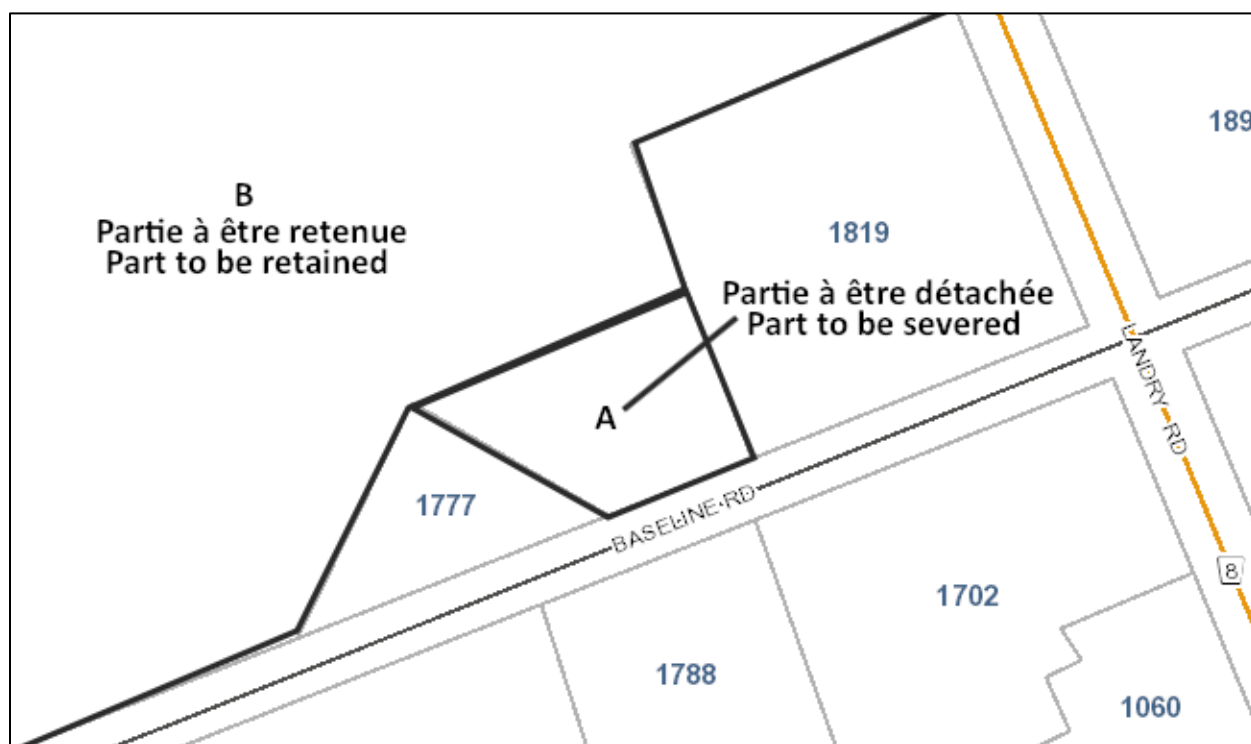
#### 2) BUT :

Les propriétaires demandent autorisation afin de séparer une partie de la propriété décrite comme la partie du lot A, concession 6, parties 1, 2 et 3 sur le plan de référence 50R-505. La parcelle détachée aura une superficie de 0,42 hectare et aura une façade de 40,1 m sur le chemin Baseline. La parcelle retenue aura une superficie de 23,8 hectares et

aura approximativement 490 m de façade sur le chemin Landry et 160m sur le chemin Baseline.

3) **DEMANDE :**

|                              | <b>Façade</b>                        | <b>Profondeur</b> | <b>Superficie</b> |
|------------------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>(A) Parcelle détachée</b> | <b>40,1 m</b>                        | <b>63.73 m</b>    | <b>0,42 ha</b>    |
| <b>(B) Parcelle retenue</b>  | <b>+/- 490 m</b><br><b>+/- 160 m</b> | <b>613.94 m</b>   | <b>23,8 ha</b>    |



**Figure 1 - (Carte index)**

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

**Finances :**

Aucun commentaire.

**Services de la protection :**

Aucune objection.

**Services communautaires :**

5% pour fins de parc.

**Division de la construction :**

Aucun commentaire.

**Service d'infrastructures :**

Aucun commentaire.

**Comtés unis de Prescott et Russell :**

Voir le document ci-joint.

**Conservation de la Nation Sud :**

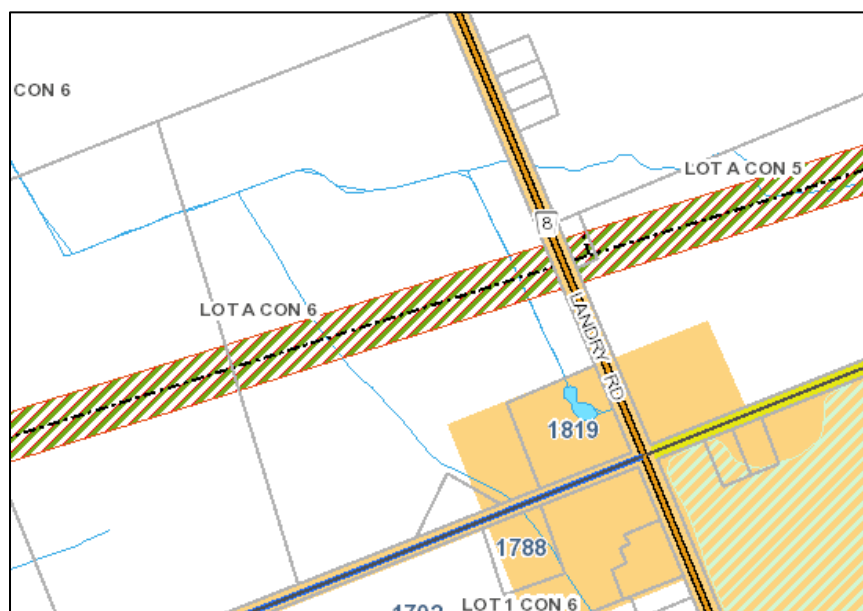
Voir le document ci-joint.

**Aménagement du Territoire :**

Les propriétaires demandent autorisation afin de séparer une partie de la propriété décrite comme la partie du lot A, concession 6, parties 1, 2 et 3 sur le plan de référence 50R-505. La parcelle détachée aura une superficie de 0,42 hectare et aura une façade de 40,1 m sur le chemin Baseline. La parcelle retenue aura une superficie de 23,8 hectares et aura approximativement 490 m de façade sur le chemin Landry et 160 m sur le chemin Baseline.

Le demandeur est un employé à temps plein de l'entreprise familiale de la ferme Mellohills Inc. Étant agriculteur, son travail nécessite une présence constante auprès du bétail. L'emplacement de la parcelle à être détachée se retrouve à proximité de la ferme ce qui lui permettra de se déplacer aisément et par conséquent, accomplir ses tâches quotidiennes sans encombre.

La parcelle à être détachée est dans un « Secteur des politiques rurales » et la parcelle à être retenue est dans un « Secteur des politiques agricoles » selon la Cédule « A » du Plan officiel des Comtés unis (Figure 2). L'usage résidentiel est un usage permis.



**Figure 2 - Habitat du poisson et lien physique selon la Cédule « B » du Plan Officiel des Comtés unis de Prescott et Russell.**

La parcelle retenue et détachée possèdent un ruisseau identifié comme étant un « habitat du poisson » et la parcelle retenue possède un « lien physique » selon la Cédule « B » du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell (Figure 2). Le Plan officiel demande que l'aménagement, y compris la création de terrain à moins de 120 mètres d'un élément environnemental identifié dans la Cédule « B », nécessite une étude d'impact environnemental pour s'assurer qu'il n'y aura pas d'impacts négatifs sur l'élément naturel ou sur la fonction écologique identifié.

La parcelle à être détachée et retenue sont désignée « Zone agricole (AG) » au Règlement de zonage 2016-10. Ceci étant dit, la cédule « F » de ce Règlement exige une façade minimale de 60 mètres sur un collecteur local (chemin Baseline). Une modification au Règlement de zonage sera nécessaire afin de permettre la façade proposée (40,1 m). De plus, la demande pour une modification au Règlement de zonage sera utilisée afin de modifier la zone de « Zone agricole (AG) » à « Zone rurale (RU) » sur la parcelle détachée afin de refléter la désignation au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell.

La demande s'avère conforme au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell et à la Déclaration de principes provinciale. Un amendement au Règlement de zonage 2016-10 de la Cité de Clarence-Rockland sera nécessaire afin de rendre la demande conforme.



