



CORPORATION OF THE CITY OF
CLARENCE-ROCKLAND

COMMITTEE OF ADJUSTMENT

September 23, 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-10-892	35
Marc Daigneault for Bernard Guindon	
Part of lot 11, concession 9	
5.2 D-10-893	51
Marc Daigneault for Bernard Guindon	
Part of lot 11, concession 9	
5.3 D-10-896	67
Yann and Jonathan Lecompte	
880-884 St-Jean Street	
5.4 D-10-897	85
Sophie Reitano for Guy Desjardins	
1410 Landry Road	

6. Minor Variance Applications

6.1 D-13-20-07

Marc Dubé

7975 County Road 17

97

7. Follow-ups

8. Other Items

9. Adjournment



CORPORATION DE LA CITÉ DE
CLARENCE-ROCKLAND

COMITÉ DE DÉROGATION

le 23 septembre 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-10-892 Marc Daigneault pour Bernard Guindon partie du lot 11, concession 9	35
5.2 D-10-893 Marc Daigneault pour Bernard Guindon partie du lot 11, concession 9	51
5.3 D-10-896 Yann et Jonathan Lecompte 880-884 rue St-Jean	67
5.4 D-10-897 Sophie Reitano pour Guy Desjardins 1410 chemin Landry	85

6. Demandes de dérogation mineure

6.1 D-13-20-07

Marc Dubé

7975 chemin de Comté 17

97

7. Suivi

8. Autres items

9. Ajournement



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

August 13, 2020
Council Chambers
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

PRESENT: Marie-Ève Bélanger
Guy Desjardins
Michel Levert
Claire Lemay
Michel Bergeron
Samuel Cardarelli
Mario Zanth
Nicolas Denis

ABSENT: Serge Dicaire

1. Opening of the meeting

The Chair opens the meeting at 7:02 pm.

2. Acting President

RESOLUTION

Moved by Samuel Cardarelli

Seconded By Guy Desjardins

That Mario Zanth be elected as president for the meeting.

CARRIED

3. Reading and Adoption of the agenda

RESOLUTION

Moved by Guy Desjardins

Seconded By Michel Bergeron

THAT the agenda be adopted as presented.

CARRIED

4. Pecuniary declarations

none

5. Adoption of the minutes

RESOLUTION

Moved by Michel Levert

Seconded By Guy Desjardins

That the minutes of the meeting of June 24, 2020 be approved.

CARRIED

6. Consent Applications

6.1 D-10-890 - 2606406 Ontario Inc

Samuel Cardarelli inquired if the property was between the old StoneRiver dining and Lamarche Électrique. Claire Lemay indicated that it was.

Michel Levert inquired why the file was brought to the Committee without the studies completed. Claire Lemay indicated that the file was brought forward because the department is not recommending the application and did not want the Owner to complete the studies if we did not recommend.

Guy Desjardins indicated to the Committee that the Counties will appeal the decision because it's clear in the OP that it is not permitted to approve a new severance for a residential property on County Road 17. He recommends that the Committee does not recommend the application.

Samuel Cardarelli indicated that they wish to build a new shared entrance and if this makes a difference. Claire Lemay indicated that the current entrance will be shared with 3 lots. It is still one additional lot.

Mario Zanth inquired what the difference was between building on Woods which is waterfront and this one. Claire Lemay indicated that the main reason is the County Road 17 which is an arterial road. The goal is to limit

access to County Road 17. An enlargement will also be required in the future for road. Mario Zanth inquired if an exception could be made to the OP to approve one more lot. Claire indicated that M. Prévost from the Counties would be better to answer this.

Michel Levert inquired if a traffic study was submitted for Lamarche Électrique. Claire Lemay indicated that Lamarche Électrique went through a Site Plan but no traffic study was required. Marie-Eve Bélanger also commented that StoneRiver Dining did a traffic study and that the Counties possibly reviewed this study and confirmed that the works that had to be completed were ok for this additional use. However, the works were never completed as StoneRiver Dining closed.

Mario Zanth think it's reasonable to add a new lot which will have a approximately just 3 cars while StoneRiver had a lot more cars.

Guy Desjardins reads the comments from the Counties out loud and reiterate that the creation of a new lot is not permitted. EQ homes was allowed a new entrance to their project which is permitted.

Marc Daigneault, planner for the owner, indicated that the Official Plan states that a new lot with direct access is not permitted. In this case, the new lot to be created does not have a direct access, it will have a right of way. He indicated that the Counties are clear with their comments and a 0.3 metre reserve is present along County Road 17. He indicated that the Golf Condos and Charette storage also have an access to County Road 17. He agrees that County Road 17 is an important road and that private accesses should be limited. The restaurant that was there before could accommodate over 80 clients which is over 40 cars. He reiterates that the Planning Department indicated that the restaurant was not recommended by the department at the time. The restaurant is not there anymore and the intention of the Owner is to create a new lot to make a little profit on the land.