**Figure 3 – Emplacement de la parcelle détachée proposée.**

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

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Maxime Meloche, dossier D-10-891, concernant la

propriété décrite comme étant la partie du lot A, concession 6, parties 1, 2 et 3 sur le plan 50R-505;

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 D-10-891 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 D-10-891 telle qu'accordée.
3. Qu'un acte de cession pour l'emprise du chemin longeant la partie du lot 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 ouest de ce même chemin soit élargie de façon à atteindre 13.0 mètres de largeur (moitié de l'emprise minimale).
4. 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.
5. Que l'arpenteur-géomètre embauché par le(s) requérant(s) détermine la largeur de l'emprise du chemin Baseline et si ladite emprise est inférieure à 26 mètres, qu'une bande de terrain d'une largeur égale à la dimension requise pour atteindre 13 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 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 la Conservation de la Nation Sud.
7. 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 modifier la zone de « Zone agricole (AG) » à « Zone rurale (RU) » sur la parcelle détachée.
8. Qu'une demande de modification au règlement de zonage soit soumise et approuvée afin de retirer « Maison Unifamiliale Détachée » et « Unité d'Habitation Accessoire » des usages permis sur la parcelle retenue (B).
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) fournisse(nt) à la Conservation de la Nation Sud une étude d'impact environnemental (scope) qui démontre qu'il n'y aura aucun impact négatif sur l'habitat du poisson, à la satisfaction de la Conservation de la Nation Sud et la Cité de Clarence-Rockland.
11. Que le(s) requérant(s) accepte(nt) de mettre à jour la liste des propriétaires de la cédule d'évaluation du bassin versant du cours d'eau municipal Pilon (1953).
12. 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.
13. Que chaque condition soit remplie et que l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland en soit avisée par écrit pas plus tard qu'un (1) an après la date de l'avis de la décision par les départements ou les agences qui ont imposé la/les condition(s) respective(s).







Via Email (ndenis@clarence-rockland.com)

31 July 2020

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

**RE: Application for Consent (Meloche)**  
**File No. D-10-891**  
**PIN: 69055-0063**

Dear Ms. Bélanger,

South Nation Conservation (SNC) received the above-noted application to sever a parcel of land for residential purposes.

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<br>(S.2.1 PPS):                                                                                                                                         | Natural Hazards<br>(S.3.1 PPS):    | Private Sewage System:                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|
| Significant wetlands<br>Significant woodlands<br>Significant valley lands<br>Significant wildlife habitat<br>Significant Areas of Natural and Scientific Interest<br>Fish habitat | Hazardous lands                    | Loading requirements<br>Separation distances |
|                                                                                                                                                                                   | Flooding<br>Erosion                |                                              |
|                                                                                                                                                                                   | Hazardous sites                    | <b>Clean Water Act, 2006:</b>                |
|                                                                                                                                                                                   | Unstable soils<br>Unstable bedrock | Source Protection Areas                      |

SNC's findings below are based on a desktop review and a site visit completed on July 20, 2020.



## **Natural Heritage Features**

### *Watercourse*

There are multiple watercourses that cross through the retained lot and one that borders the severed lot. These watercourses have been identified as fish habitat on the United Counties of Prescott and Russell (UCPR) Official Plan, Schedule B.

The UCPR Official Plan, Section 5.5.7, and the Clarence Rockland Zoning By-law (4.44.1) require any development or site alteration within 120 metres of Fish Habitat to 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 for minor changes in existing land use that will not result in any significant physical changes to the property. The application indicates a new residential use.

Any interference with a watercourse requires a permit from SNC.

## **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 the application are sufficient for the installation of a private sewage system and a replacement area (per the *Ontario Building Code*).

The applicant should be made aware that a sewage system permit under Section 8 (1) – of the *Building Code Act* is required for any new sewage system or repair, replacement, and/or modification of any existing sewage system. Please contact SNC's septic department for more information.

## **Conclusion**

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

1. **That the applicant 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".**
2. **The applicant provides a scoped Environmental Impact Study that demonstrates there will be no negative impact to the Fish Habitat from the proposed**



SOUTH NATION  
**CONSERVATION**  
DE LA NATION SUD

**development on the severed lot, to the satisfaction of South Nation Conservation and the City of Clarence-Rockland.**

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

Best regards,

Alison McDonald  
Team Lead, Approvals  
South Nation Conservation





## COMITÉ DE DÉROGATION

### RAPPORT N° AMÉ-20-39-R

|                           |                                                                          |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Date reçu</b>          | 13/07/2020                                                               |
| <b>Date de la réunion</b> | 13/08/2020                                                               |
| <b>Soumis par</b>         | Claire Lemay                                                             |
| <b>Objet</b>              | Autorisation – Création d'un lot résidentiel                             |
| <b># du dossier</b>       | D-10-894                                                                 |
| <b>Propriétaires</b>      | Martin Besner et France Besner                                           |
| <b>Demandeurs</b>         | Martin Besner et France Besner                                           |
| <b>Adresse civique</b>    | 200 chemin Belvédère                                                     |
| <b>Description</b>        | Partie du lot 16 Concession 11, Partie 4 et Pt<br>Partie 1, Plan 50R-102 |

#### 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 :**  
Rurale (RU)

**Services :**

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Eau municipale :</b>            | Non              |
| <b>Égout sanitaire municipal :</b> | Non              |
| <b>Accès à la rue :</b>            | Chemin Belvédère |

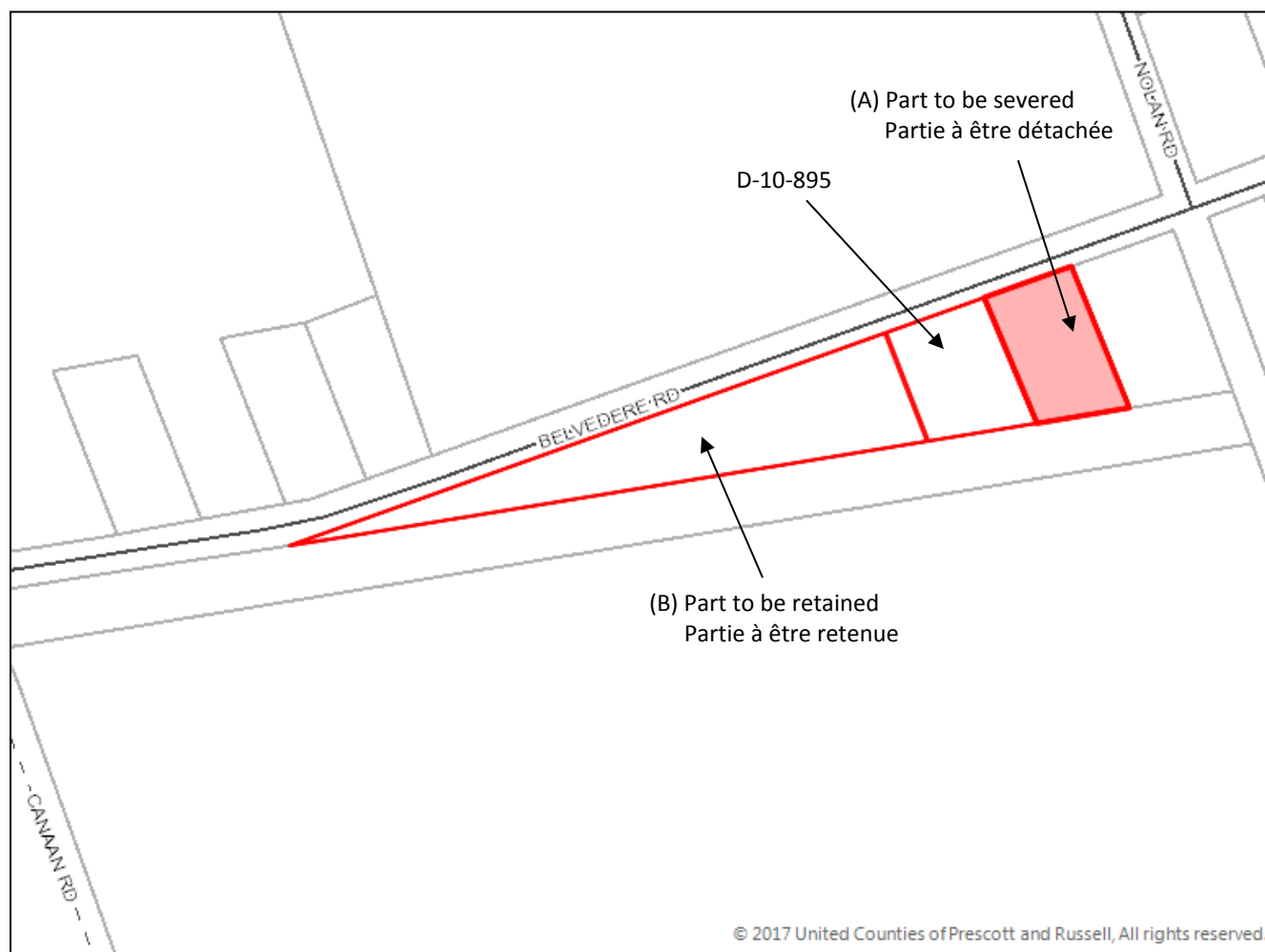
Si la décision n'est pas prise dans les 90 jours, un appel peut être déposé au TAAL (11/10/2020)

#### 2) BUT :

Création d'un nouveau lot résidentiel.

3) **DEMANDE :**

|                              | <b>Façade</b>  | <b>Profondeur</b>  | <b>Superficie</b> |
|------------------------------|----------------|--------------------|-------------------|
| <b>(A) Parcelle détachée</b> | <b>64.41 m</b> | <b>78.33 m</b>     | <b>0.4604 ha</b>  |
| <b>(B) Parcelle retenue</b>  | <b>360.3 m</b> | <b>0 à 64.67 m</b> | <b>1.1069 ha</b>  |



**Figure 1 (Carte index)**

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

**Finances :**

Aucun commentaire.

**Services de la protection :**

Aucun commentaire.

**Services communautaires :**

5% pour fin de parcs si applicable.

**Division de la construction :**

Aucun commentaire.

**Service d'infrastructures :**

Le terrain en question fait partie du bassin versant du drain Hammond. Aucune condition sera demandé pour cette demande car la Cité planifie déjà faire la révision de la cédule en entier.

**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 de 0.46 hectare afin de créer un nouveau terrain résidentiel. Cette demande est concourante avec la demande D-10-895 qui vise à créer un autre terrain résidentiel de la même parcelle retenue. Ces deux demandes sont des re-soumissions des demandes B-CR-019-2018 et B-CR-020-2018 qui sont échues. Le plan d'arpentage 50R-10924 fut complété pour ces demandes et les frais pour fins de parc ont été payés. Une étude hydrogéologique fut soumise mais n'a pas été finalisé. Les autres conditions des demandes de 2018 restent à être complétés.

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

Il existe également sur une partie de la parcelle à être détachée un secteur vulnérable aux feux de végétation de risque élevé selon l'annexe 1 du Plan officiel des Comtés unis. Un habitat de poisson potentiel et un boisé d'importance sont identifiées sur le terrain adjacent du terrain à être détachée, vers l'est, à moins de 120 mètres, selon la Cédule « B » du Plan officiel des Comtés unis.

Les parcelles à être détachée et retenue sont désignées « Zone rurale (RU) » au Règlement de zonage 2016-10. Les dimensions des terrains proposés respectent la façade minimale requise et superficie minimale requise par le zonage.

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 Martin et France Besner, dossier D-10-894, concernant la

propriété décrite comme étant le 200 chemin Belvédère, partie du lot 16, concession 11;

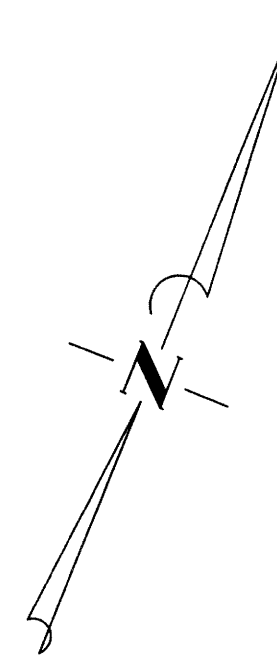
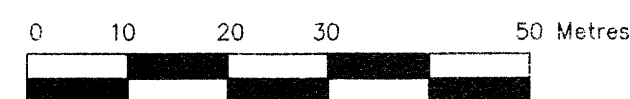
Sujette aux conditions suivantes :

1. La partie détachée est la partie 2 sur le Plan 50R-10924.
2. Que le requérant fournisse aux Comtés unis de Prescott et Russell une (1) copie du plan de référence (plan d'arpentage) en PDF et DWG dûment enregistré qui se conforme essentiellement à la demande D-10-894 telle que soumise.
3. Que les parties 1 et 5 sur le Plan 50R-10924 soient enregistrés pour une servitude de droit de passage pour donner accès à la parcelle de terrain au sud du terrain visé, identifiée comme une partie du lot 16, concession 11, 200 chemin Belvédère.
4. Que la partie 7 sur Plan 50R-10924 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.
5. 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 la Conservation de la Nation Sud.
6. Que le(s) propriétaire(s) fournisse(nt) une confirmation que les taxes sont à jour.
7. Que le procureur de l'auteur de la demande fournisse un engagement confirmant que la demande D-10-894 soit estampillé et enregistré avant la demande D-10-895.
8. Que le procureur de l'auteur de la demande fournisse un engagement confirmant que les actes seront enregistrés dans les deux (2) ans suivant la date du certificat.
9. 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 et un Transfert/Acte de cession afin d'enregistrer une servitude sur la partie identifiée pour le droit de passage, dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.

10. Que chaque condition soit remplie et que l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland en soit avisée par écrit pas plus tard qu'un (1) an après la date de l'avis de la décision par les départements ou les agences qui ont imposé la/les condition(s) respective(s).



PLAN OF SURVEY OF  
**PART OF LOT 16  
CONCESSION 11**  
GEOGRAPHIC TOWNSHIP OF CLARENCE  
**NOW IN THE  
CITY OF CLARENCE-ROCKLAND  
COUNTY OF RUSSELL**  
2 0 1 9  
SURVEYED BY: ARPENTAGE DUTRISAC SURVEYING INC.  
SCALE 1 : 750



I REQUIRE THIS PLAN TO  
BE DEPOSITED UNDER  
THE LAND TITLES ACT.

PLAN 50R-10924

RECEIVED AND DEPOSITED  
DATE October 15, 2019  
H. Racine  
REPRESENTATIVE FOR THE  
LAND REGISTRAR  
FOR THE LAND TITLES DIVISION  
OF RUSSELL N° 50.

DATE 30th SEPTEMBER, 2019  
[Signature]  
DENIS DUTRISAC  
ONTARIO LAND SURVEYOR  
ROCKLAND, ONTARIO

| SCHEDULE |               |            |                           |          |
|----------|---------------|------------|---------------------------|----------|
| PART     | LOT           | CONCESSION | P.I.N.                    | AREA(ha) |
| 1        | PART OF<br>16 | 11         | PART OF<br>69041-0004(LT) | 0.0272   |
| 2        |               |            | ALL OF<br>69041-0005(LT)  | 0.4604   |
| 3        |               |            |                           | 0.4500   |
| 4        |               |            |                           | 0.2846   |
| 5        |               |            |                           | 0.0283   |
| 6        |               |            |                           | 0.3440   |
| 7        |               |            |                           | 0.0149   |

**METRIC**  
DISTANCES AND COORDINATES SHOWN ON THIS PLAN ARE  
IN METRES AND CAN BE CONVERTED TO FEET BY DIVIDING  
BY 0.3048.

**SURVEYOR'S CERTIFICATE**

I CERTIFY THAT:

1. THIS SURVEY AND PLAN ARE CORRECT AND  
IN ACCORDANCE WITH THE SURVEYS ACT, THE  
SURVEYORS ACT, AND THE LAND TITLES ACT AND  
THE REGULATIONS MADE UNDER THEM.

2. THE SURVEY WAS COMPLETED ON  
THE 24th DAY OF SEPTEMBER 2019  
30th SEPTEMBER, 2019 [Signature]

DATE  
DENIS DUTRISAC  
ONTARIO LAND SURVEYOR  
ROCKLAND, ONTARIO

- LEGEND**
- |         |         |                                                         |
|---------|---------|---------------------------------------------------------|
| ■       | DENOTES | SURVEY MONUMENT FOUND                                   |
| □       | DENOTES | SURVEY MONUMENT PLANTED                                 |
| IB      | DENOTES | STANDARD IRON BAR ( 25mm X 120cm )                      |
| SSIB    | DENOTES | IRON BAR ( 18mm X 60cm )                                |
| WT.     | DENOTES | SHORT STANDARD IRON BAR ( 25mm X 60cm )                 |
| Meas.   | DENOTES | MEASURED                                                |
| PLAN    | DENOTES | PLAN 50R-9848                                           |
| P.I.N.  | DENOTES | PARCEL IDENTIFICATION NUMBER                            |
| O.L.S.  | DENOTES | ONTARIO LAND SURVEYOR                                   |
| N° 671  | DENOTES | F.H. GOUGH, O.L.S.                                      |
| N° 1451 | DENOTES | DENIS DUTRISAC, O.L.S.                                  |
| AOV     | DENOTES | ANNIS, O'SULLIVAN & VOLLEBECK<br>ONTARIO LAND SURVEYORS |

DISTANCES ARE GROUND DISTANCES AND CAN BE CONVERTED TO GRID  
DISTANCES BY MULTIPLYING BY THE COMBINED SCALE FACTOR OF 1.00001016.

**BEARING REFERENCE:**  
BEARINGS SHOWN HEREON ARE NAD83 MTM (CSRS) (1997) BEARINGS AND ARE  
FROM THE COMPUTED BEARING OF N66°56'05"E BETWEEN ICMS 0019883074  
(N. 5021172.558 E. 354418.740) AND ICMS 0019670530 (N. 5047665.641  
E. 416635.079) AND ARE REFERRED TO THE CENTRAL MERIDIAN OF LONGITUDE  
76°30'W OF ZONE 9 MTM.

COORDINATE VALUES ARE TO URBAN ACCURACY IN ACCORDANCE WITH  
O.REG 216/10.