Mario Zanth indicates that it would be best to meet with the Counties to see what can be done. Guy Desjardins indicated that a meeting could be scheduled with the Planning Committee at the Counties. Marc Daigneault indicated that it's the decision of the City to approve or refuse an application. He appreciates the decision but he indicates that he does not think there is much space for discussion with the County as it was clear in the letter that they were not in agreement.

Louis Prévost, Planning Director at the Counties, indicates that this policy is in the Official Plan since 1999 to protect the most important artery in Prescott-Russell and Clarence-Rockland. In order to approve an enlargement to County Road 17, we must restrict the accesses. He indicated that the Counties only gave one severance approval for a residential property in 2003 adjacent to Lamarche Electrique and that he wasn't the director at the time. He indicated that this approval was not in conformity to the Official Plan. The OP policy is clear that no new lot is permitted. He also confirms that a new street for a residential project is permitted in the Official Plan. The Counties are strict and firm in restricting the creation of new lots on County Road 17.

Marc Simard, Owner, indicates that in 2003 a severance was issued adjacent to this property. The County created a precedent. The OP policy does not say that it's not permitted to create an indirect access; it says that a direct access is not permitted. He indicated that the 200 metre facade is not required because the 200 metres is there to restrict access from one entrance to the other. In the law principles, if something is not strictly prohibited, it is permitted. The Counties limit the severance to 2 new lots since 1999. In this case, only one new lot was created. Also, traffic will be less than the restaurant. He indicates that he will appeal the decision if the Committee refuses the application.

Marie-Eve Bélanger indicates that if the Committee wishes to approve the file, that the reports and studies needs to be submitted first and a list of conditions will be provided for the Committee's approval later on.

The president requested a vote on the resolution to refuse the application. Mr. Desjardins proposes the refusal of the request and Mr. Cardarelli seconded the motion. However, Mr. Levert and Mr. Bergeron objects to the refusal. Mr. Zanth also objects. The resolution is defeated.

The Committee discusses how to bring forward a new resolution to approve the file. Mr. Levert does not think the traffic study is required. Mr. Simard and Mr Daigneault also indicated that he does not think this study should be completed. Mrs. Bélanger suggests that the new resolution included that all the studies be completed before the Committee makes a decision.

The Committee discussed the merit of redoing some of the studies that were already completed in the past.

Mr. Prévost suggests that the Committee conditionally approves the file because the Counties will appeal the decision and he does not wish that the applicant spend all their money to complete the studies. Mrs. Bélanger suggests that the Committee defer the files in order for the department to bring forward a list of conditions. Currently there is no list of conditions established. Mr. Prévost approves.

The Committee voted to defer the application to the next Committee. Mr. Simard wanted the file to be approved tonight. Mrs. Bélanger indicated that Mrs. Lemay can prepare a list of conditions to be discussed at the end of the meeting. The Committee agrees and the other files on the agenda are presented.

Following the presentation of the other files on the agenda, Mrs. Lemay presents the conditions.

Mr. Levert commented that the department is requesting to remove the restaurant use and that less cars would use the land. The traffic study should then be removed. Mrs. Bélanger also commented that the zoning was amended a few years ago to remove the restaurant use, but the changes were only made to the zoning schedule and not to the text. The Owners agreed to remove the use of the restaurant.

Mr. Daigneault does not agree that the traffic study be completed since the restaurant is being removed. The new lot will only bring a few vehicles only. He also indicated that the slope stability study and other studies were completed in the past for the restaurant and Lamarche Électrique and that they should only be validated.

Mr. Simard indicated that on Page 5 of the report Mrs. Lemay indicated only six conditions and now the department is recommending 18 conditions. He thinks the department is exaggerating and forcing too many conditions which would make the severance not feasible. He indicated that he does not wish to complete the traffic study. It might cost him a lot of money to complete the works that will be necessary. He agrees with the first 5 conditions. He stipulates that if the department wanted to include all of the proposed conditions, they should have noted it in the report on page 5 also. He thinks the department is trying to make it difficult for him to sever. Mrs. Lemay indicated that what is listed on page 5 is a list of conditions that is required to consider an application complete only. The conditions that were added tonight is standard conditions and not unreasonable. These are conditions that are added for every file and that the goal is not to put a hold on the request and make it not feasible. Mr.

Simard indicated that he agrees that some conditions are standard conditions but is worried about the other conditions.