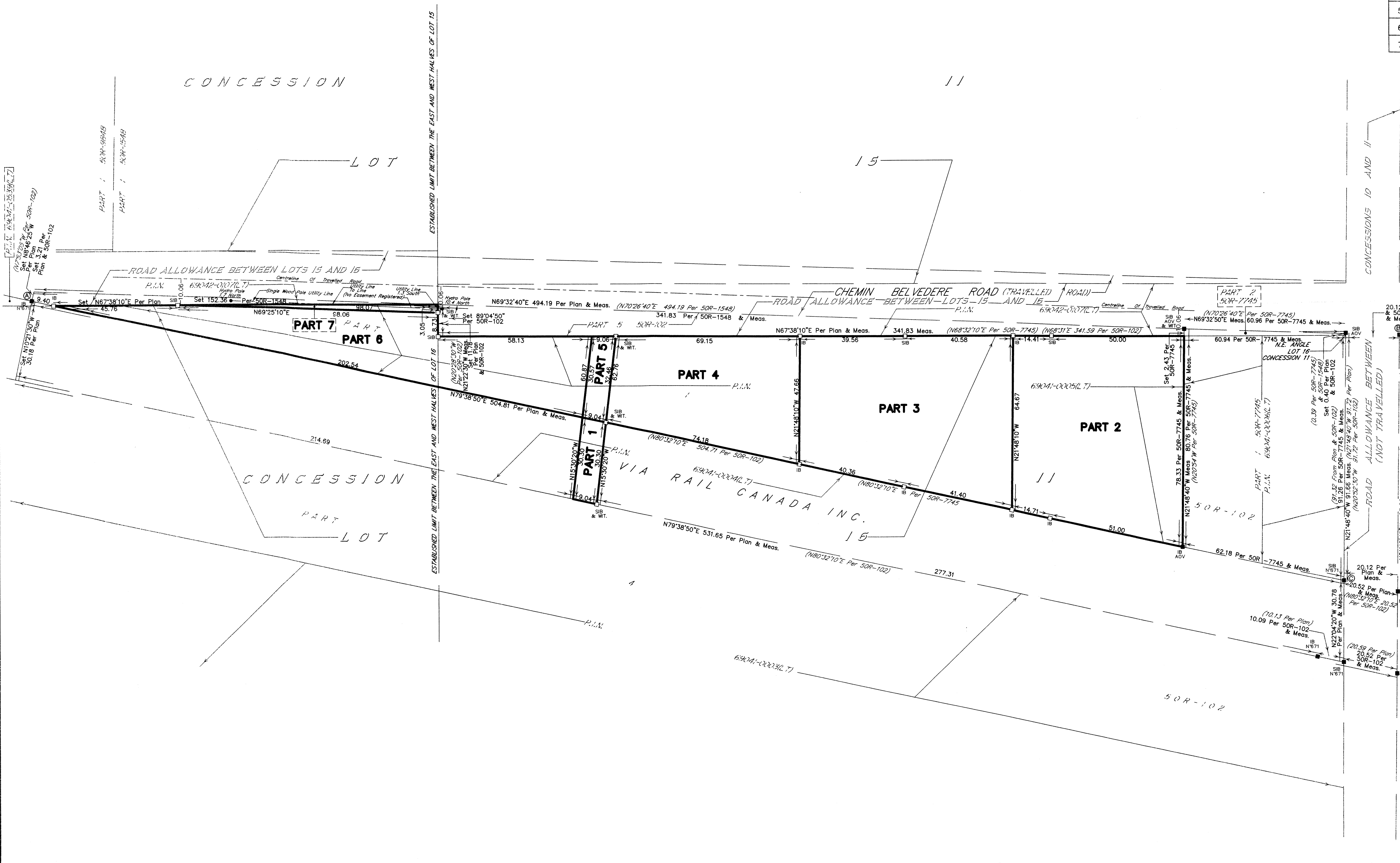
POINT ④ NORTHING: 5033031.93 EASTING: 400271.58  
POINT ⑤ NORTHING: 5033214.84 EASTING: 400752.95  
POINT ⑥ NORTHING: 5033122.70 EASTING: 400768.15

CAUTION:  
COORDINATES CANNOT IN THEMSELVES BE USED TO RE-ESTABLISH  
CORNERS OR BOUNDARIES SHOWN ON THIS PLAN.



ROCKLAND  
PHONE: (813) 446-7101  
FAX: (813) 446-7102

INDEX :  
CLA-11-16-1







## COMITÉ DE DÉROGATION

### RAPPORT N° AMÉ-20-39-R

|                           |                                                                          |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Date reçu</b>          | 13/07/2020                                                               |
| <b>Date de la réunion</b> | 13/08/2020                                                               |
| <b>Soumis par</b>         | Claire Lemay                                                             |
| <b>Objet</b>              | Autorisation – Création d'un lot résidentiel                             |
| <b># du dossier</b>       | D-10-895                                                                 |
| <b>Propriétaires</b>      | Martin Besner et France Besner                                           |
| <b>Demandeurs</b>         | Martin Besner et France Besner                                           |
| <b>Adresse civique</b>    | 200 chemin Belvédère                                                     |
| <b>Description</b>        | Partie du lot 16 Concession 11, Partie 4 et Pt<br>Partie 1, Plan 50R-102 |

#### 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 :**  
Rurale (RU)

**Services :**

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Eau municipale :</b>            | Non              |
| <b>Égout sanitaire municipal :</b> | Non              |
| <b>Accès à la rue :</b>            | Chemin Belvédère |

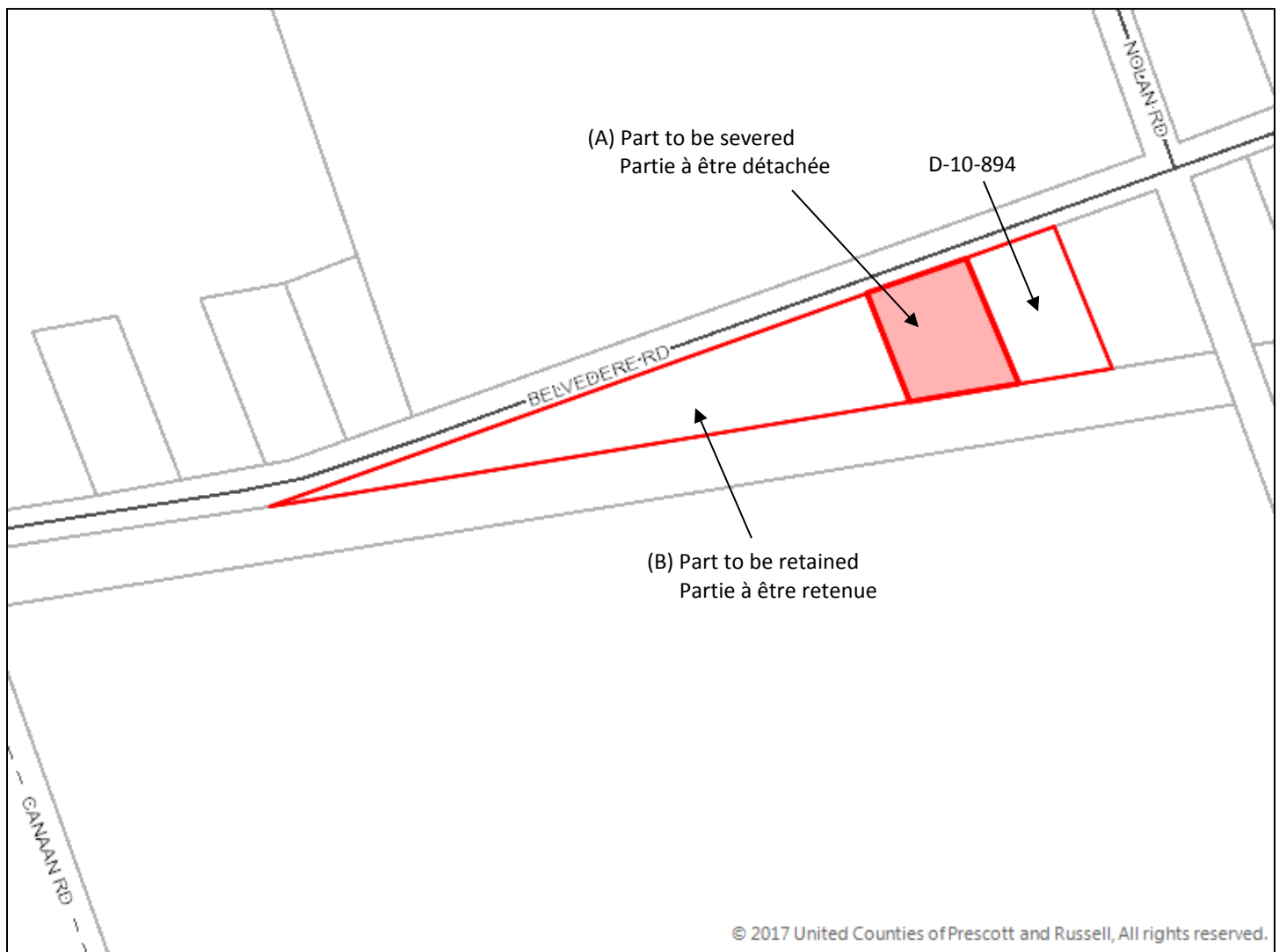
Si la décision n'est pas prise dans les 90 jours, un appel peut être déposé au TAAL (11/10/2020)

#### 2) BUT :

Création d'un nouveau lot résidentiel.

### 3) DEMANDE :

|                              | Façade          | Profondeur         | Superficie       |
|------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| <b>(A) Parcelle détachée</b> | <b>80.14 m</b>  | <b>64.67 m</b>     | <b>0.450 ha</b>  |
| <b>(B) Parcelle retenue</b>  | <b>280.16 m</b> | <b>0 à 47.66 m</b> | <b>0.6569 ha</b> |



**Figure 1 (Carte index)**

### 4) CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :

#### **Finances :**

Aucun commentaire.

#### **Services de la protection :**

Aucun commentaire.

#### **Services communautaires :**

5% pour fin de parcs si applicable.

**Division de la construction :**

Aucun commentaire.

**Service d'infrastructures :**

Le terrain en question fait partie du bassin versant de drain Hammond. Aucune condition sera demandé pour cette demande car la Cité planifie déjà faire la révision de la cédule en entier.

**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 de 0.46 hectare afin de créer un nouveau terrain résidentiel. Cette demande est concourante avec la demande D-10-894 qui vise à créer un autre terrain résidentiel de la même parcelle retenue. Ces deux demandes sont des re-soumissions des demandes B-CR-019-2018 et B-CR-020-2018 qui sont échues. Le plan d'arpentage 50R-10924 fut complété pour ces demandes et les frais pour fins de parc ont été payés. Une étude hydrogéologique fut soumise mais n'a pas été finalisé. Les autres conditions des demandes de 2018 restent à être complétés.

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

Il existe également sur une partie de la parcelle à être détachée un secteur vulnérable aux feux de végétation de risque élevé selon l'annexe 1 du Plan officiel des Comtés unis. Un habitat de poisson potentiel et un boisé d'importance sont identifiées sur le terrain adjacent du terrain à être détachée, vers l'est, à moins de 120 mètres, selon la Cédule « B » du Plan officiel des Comtés unis.

Les parcelles à être détachée et retenue sont désignées « Zone rurale (RU) » au Règlement de zonage 2016-10. Les dimensions des terrains proposés respectent la façade minimale requise et superficie minimale requise par le zonage.

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 Martin et France Besner, dossier D-10-895, concernant la

propriété décrite comme étant le 200 chemin Belvédère, partie du lot 16, concession 11;

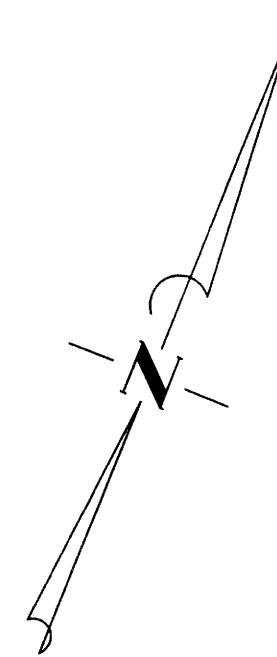
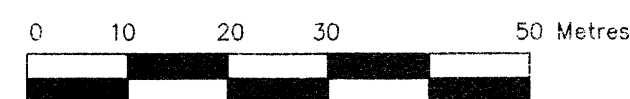
Sujette aux conditions suivantes :

1. La partie détachée est la partie 2 sur le Plan 50R-10924.
2. Que le requérant fournisse aux Comtés unis de Prescott et Russell une (1) copie du plan de référence (plan d'arpentage) en PDF et DWG dûment enregistré qui se conforme essentiellement à la demande D-10-895 telle que soumise.
3. Que les parties 1 et 5 sur le Plan 50R-10924 soient enregistrés pour une servitude de droit de passage pour donner accès à la parcelle de terrain au sud du terrain visé, identifiée comme une partie du lot 16, concession 11, 200 chemin Belvédère.
4. Que la partie 7 sur Plan 50R-10924 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.
5. 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 la Conservation de la Nation Sud.
6. Que le(s) propriétaire(s) fournisse(nt) une confirmation que les taxes sont à jour.
7. Que le procureur de l'auteur de la demande fournisse un engagement confirmant que la demande D-10-894 soit estampillé et enregistré avant la demande D-10-895.
8. Que le procureur de l'auteur de la demande fournisse un engagement confirmant que les actes seront enregistrés dans les deux (2) ans suivant la date du certificat.
9. 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 et un Transfert/Acte de cession afin d'enregistrer une servitude sur la partie identifiée pour le droit de passage, dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.

10. Que chaque condition soit remplie et que l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland en soit avisée par écrit pas plus tard qu'un (1) an après la date de l'avis de la décision par les départements ou les agences qui ont imposé la/les condition(s) respective(s).



PLAN OF SURVEY OF  
**PART OF LOT 16  
CONCESSION 11**  
GEOGRAPHIC TOWNSHIP OF CLARENCE  
**NOW IN THE  
CITY OF CLARENCE-ROCKLAND  
COUNTY OF RUSSELL**  
2 0 1 9  
SURVEYED BY: ARPENTAGE DUTRISAC SURVEYING INC.  
SCALE 1 : 750



I REQUIRE THIS PLAN TO  
BE DEPOSITED UNDER  
THE LAND TITLES ACT.

PLAN 50R-10924

RECEIVED AND DEPOSITED  
DATE October 15, 2019  
H. Racine  
REPRESENTATIVE FOR THE  
LAND REGISTRAR  
FOR THE LAND TITLES DIVISION  
OF RUSSELL N° 50.

DATE 30th SEPTEMBER, 2019  
DENIS DUTRISAC  
ONTARIO LAND SURVEYOR  
ROCKLAND, ONTARIO

| SCHEDULE |               |            |                           |          |
|----------|---------------|------------|---------------------------|----------|
| PART     | LOT           | CONCESSION | P.I.N.                    | AREA(ha) |
| 1        | PART OF<br>16 | 11         | PART OF<br>69041-0004(LT) | 0.0272   |
| 2        |               |            | ALL OF<br>69041-0005(LT)  | 0.4604   |
| 3        |               |            |                           | 0.4500   |
| 4        |               |            |                           | 0.2846   |
| 5        |               |            |                           | 0.0283   |
| 6        |               |            |                           | 0.3440   |
| 7        |               |            |                           | 0.0149   |

**METRIC**  
DISTANCES AND COORDINATES SHOWN ON THIS PLAN ARE  
IN METRES AND CAN BE CONVERTED TO FEET BY DIVIDING  
BY 0.3048.

**SURVEYOR'S CERTIFICATE**

I CERTIFY THAT:  
1. THIS SURVEY AND PLAN ARE CORRECT AND  
IN ACCORDANCE WITH THE SURVEYS ACT, THE  
SURVEYORS ACT, AND THE LAND TITLES ACT AND  
THE REGULATIONS MADE UNDER THEM.

2. THE SURVEY WAS COMPLETED ON  
THE 24th DAY OF SEPTEMBER 2019  
30th SEPTEMBER, 2019

DATE  
DENIS DUTRISAC  
ONTARIO LAND SURVEYOR  
ROCKLAND, ONTARIO

**LEGEND**

- DENOTES SURVEY MONUMENT FOUND
- DENOTES SURVEY MONUMENT PLANTED
- DENOTES STANDARD IRON BAR ( 25mm X 120cm )
- DENOTES IRON BAR ( 18mm X 60cm )
- DENOTES SHORT STANDARD IRON BAR ( 25mm X 60cm )
- DENOTES WITNESS
- DENOTES MEASURED
- DENOTES PLAN 50R-9848
- DENOTES PARCEL IDENTIFICATION NUMBER
- DENOTES ONTARIO LAND SURVEYOR
- DENOTES F.H. GOUGH, O.L.S.
- DENOTES N° 671
- DENOTES DENIS DUTRISAC, O.L.S.
- DENOTES ANNIS, O'SULLIVAN & VOLLEBECK
- DENOTES ONTARIO LAND SURVEYORS

DISTANCES ARE GROUND DISTANCES AND CAN BE CONVERTED TO GRID  
DISTANCES BY MULTIPLYING BY THE COMBINED SCALE FACTOR OF 1.00001016.

**BEARING REFERENCE:**  
BEARINGS SHOWN HEREON ARE NAD83 MTM (CSRS) (1997) BEARINGS AND ARE  
FROM THE COMPUTED BEARING OF N66°56'05"E BETWEEN ICMS 0019883074  
(N. 5021172.558 E. 354418.740) AND ICMS 0019670530 (N. 5047665.641  
E. 416635.079) AND ARE REFERRED TO THE CENTRAL MERIDIAN OF LONGITUDE  
76°30'W OF ZONE 9 MTM.

COORDINATE VALUES ARE TO URBAN ACCURACY IN ACCORDANCE WITH  
O.REG 216/10.