Mrs. Bélanger indicated that everyone agrees that Conditions 1-5 are not an issue. Conditions 6 and 7 are conditions related to the hydrogeological study which are indicated in the report. Condition 8 is a standard condition. Condition 9 is the condition for the traffic study in which the Committee would like to remove. Condition 10 is relating to the Zoning Amendment in which the owner agreed.

Mr. Zanth requested why a hydrogeological study is required. Mrs. Lemay indicated that if a study was made in the past that it could potentially be used for this file. Mr. Zanth indicated that he wishes to remove Condition 9 being the traffic impact study. Mr. Cardarelli inquired if the condition is removed, what would the impact be and what is looked at in this traffic study. Mrs. Bélanger did indicate that a traffic study will look into the access and the number of cars turning into the driveway. The Committee is all in favor to remove Condition 9, being the traffic study.

Mrs. Bélanger indicated that Condition 11 is a SNC condition, Condition 12 is an Environmental Impact Assessment condition, Condition 13 is the slope stability study, Condition 14 is in regards to the flood plain elevation. Mr. Zanth thinks it's a good idea to have a flood plain condition following two flood events. Mr. Desjardins stipulated that the land is high enough that it will not flood. Mr. Levert indicated that the construction department will verify at the time of the construction of the building the flood plain elevation. Mrs. Lemay indicated that this plan will need to be completed either now or when the construction permit is issued. Mr. Zanth would really like to keep this condition there. Conditions 15 to 18 are standard conditions.

Mr. Daigneault wants to reassure the Committee in regards to the slope and flood plain. He indicated that the current survey plan does illustrate the lands that are under an easement for the floodplain.

Mr. Simard does not agree with Condition 14 since it refers to the retained parcel where the house is located. It is not necessary. He indicated that he communicated with SNC in regards to Condition 11. Mrs. Lemay indicated that he must confirm Condition 11 with SNC. In regards to Condition 14, Mrs. Lemay wants to confirm the location of the retained buildings on the lot once the new lot is created. This would only be required for the new side lot line. Mr. Simard would like to know if a letter from a surveyor

would be sufficient. Mrs. Lemay indicated that it would be sufficient. This condition was amended.

Mr. Simard returns to Condition 8 in regards to the right of way of County Road 17. Mrs. Lemay confirms that the condition was submitted by the United Counties. She indicated that usually the surveyor confirms that the right of way is a certain width and if necessary that the land be transferred to the County. The City agrees and supports the owner that if the surveyor determines that the right of way is already at 25 metres on their side, that the condition is fulfilled.

The City also confirms that the existing studies can and will be sent to SNC for review and that no new studies will be required if SNC deems that the existing studies are sufficient.

RESOLUTION

Moved by Guy Desjardins

Seconded By Samuel Cardarelli

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.

DEFEATED

RESOLUTION

Moved by Michel Levert

Seconded By Michel Bergeron

That the Committee approves the consent application.

DEFERRED

RESOLUTION

Moved by Michel Bergeron

Seconded By Michel Levert

THAT the Committee of Adjustment accept 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, subject to the following conditions:

1. That the applicant(s) provide to the City of Clarence-Rockland one original paper copy and a digital copy (PDF format) of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance D-10-890 as approved by the committee,
2. That the applicant(s) provide to the United Counties of Prescott and Russell one copy to be submitted electronically in PDF and DWG formats of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance D-10-890 as approved by the committee.
3. That the reference plan provided and registered include a part on the lot to be severed, identified for a right-of-way easement in order to provide access to the existing dwelling on the retained parcel.
4. That a right-of-way for a shared access driveway be registered on title of the concerned properties and a copy of the registration be provided to the United Counties of Prescott and Russell.
5. That the applicant(s) pay the City of Clarence-Rockland an amount equivalent to 5% of the value of the parcel to be severed as cash in lieu of parkland payment. The value of the land shall be determined by:
 1. A market appraisal or a letter of opinion, obtained by and at the owner's expense, from a certified appraiser reviewed and accepted by the Infrastructure and Planning Department; or
 2. The most recent land sale record of the subject property, no more than 24 months prior to the date of the decision, reviewed and accepted by the Infrastructure and Planning Department; provided the sale was at market value and there has been no change that may impact the land value, including but not limited to changes in the zoning, Official Plan designation, or severance.
6. That the applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a water assessment report, as per the Official Plan of the United Counties, section 7.4.2, policy 14.1, to demonstrate that the aquifer can provide a long term sustainable water supply of acceptable quality and quantity. This report shall be prepared by a qualified professional at the applicant's expense, and shall be reviewed and approved by South Nation Conservation.