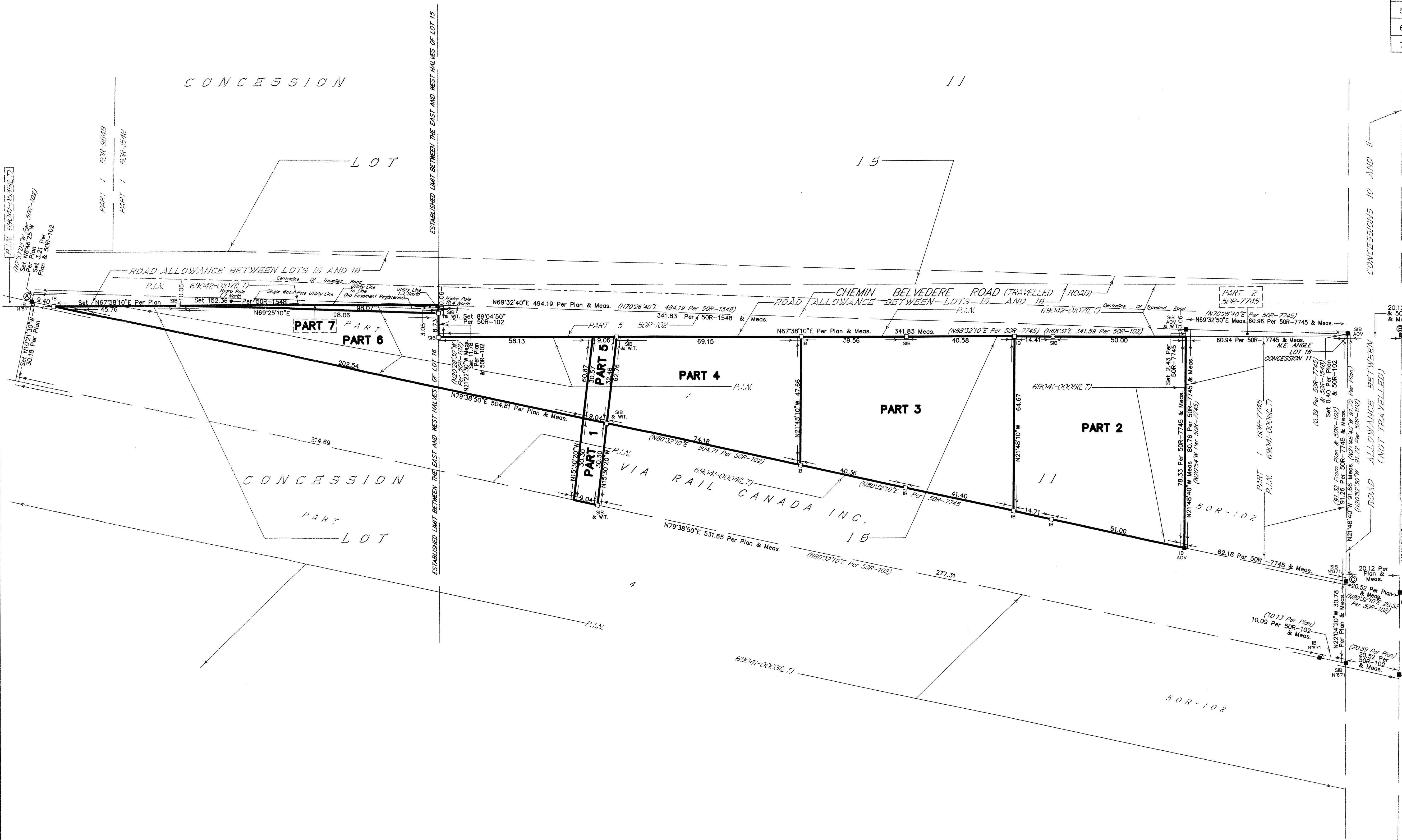
POINT (A) NORTHING: 5033031.93 EASTING: 400271.58  
POINT (B) NORTHING: 5033214.84 EASTING: 400752.95  
POINT (C) NORTHING: 5033122.70 EASTING: 400768.15

CAUTION:  
COORDINATES CANNOT IN THEMSELVES BE USED TO RE-ESTABLISH  
CORNERS OR BOUNDARIES SHOWN ON THIS PLAN.



ROCKLAND  
PHONE: (813) 446-7101  
FAX: (813) 446-7102

INDEX :  
CLA-11-16-1





Via Email Transmission (clemay@clarence-rockland.com)

31 July 2020

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

**RE: Application for Consent (Besner)**  
**File No. D-10-894 & D-10-895**  
**200 Belvedere Road**  
**Concession 11, Lot 16, Formerly Clarence Township**  
**Roll No. 031601601102300**

Dear Ms. Bélanger,

South Nation Conservation (SNC) received the above-noted applications to sever to create new residential lots.

SNC's review considers the impact of these applications 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<br>(S.2.1 PPS):                                                                                                                                        | Natural Hazards<br>(S.3.1 PPS):    | Private Sewage System:                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Significant wetlands<br>Significant woodlands<br>Significant valleylands<br>Significant wildlife habitat<br>Significant Areas of Natural and Scientific Interest<br>Fish habitat | Hazardous lands                    | Loading requirements<br>Separation distances             |
|                                                                                                                                                                                  | Flooding<br>Erosion                |                                                          |
|                                                                                                                                                                                  | Hazardous sites                    | <b>Clean Water Act, 2006:</b><br>Source Protection Areas |
|                                                                                                                                                                                  | Unstable soils<br>Unstable bedrock |                                                          |

SNC's findings below are based on a desktop review and a site visit completed on September 24, 2018.

## **Natural Heritage Features**

### *Watercourse*

The proposed retained and severed lots border sections of mapped watercourses, which have been identified as Fish Habitat in Schedule B of the United Counties of Prescott and Russell (UCPR) Official Plan.

For any new development or site alteration proposed within 120 metres of an area identified as Fish Habitat, an Environmental Impact Study (EIS) should be prepared by a qualified professional demonstrating that there will be no negative impacts on the natural features or on the ecological functions of the habitat. This is consistent with UCPR's Official Plan *Fish Habitat* policies, Section 5.5.7.

In addition, the City of Clarence Rockland's zoning bylaw requires that buildings or structures, including septic systems, be set back 30 metres from the normal highwater mark of the waterbody or watercourse, Section 4.44.1(d).

## **Natural Hazards**

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

## **Regulatory Requirements**

SNC implements Ontario Regulation 170/06, Development Interference with Wetlands and Alterations to Shorelines and Watercourses, developed under Section 28 of the *Conservation Authorities Act*.

According to our mapping, the proposed severed and retained lots contain areas that are protected by South Nation Conservation under Ontario Regulation 170/06. Specifically, any interference with a watercourse may require a permit from SNC, and restrictions may apply.

## **Private Sewage System**

As per the information provided in the subject applications under Section 5.1, there is sufficient contact area (as specified under 8.7.4.1 – Loading Requirements in the Ontario Building Code) for the installation of a private sewage system and a replacement area on the proposed parcels.

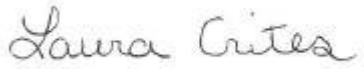
It is understood that there is no private sewage septic system existing on the proposed retained or severed parcels. The applicant should be made aware that a sewage system permit under Section 8 (1) – Building Permit of the *Building Code Act*, 1992 is required for any new sewage system or repair, replacement and/or modification of any existing sewage system. Please contact SNC's Septic Department for more information.

## **Conclusion**

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

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

Best regards,



Laura Crites  
Planning Assistant  
South Nation Conservation  
613-984-2948 ext. 372  
[Lcrites@nation.on.ca](mailto:Lcrites@nation.on.ca)

*SNC-1307-2020 & SNC-1308-2020*



Le 6 août 2020

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 (D-10-895)**

Le département d'Urbanisme des Comtés unis a complété la révision de cette demande d'autorisation. Le terrain visé se situe dans l'affectation des politiques rurales au Plan officiel des Comtés unis et nous comprenons que cette demande vise créer un nouveau lot réservé à des fins résidentielles futures sur services privés.

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

1. Que le requérant fournisse une (1) copie du plan de référence (plan d'arpentage) en PDF et DWG dûment enregistré qui se conforme essentiellement à la demande **D-10-895** telle que soumise.

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

Sylvain Boudreault,  
Urbaniste junior

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



Sylvain Boudreault,  
Urbaniste junior



# John E. Bogue

BARRISTER, SOLICITOR, NOTARY PUBLIC

200 ELGIN STREET • SUITE 802 • OTTAWA • ONTARIO • K2P 1L5

TELEPHONE (613) 234-4901 FACSIMILE (613) 236-8906

bogie@on.aibn.com

July 27, 2020

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

**Re: Application for a Validation of Title Certificate  
Part Lot 15, Concession 1 (OS) Clarence, Parts 9 and 2 Plan 50R 7305**

---

Dear Ms. Bélanger,

Further to our telephone conversation on June 22, I am writing to apply for the "Validation of Title" of which you kindly made me aware.

I am enclosing a history of the titles and what I hope is the application.  
Also I enclose a cheque for what I understand is the application fee.

This is completely new to me. I would be grateful to learn if you need anything more from me at this time. Ideally I would like to attend with you before the Committee meets in August

If we do not meet before, am I be expected to address the meeting?

I am taking the liberty of giving you all my out of office telephone numbers:

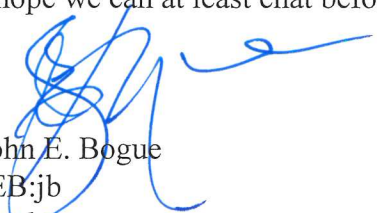
613 749-7072

613-203-7254

613-749-7072

613-283-1960

I hope we can at least chat before too long



John E. Bogue  
JEB:jb  
/encl.

APPLICATION FOR A VALIDATION OF TITLE CERTIFICATE

I act for my cousin Margo Ledoux and her husband Jean Jacques Ledoux.

Margo Ledoux and her sister Joanne Chevalier inherited the lands underlying Plan 50R 7305 in 1989. They owned the lands as tenants in common.

In 1991 the sisters decided to separate their joint ownership. Plan 50R 7305 was registered, consents obtained and Part 9 transferred to Joanne Chevalier in 1993.

In 2007 Margo purchased all of Joanne's parts on Plan 50R7305. The identical Part 9 was transferred; its severed status remained.

From 1989 until 2012 Margo and her husband resided on Part 2 Plan 50R 7305 and from which part she also operated a boarding kennel for dogs and cats..a" Place for Paws"

In 2012 Margo agreed to sell the house and kennel to her long time assistant In order to sell only that portion of Part 2 on which the house and kennel operation was situated a severance application was made. As that severance process proceeded the applicant was advised by the municipal planner that the proposed parcel to be severed from Part 2 would need to be enlarged. Somehow it was determined that this enlargement would be accomplished by taking a piece of Part 9 (now Part 1 on 50R 10065).Severances were granted for Parts 1 and 2 on Plan 50 R 10065.

It was never the applicant's intention to accidentally lose the separate status that Part 9 Plan 50R7305 enjoyed as being separate from Part 2 Plan 50R 7305and the remainder of said Part 2.

It was only when in 2019 a Purchaser came along with an offer for the remainder of Part 2 on 7305, which Margot accepted, that Margo was informed that the title to the remainders of Parts 2 and 9 on 7305 had now merged. It had never been explained that severing a part of Part 9 to add it to Part 2 so that the sale of Place for Paws could go through would have the effect of destroying the separate status Part 9 enjoyed. on it's original severance in 1993

It is hoped that this application for validation of title can reverse this innocent error by the solicitor arising from a misunderstanding of the application of the Planning Act. Of the effect that the taking of a part of Part 9 would have

If this application is appropriate for a Validation Certificate hopefully the remainder of Par 9 on Plan 50R 7305 will be created as a new parcel for Planning Act purposes or that the certificate will be a valid document that relates to an already recognized separate parcel of land.

## **TITLE HISTORY OF PARTS 9 AND 2 on REFERENCE PLAN 50R-7305**

*(The author of this note, John Bogue, is the cousin of and solicitor for the owners of these and other parts of Plan 50R-7305)*

In 1998, Margo Ledoux and her sister, Joanne Chevalier, inherited from their father and mother all of the parts depicted on the reference plan. They were tenants in common.

Margo lived on Part of Part 2 in a 1 ½ story house shown on the draft reference plan.

From that location, Margo operated a boarding kennel known as "*Place for Paws*". At all times, her sister Joanne, lived in Florida.

In 1991 the sisters decided to divide their holdings as equally as possible between them and the reference Plan 50R-7305 was created and registered. Consents were obtained and Margo transferred her interests in those parts that were severed to Joanne. Effectively, part 9 was severed from part 2.

In 1993, Margo and Joanne entered into an agreement whereby Margo purchased all of the parts owned by Joanne. That transaction was completed in 2007.

The above is the back-story to the reason for an Application to validate the titles. In 2012, Margo decided to retire from the *Place for Paws* operation and entered into an Agreement of Purchase and Sale to sell that operation and the 1 ½ story house on that portion of part 2 on Plan 50R-7305 that contained it and the Place for Paws.

In order to complete the sale of the Place for Paws, an application for consent was made to sever that portion of Part 2 on 50R 7305 that contained the house and kennel. On reviewing the application the municipal planner advised the applicant that the portion to be severed as proposed would need to be enlarged.

Although I was not directly involved in the enlargement and the extra severance to effect the enlargement, reference plan 50R-10065 was created and registered on July 20, 2012 and Parts 1 and 2 were conveyed to the purchasers.. . (Part 3 on plan 50R-10065 was transferred to the Municipality for road widening).

In 2019, of an Agreement of Purchase and Sale was made for the remainder of Part 2 on Plan 50R 7305r, the sale is to be completed September 2020. The purchaser's

solicitor requisitioned that a severance application was required to transfer the remainder of said Part 2 as the title to it had merged with the title of Part 9.

Although I was not involved in the application for consent when Part 1 on Plan 50R 10065 was severed from Part 9 on Plan 50R 7305 I do recall telling my client that she would still be able to sell the remainder of Part 9 as "once a consent always a consent".

I now understand that was completely inaccurate and that the title to the remainder of Part 2 and remainder of Part 9, would now have merged. That result was clearly not intended. or expected I sincerely hope that this situation can be remedied by the Application for Validation, particularly as the sale of the remainder of Part 2 on Plan 50R-7305 is scheduled for a closing on September 30, 2020. Prior to my being apprised of the possible availability of the Application for Validation (only in June of 2020 from a very helpful officer in the Municipal offices), Pre COVID-19, I had been in been in communication with a planner and, in fact, had drafted an Application for what I had hoped would be a "technical" severance in order to sell the remainder of Part 2 on Plan 50R-7305 but I was never able to arrange for a meeting because of the shut down

of the municipal offices to review the process Only this June was it suggested to me that the Applicatio for a Validation of Tittle Certificate might be the appropriate way to proceed.

Following this "History" is my attempt to make a more formal application

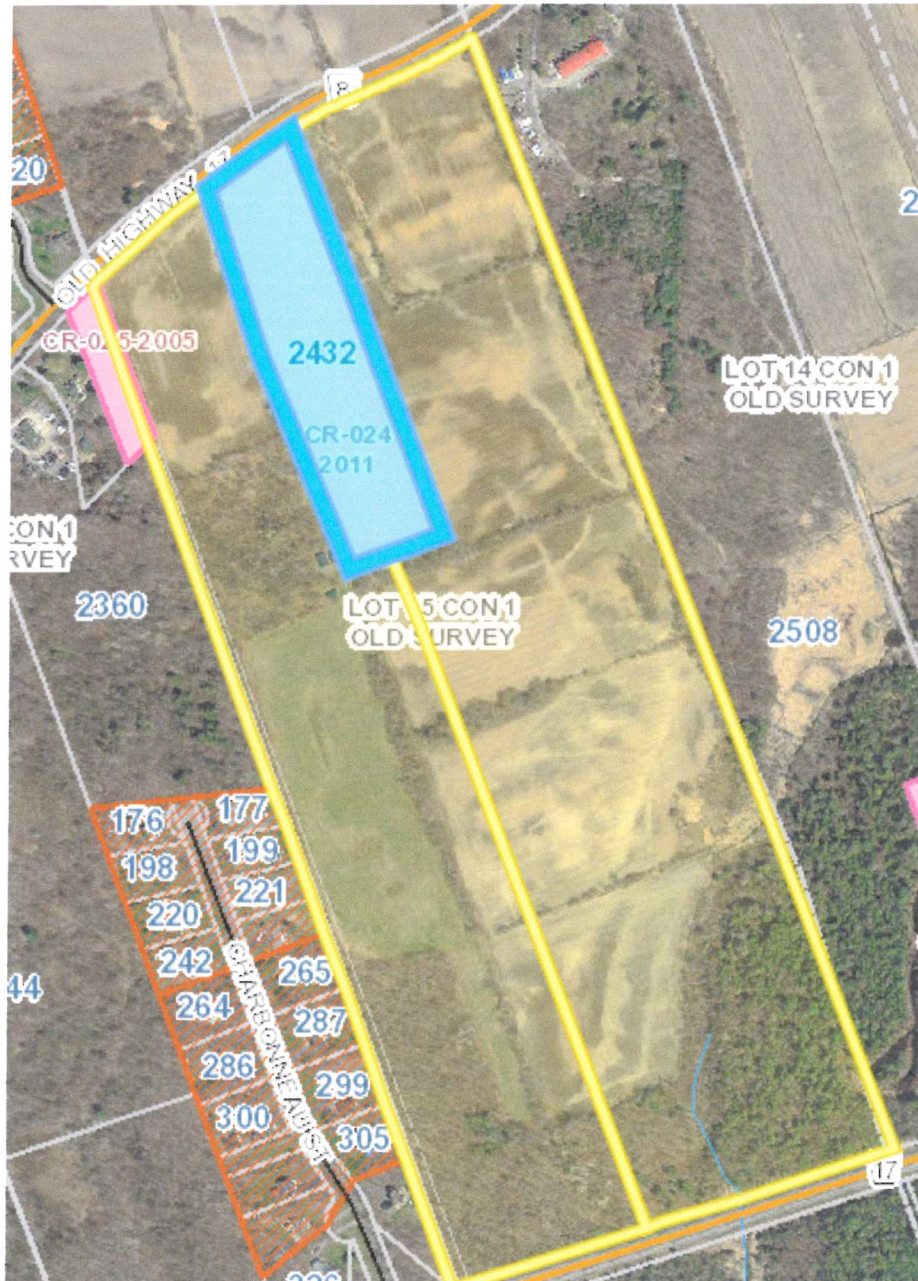
I am available at any time to answer any questions which you may have. I can be reached with the following coordinates:

Email: [bogie@on.aibn.com](mailto:bogie@on.aibn.com)

Telephone: 613-234-4901  
613-749-7072  
613-203-7254 ©

/

From: Jean Jacques Ledoux jjjledoux1941@gmail.com  
Subject: Lot 2 and Lot 9 and showing severance of kennell  
Date: Jul 26, 2020 at 4:28:27 PM  
To: Gmail 2 jjjledoux1941@gmail.com







## COMITÉ DE DÉROGATION

### RAPPORT N° AMÉ-20-41-R

|                           |                                                                                  |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Date reçue</b>         | 08/07/2020                                                                       |
| <b>Date de la réunion</b> | 13/08/2020                                                                       |
| <b>Soumis par</b>         | Claire Lemay                                                                     |
| <b>Objet</b>              | Dérogation mineure                                                               |
| <b># du dossier</b>       | D-13-20-06                                                                       |
| <b>Propriétaires</b>      | Geneviève Chartrand & Cedric Campagna                                            |
| <b>Demandeurs</b>         | Geneviève Chartrand & Cedric Campagna                                            |
| <b>Adresse civique</b>    | 2568 chemin du Lac                                                               |
| <b>Description</b>        | Partie du lot 12, Concession 3, Parties 1 et 2 sur le Plan de Référence 50R-5985 |

#### 1) INFORMATION GÉNÉRALE :

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

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

**Désignation au Plan officiel de Bourget :**  
S/O

**Classification de zone du Règlement de zonage n° 2016-10 :**  
Résidentielle de village de densité 1 (RV1)

**Services :**

**Eau municipale :** Non  
**Égout sanitaire municipal :** Non  
**Accès à la rue :** chemin du Lac

#### 2) BUT :

**Dérogation mineure afin d'augmenter la hauteur maximale pour un bâtiment accessoire à 5,9 mètres.**

### 3) DÉROGATION DEMANDÉE :

|                                           | Permis | Proposé |
|-------------------------------------------|--------|---------|
| Hauteur maximale d'un bâtiment accessoire | 5,0 m  | 5,9 m   |

### 4) CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :

#### Services des finances :

Aucune objection.