7. That the applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a terrain analysis, to be prepared by a professional engineer, to demonstrate through testing, that the soil conditions can accommodate the effluent load from a septic field along with the replacement area. This report shall be completed and reviewed and approved by South Nation Conservation at the applicant's expense.
8. That a deed for the road right of way along the detached and retained parcels along County Road 17 be transferred free of encumbrances to the United Counties of Prescott and Russell for the fee of \$1.00 such that the road right of way of the west side of this road be widened so as to attain 25 metres in width (half of the minimum right of way).
9. That the applicant(s) obtain an amendment to Zoning By-Law No. 2016-10 for the severed and retained parcels in order to remove the special exception zone RU-42 from the text of the Zoning By-law 2016-10 and that all possibility of appeal to the Local Planning Appeal Tribunal be exhausted.
10. 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".
11. 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, Area of Natural and Scientific Interest, or on the Provincially Significant Wetland to the satisfaction of South Nation Conservation and the City of Clarence-Rockland.
12. 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 City of Clarence-Rockland.
13. That the Ontario Land Surveyor provide a letter confirming that the side yard of the retained parcel complies with the zoning by-law.
14. That the Site Plan Agreement be removed from the title of the property and that confirmation of its removal be provided to the City of Clarence-Rockland.

15. An undertaking from the applicant's solicitor confirming that the deeds will be registered on title within two (2) years of the date of the certificate.
16. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a Transfer/Deed of land conveying the severed land for use for the issuance of a Certificate of Consent.
17. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of the date of the Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.

CARRIED

6.2 D-10-891 - Maxime Meloche

RESOLUTION

Moved by Michel Levert

Seconded By Samuel Cardarelli

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:
5. 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
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

10. 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).

11. 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

12. 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.

13. 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).

14. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un Transfert/Acte de cession transférant le terrain divisé dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.

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

CARRIED

6.3 D-10-894 - Martin and France Besner

Michel Levert asked when the file was lapsed. Mrs. Bélanger indicated that the file lapsed a year ago. Mr. Levert requested if the fees were reduced for this application since most of the work was done. Mrs. Lemay indicated to the owners that they could make a request to Council.

RESOLUTION

Moved by Samuel Cardarelli

Seconded By Michel Levert

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).

CARRIED

6.4 D-10-895 - Martin and France Besner

RESOLUTION

Moved by Samuel Cardarelli

Seconded By Michel Levert

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).

CARRIED

6.5 Validation of Title

RESOLUTION

Moved by Guy Desjardins

Seconded By Michel Levert

That the request for validation of title be approved as presented.

CARRIED

7. Minor Variance Applications

7.1 D-13-20-06

RESOLUTION

Moved by Samuel Cardarelli

Seconded By Michel Bergeron

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.

CARRIED

10. Adjournment

The meeting is adjourned at 9:31pm.

Mario Zanth, Acting President

Marie-Eve Bélanger, Secretary
Treasurer



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

PROCÈS-VERBAL RÉUNION COMITÉ DE DÉROGATION

le 13 août 2020
Salle du Conseil
415 rue Lemay Street,
Clarence Creek, Ont.

PRÉSENT: Marie-Ève Bélanger
Guy Desjardins
Michel Levert
Claire Lemay
Michel Bergeron
Samuel Cardarelli
Mario Zanth
Nicolas Denis

ABSENT: Serge Dicaire

1. Ouverture de la réunion

Le président ouvre la réunion à 19h02.

2. Président par intérim

RÉSOLUTION

Proposé par Samuel Cardarelli

Appuyé par Guy Desjardins

Que Mario Zanth soit élu comme président pour la réunion.

ADOPTÉE

3. Lecture et Adoption de l'ordre du jour

RÉSOLUTION

Proposé par Guy Desjardins

Appuyé par Michel Bergeron

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

ADOPTÉE

4. Déclarations pécuniaires

aucune

5. Adoption des procès-verbaux

RÉSOLUTION

Proposé par Michel Levert

Appuyé par Guy Desjardins

Que le procès-verbal de la réunion du 24 juin 2020 soit approuvé.

ADOPTÉE

6. Demandes de morcellement

6.1 D-10-890 - 2606406 Ontario Inc

Samuel Cardarelli a demandé si la propriété se trouvait entre l'ancien restaurant StoneRiver et Lamarche Électrique. Claire Lemay a indiqué que c'était le cas.

Michel Levert demande pourquoi le dossier a été soumis au Comité sans que les études soient terminées. Claire Lemay a indiqué que le dossier avait été déposé parce que le département ne recommandait pas la demande et ne voulait pas que le propriétaire termine les études si nous ne le recommandions pas.