#### Services d'infrastructure :

Aucun commentaire.

#### Services de la protection :

Aucun commentaire.

#### Services communautaires :

Aucun commentaire.

#### Division de la construction :

Aucun commentaire.

#### Comtés unis de Prescott et Russell :

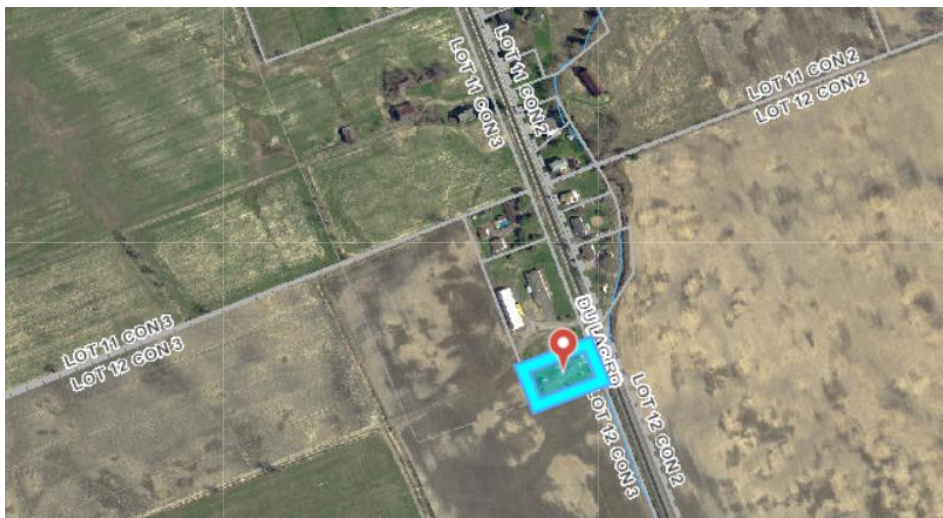
Aucun commentaire.

#### Conservation de la Nation Sud :

Aucun commentaire.

#### Aménagement du Territoire :

Les propriétaires ont l'intention de construire un garage détaché avec toit en pente d'une hauteur totale de 5,9 mètres. Le terrain sujet à la demande est situé à l'extrémité sud du village de St-Pascal. Les terrains adjacents sont utilisés à des fins résidentiels et agricoles.



Les propriétaires indiquent qu'ils sont dans l'impossibilité de se

conformer à la hauteur maximale du règlement de zonage parce qu'il n'y aura pas assez d'espace pour la porte de garage de 12 pieds qu'ils désirent afin de pouvoir y faire entrer leur roulotte au besoin. Leur projet initial contenait une mezzanine et allait jusqu'à 8,8 mètres; à la suite d'une consultation avec le service d'aménagement du territoire, la hauteur du bâtiment fut réduite à la limite de 5,9 mètres.

C'est à noter que, dans l'opinion professionnel de l'auteur de ce rapport, même un toit de 8,8 mètres pour ce garage proposé rencontrerait les 4 tests ci-dessous.

## 5) **QUATRE TESTS :**

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

Le secteur des politiques communautaires permet des utilisations résidentielles ainsi que les utilisations accessoires et bâtiments et structures accessoires à une utilisation résidentielle. La demande est conforme au Plan officiel des Comtés unis.

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

Les limites de hauteur maximum pour les bâtiments accessoires sont incluses dans le règlement de zonage afin de s'assurer la compatibilité de ces structures et réduire le risque d'inconvénient aux voisins. Les limites de hauteur sont différentes pour les zones différentes; dans l'aire urbaine, la limite est de 3,8 mètres, dans les villages la limite est de 5,0 mètres, et dans les zones rurales et agricoles, la limite est de 6,0 mètres. Dans ce cas, malgré que le terrain sujet à la demande est situé dans une zone Résidentielle de village de densité 1 (RV1), il est entouré par des terrains agricoles avec zonage agricole. Il y a seulement un voisin adjacent dans la zone RV1, situé immédiatement au nord du terrain visé, ayant façade sur le chemin du Lac. La résidence avoisinante est à plus de 50m de la ligne de propriété. Ce terrain pourrait donc être considéré plutôt comme étant un terrain en milieu rural qu'un terrain en milieu communautaire.

En plus, le règlement de zonage définit la hauteur d'une structure ou d'un bâtiment comme étant :

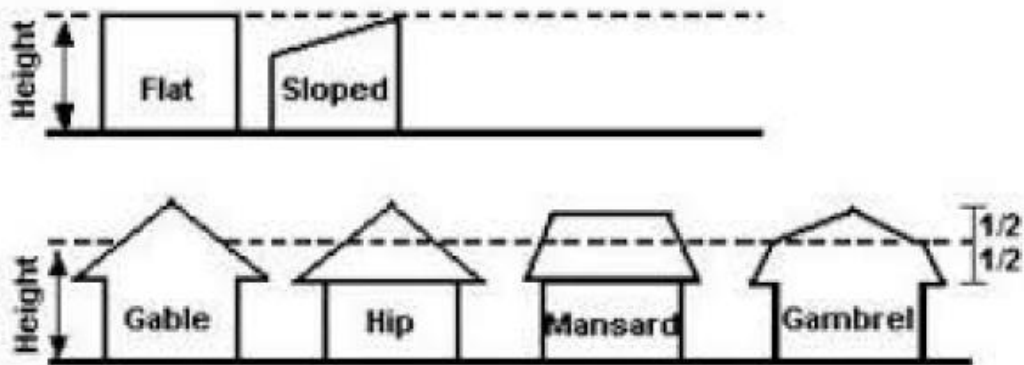
« la distance verticale entre le niveau moyen du sol à la base du mur avant du bâtiment et

- (a) le sommet de la surface de la toiture s'il s'agit d'un toit en terrasse ou en pente,
- (b) le point à mi-chemin entre le faîte, s'il s'agit d'un arêtier, d'un pignon, d'une toiture à redents ou à

- la Mansart, et les avant-toits du bâtiment, à l'exception des avant-toits des saillies, ou
- (c) le sommet du bâtiment ou de la construction dans tous les autres cas

et la hauteur correspondante, à moins que la notion de hauteur ne soit définie autrement ailleurs dans le présent Règlement. »

L'image ci-dessous est incluse pour illustrer les différentes façons de mesurer la hauteur :



Le toit proposé est un toit en pente, comme celui dans la rangée en haut dans l'illustration. La hauteur totale est donc mesurée à la pointe la plus haute du toit. S'il s'agissait d'un arêtier, d'un pignon, ou d'une toiture à redents ou à la Mansart avec le point le plus haut à 5,9 mètres, ce serait permis par le règlement de zonage.

Pour ces raisons, la demande respecte l'objet et les orientations du règlement de zonage.

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

Le terrain sujet à la demande est situé sur le chemin du Lac, au sud du village de St-Pascal. Il y a une maison avoisinante, située au nord du terrain. Cette maison est à plus de 50 mètres de la ligne de propriété. Le garage proposé sera visible du chemin, mais à environ 50 mètres de la rue, dans la cour en arrière de la maison. L'augmentation de hauteur demandée ne sera pas visible à l'œil de la rue ni de la maison avoisinante. Il n'y aura donc pas d'impact sur les voisins proches ou sur la communauté. La demande est donc considérée comme étant mineure.

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

Il y avait une remise sur le terrain sujet à la demande auparavant; les propriétaires l'ont démolie afin de construire le garage proposé. Ce garage est de style moderne et sera, de l'avis des propriétaires,

beaucoup plus beau. En plus, pouvoir stationner leur roulotte dans le garage améliorera l'esthétique du terrain comparé à stationner la roulotte dans la cour latérale ou dans la cour arrière. La demande de dérogation permettra aux propriétaires et résidents d'optimiser leur utilisation de leur terrain. La demande est opportune par rapport à l'utilisation du terrain.

6) **RECOMMANDATION DU SERVICE :**

QUE le Comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par Geneviève Chartrand et Cedric Campagna, dossier D-13-20-06, concernant la propriété décrite comme 2568 chemin du Lac, Partie du lot 12, Concession 3, Parties 1 et 2 sur le Plan de Référence 50R-5985, dans le but de :

- Augmenter la hauteur maximale pour un bâtiment accessoire à 5,9 mètres.