Guy Desjardins a indiqué au comité que les Comtés feraient appel de la décision parce qu'il est clair dans le PO qu'il n'est pas permis d'approuver un nouveau morcellement pour une propriété résidentielle sur le chemin de Comté 17. Il recommande que le comité ne recommande pas la demande.

Samuel Cardarelli a indiqué qu'il souhaitait construire une nouvelle entrée partagée et si cela fait une différence. Claire Lemay indique que l'entrée

actuelle sera partagée avec 3 lots. C'est quand même la création d'un lot supplémentaire.

Mario Zanth a demandé quel était la différence entre la construction sur Woods qui est au bord de l'eau et celle-ci. Claire Lemay a indiqué que la raison principale est le chemin de Comté 17 qui est une artère principale. L'objectif est de limiter l'accès au chemin de Comté 17. Un agrandissement sera également nécessaire à l'avenir pour ce chemin. Mario Zanth a demandé si une exception pouvait être faite au PO pour approuver un autre lot. Claire a indiqué que M. Prévost des Comtés serait mieux placé pour répondre à cette question.

Michel Levert demande si une étude de trafic a été soumise pour Lamarche Électrique. Claire Lemay indique que Lamarche Électrique a fait l'objet d'un plan d'implantation mais qu'aucune étude de trafic n'avait été requise. Marie-Eve Bélanger a également fait remarquer que StoneRiver Dining a fait une étude de circulation et que les Comtés ont peut-être revu cette étude et confirmé que les travaux qui devaient être complétés étaient acceptables pour cette utilisation supplémentaire. Cependant, les travaux n'ont jamais été achevés car StoneRiver Dining a fermé.

Mario Zanth pense qu'il est raisonnable d'ajouter un nouveau lot qui n'aura peut-être que 3 voitures alors que StoneRiver en avait beaucoup plus.

Guy Desjardins lit à haute voix les commentaires des Comtés et réitère que la création d'un nouveau terrain n'est pas autorisée. Les maisons EQ ont eu droit à une nouvelle entrée dans leur projet, ce qui est autorisé.

Marc Daigneault, urbaniste pour le propriétaire, indique que le Plan officiel stipule qu'un nouveau terrain avec accès direct n'est pas permis. Dans ce cas, le nouveau lot créé n'a pas d'accès direct, il aura un droit de passage. Il indique que les Comtés sont clairs avec leurs commentaires et qu'un 0,3 mètre de réserve est présent le long du chemin de Comté 17. Il a indiqué que les Condos du golf et l'entrepôt de Charette ont également accès au chemin de Comté 17. Il convient que le chemin de Comté 17 est une artère importante et que les accès privés devraient être limités. Le restaurant qui était là auparavant pouvait accueillir plus de 80 clients, soit plus de 40 voitures. Il réitère que le service d'urbanisme lui a indiqué que le restaurant n'était pas recommandé par le département à l'époque. Le restaurant n'est plus là et l'intention du propriétaire est de créer un nouveau terrain pour faire un peu de profit sur le terrain.

Mario Zanth indique qu'il serait préférable de rencontrer les Comtés pour voir ce qui peut être fait. Guy Desjardins a indiqué qu'une rencontre pourrait être prévue avec le comité d'urbanisme des Comtés. Marc Daigneault a indiqué que c'est la décision de la Cité d'approuver ou de refuser une demande. Il apprécie la suggestion, mais il indique qu'il ne pense pas qu'il y ait beaucoup d'espace de discussion avec les Comtés, car il était clair dans la lettre qu'ils n'étaient pas d'accord.

Louis Prévost, directeur de l'urbanisme aux Comtés, indique que cette politique est inscrite au Plan officiel depuis 1999 pour protéger l'artère la plus importante de Prescott-Russell et Clarence-Rockland. Afin d'approuver un élargissement au chemin de Comté 17, nous devons restreindre les accès. Il a indiqué que les Comtés ont autorisé seulement une seule autorisation pour une propriété résidentielle en 2003 adjacente à Lamarche Électrique et qu'il n'était pas le directeur à l'époque. Il a indiqué que cette approbation n'était pas conforme au Plan officiel. La politique du PO indique clairement qu'aucun nouveau lot n'est autorisé. Il confirme également qu'une nouvelle rue pour un projet résidentiel est autorisée dans le Plan officiel. Les Comtés sont stricts et fermes dans la restriction de la création de nouveaux lots sur le chemin de Comté 17.

Marc Simard, propriétaire, indique qu'en 2003 un morcellement a été émis à côté de cette propriété. Les Comtés ont créé un précédent. La politique du PO ne dit pas qu'il n'est pas permis de créer un accès indirect; il dit qu'un accès direct n'est pas autorisé. Il a indiqué que la façade de 200 mètres n'est pas nécessaire parce que le 200 mètres est là pour restreindre l'accès d'une entrée à l'autre. Dans les principes de la loi, si quelque chose n'est pas strictement interdit, c'est permis. Les Comtés limitent à 2 nouveaux lots depuis 1999. Dans ce cas, un seul nouveau lot a été créé. De plus, le trafic sera inférieur au restaurant. Il indique qu'il fera appel de la décision si le Comité refuse la demande.

Marie-Eve Bélanger indique que si le Comité désire approuver le dossier, les rapports et études doivent d'abord être soumis et une liste de conditions sera fournie ensuite.

Le président a demandé un vote sur la résolution de refuser la demande. M. Desjardins propose le rejet de la demande et M. Cardarelli a appuyé la motion. Cependant, MM. Levert et Bergeron s'opposent au refus. M. Zanth s'y oppose également. La résolution est rejetée.

Le Comité discute de la manière de présenter une nouvelle résolution pour approuver le dossier. M. Levert ne pense pas qu'une étude de trafic

soit nécessaire. M. Simard et M. Daigneault ont également indiqué qu'il ne pense pas que cette étude devrait être complétée. Mme Bélanger suggère que la nouvelle résolution prévoit que toutes les études soient terminées avant que le Comité ne prenne une décision.

Le Comité a discuté de l'intérêt de refaire certaines des études déjà achevées dans le passé.

M. Prévost suggère que le Comité approuve le dossier sous condition car les Comités feront appel de la décision et il ne souhaite pas que le demandeur dépense tous son argent pour terminer les études. Mme Bélanger suggère que le Comité diffère le dossier afin que le département présente une liste de conditions à la prochaine réunion. Actuellement, aucune liste de conditions n'est établie. M. Prévost approuve.

Le Comité a voté pour différer la demande à la prochaine rencontre du comité. M. Simard voulait que le dossier soit approuvé ce soir. Mme Bélanger indique que Mme Lemay peut préparer une liste de conditions à discuter à la fin de la réunion. Le comité est d'accord et les autres dossiers sont présentés.

À la suite des présentations des autres dossiers à l'ordre du jour, Mme Lemay présente les conditions.

M. Levert a fait remarquer que le département demande de supprimer l'utilisation de restaurant sur le terrain et que moins de voitures utiliseraient le terrain. L'étude de trafic doit alors être supprimée. Mme Bélanger a également fait remarquer que le zonage avait été modifié il y a quelques années pour supprimer l'utilisation du restaurant, mais que les changements n'avaient été apportés qu'à l'annexe de zonage et non au texte. Les propriétaires étaient d'accord pour supprimer l'utilisation du restaurant.

M. Daigneault n'est pas d'accord pour que l'étude de la circulation soit complétée puisqu'il n'y aura plus de restaurant. Le nouveau lot n'apportera que quelques véhicules. Il a également indiqué que l'étude de stabilité des pentes et d'autres études ont été réalisées par le passé pour le restaurant et Lamarche Électrique et qu'elles devraient seulement être validées.

M. Simard a indiqué qu'à la page 5 du rapport, Mme Lemay a seulement mentionné six conditions et que maintenant plus de 18 conditions sont suggérées. Il pense que le département exagère et impose trop de conditions qui rendraient la demande de morcellement presque irréalisable. Il a indiqué qu'il ne souhaitait pas terminer l'étude de la

circulation. Cela pourrait lui coûter beaucoup d'argent pour terminer les travaux qui seront nécessaires. Il accepte les 5 premières conditions. Il précise que si le département voulait inclure toutes les conditions proposées, il aurait dû le noter également dans le rapport de la page 5. Il pense que le département essaie de mettre des bâtons dans les roues en demandant trop de conditions. Mme Lemay a indiqué que ce qui est énuméré à la page 5 est une liste de conditions requises pour considérer une demande comme complète seulement. Les conditions qui ont été ajoutées ce soir sont des conditions standard et non irraisonnables. Ce sont des conditions qui sont ajoutées pour chaque dossier et dont le but n'est pas de suspendre la demande et de la rendre impossible. M. Simard a indiqué qu'il convient que certaines conditions sont des conditions standard, mais qu'il s'inquiète des autres conditions.

Mme Bélanger a indiqué que tous les gens présents sont d'accord avec les conditions 1 à 5. Les conditions 6 et 7 sont des conditions liées à l'étude hydrogéologique qui sont indiquées dans le rapport. La condition 8 est une condition standard. La condition 9 est la condition de l'étude de circulation dans laquelle le Comité souhaite supprimer. La condition 10 est la modification de zonage dans laquelle le propriétaire a accepté.

M. Zanth a demandé pourquoi une étude hydrogéologique était nécessaire. Mme Lemay a indiqué que si une étude était faite dans le passé, elle pourrait potentiellement être utilisée pour ce dossier. M. Zanth a indiqué qu'il souhaitait supprimer la condition 9 étant l'étude d'impact sur la circulation. M. Cardarelli a demandé si la condition était supprimée quel serait l'impact et demande aussi ce qui est examiné dans cette étude. Mme Bélanger a indiqué qu'une étude de la circulation examinera l'accès et le nombre de voitures entrant dans l'entrée. Le Comité est tout à fait en faveur de la suppression de la condition 9, soit l'étude sur la circulation.

Mme Bélanger a indiqué que la condition 11 est une condition de la CNS, la condition 12 est une condition d'étude d'impact environnemental, la condition 13 est l'étude de stabilité de la pente, la condition 14 est au sujet de l'élévation de la plaine inondable. M. Zanth pense que c'est une bonne idée d'avoir une évaluation de la plaine inondable après deux inondations. M. Desjardins a précisé que le terrain est suffisamment haut pour ne pas être inondé. M. Levert a indiqué que le service de construction vérifiera au moment de la construction du bâtiment l'élévation de la plaine inondable. Mme Lemay a indiqué que ce plan devra être terminé soit maintenant ou soit lorsque le permis de construction sera délivré. M. Zanth aimerait

vraiment y maintenir cette condition. Les conditions 15 à 18 sont des conditions standard.

M. Daigneault tient à rassurer le Comité sur la pente et la plaine inondable. Il a indiqué que le plan d'arpentage actuel illustre les terres sous servitude pour la plaine inondable.

M. Simard n'est pas d'accord avec la condition 14 puisqu'elle fait référence à la parcelle retenue où se trouve la maison. Ce n'est pas nécessaire il indique. Il indique qu'il a communiqué avec SNC au sujet de la condition 11. Mme Lemay a indiqué qu'il doit confirmer la condition 11 auprès de SNC. En ce qui concerne la condition 14, Mme Lemay souhaite confirmer l'emplacement des bâtiments conservés sur le terrain une fois le nouveau lot créé. Cela ne serait nécessaire que pour la nouvelle ligne de lot latérale. M. Simard aimerait savoir si une lettre d'un arpenteur serait suffisant. Mme Lemay a indiqué que ce serait suffisant. Cette condition a été modifiée.

M. Simard revient à la condition 8 concernant l'emprise du chemin de Comté 17. Mme Lemay confirme que la condition a été soumise par les Comtés unis. Elle a indiqué que généralement l'arpenteur confirme que l'emprise a une certaine largeur et, si nécessaire, que le terrain soit transféré au Comté. La Cité convient et soutient le propriétaire que si l'arpenteur détermine que l'emprise est déjà à 25 mètres sur leur côté, que la condition est remplie.

La Cité confirme également que les études existantes peuvent et seront envoyées à la CNS pour examen et qu'aucune nouvelle étude ne sera nécessaire si CNS juge que les études existantes sont suffisantes.

RÉSOLUTION

Proposé par Guy Desjardins

Appuyé par Samuel Cardarelli

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.

DÉFAITE

RÉSOLUTION

Proposé par Michel Levert

Appuyé par Michel Bergeron

Que le comité approuve la demande de morcellement.

DIFFÉRÉE

RÉSOLUTION

Proposé par Michel Bergeron

Appuyé par Michel Levert

THAT the Committee of Adjustment accept 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, subject to the following conditions:

1. That the applicant(s) provide to the City of Clarence-Rockland one original paper copy and a digital copy (PDF format) of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance D-10-890 as approved by the committee,
2. That the applicant(s) provide to the United Counties of Prescott and Russell one copy to be submitted electronically in PDF and DWG formats of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance D-10-890 as approved by the committee.
3. That the reference plan provided and registered include a part on the lot to be severed, identified for a right-of-way easement in order to provide access to the existing dwelling on the retained parcel.
4. That a right-of-way for a shared access driveway be registered on title of the concerned properties and a copy of the registration be provided to the United Counties of Prescott and Russell.
5. That the applicant(s) pay the City of Clarence-Rockland an amount equivalent to 5% of the value of the parcel to be severed as cash in lieu of parkland payment. The value of the land shall be determined by:
 1. A market appraisal or a letter of opinion, obtained by and at the owner's expense, from a certified appraiser reviewed and accepted by the Infrastructure and Planning Department; or

2. The most recent land sale record of the subject property, no more than 24 months prior to the date of the decision, reviewed and accepted by the Infrastructure and Planning Department; provided the sale was at market value and there has been no change that may impact the land value, including but not limited to changes in the zoning, Official Plan designation, or severance.
6. That the applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a water assessment report, as per the Official Plan of the United Counties, section 7.4.2, policy 14.1, to demonstrate that the aquifer can provide a long term sustainable water supply of acceptable quality and quantity. This report shall be prepared by a qualified professional at the applicant's expense, and shall be reviewed and approved by South Nation Conservation.
7. That the applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a terrain analysis, to be prepared by a professional engineer, to demonstrate through testing, that the soil conditions can accommodate the effluent load from a septic field along with the replacement area. This report shall be completed and reviewed and approved by South Nation Conservation at the applicant's expense.
8. That a deed for the road right of way along the detached and retained parcels along County Road 17 be transferred free of encumbrances to the United Counties of Prescott and Russell for the fee of \$1.00 such that the road right of way of the west side of this road be widened so as to attain 25 metres in width (half of the minimum right of way).
9. That the applicant(s) obtain an amendment to Zoning By-Law No. 2016-10 for the severed and retained parcels in order to remove the special exception zone RU-42 from the text of the Zoning By-law 2016-10 and that all possibility of appeal to the Local Planning Appeal Tribunal be exhausted.
10. 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".
11. 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, Area of Natural and Scientific

Interest, or on the Provincially Significant Wetland to the satisfaction of South Nation Conservation and the City of Clarence-Rockland.

12. 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 City of Clarence-Rockland.
13. That the Ontario Land Surveyor provide a letter confirming that the side yard of the retained parcel complies with the zoning by-law.
14. That the Site Plan Agreement be removed from the title of the property and that confirmation of its removal be provided to the City of Clarence-Rockland.
15. An undertaking from the applicant's solicitor confirming that the deeds will be registered on title within two (2) years of the date of the certificate.
16. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a Transfer/Deed of land conveying the severed land for use for the issuance of a Certificate of Consent.
17. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of the date of the Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.

ADOPTÉE

6.2 D-10-891 - Maxime Meloche

RÉSOLUTION

Proposé par Michel Levert

Appuyé par Samuel Cardarelli

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:
 5. 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
6. 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.
7. 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.

8. 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.
9. 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.
10. 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).
11. 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
12. 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.
13. 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).
14. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un Transfert/Acte de cession transférant le terrain divisé dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.

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

ADOPTÉE

6.3 D-10-894 - Martin et France Besner

M. Levert demande quand la filière est devenue échue. Mme Bélanger que la filière est échue depuis au moins 1 an. M. Levert demande si les frais seront réduits puisque le travail avait été complété. Mme Lemay a indiqué au propriétaire de faire une demande au conseil.

RÉSOLUTION

Proposé par Samuel Cardarelli

Appuyé par Michel Levert

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 le 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).

ADOPTÉE

6.4 D-10-895 - Martin et France Besner

RÉSOLUTION

Proposé par Samuel Cardarelli

Appuyé par Michel Levert

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).

ADOPTÉE

6.5 Validation de titre

RÉSOLUTION

Proposé par Guy Desjardins

Appuyé par Michel Levert

Que la demande de validation de titre soit approuvée tel que présenté.

ADOPTÉE

7. Demandes de dérogation mineure

7.1 D-13-20-06

RÉSOLUTION

Proposé par Samuel Cardarelli

Appuyé par Michel Bergeron

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.

ADOPTÉE

10. Ajournement

La réunion est ajournée à 21h31.

Mario Zanth, Président par intérim

Marie-Eve Bélanger Secrétaire-
Trésorière



COMITÉ DE DÉROGATION

RAPPORT N° AMÉ-20-53-R

Date reçue	13/07/2020
Date de la réunion	23/09/2020
Soumis par	Nicolas Denis
Objet	Autorisation – Agrandissement d’un lot
# du dossier	D-10-892
Propriétaire	Bernard Guindon
Agent	Marc Daigneault
Description	Partie du lot 11, concession 9

1) **INFORMATION GÉNÉRALE :**

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

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

Désignation au Plan officiel de Bourget :
S/O

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

Services :

Eau municipale : Non

Égout sanitaire municipal : Non

Accès à la rue : Chemin Du Golf (chemin de comté 1)

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

2) **BUT :**

Les propriétaires demandent autorisation afin d’agrandir le terrain avoisinant décrit comme partie du lot 11, concession 9, partie 4 sur le plan de référence 50R-9541. La parcelle détachée aurait une superficie

de 1,51 ha, la parcelle retenue aurait une superficie de 15,3 ha et la parcelle agrandie a une superficie de 0,5 ha.

3) **DEMANDE :**

	Façade	Profondeur	Superficie
(A) Parcelle détachée	97 m	155 m	1,51 ha
(B) Parcelle retenue	105 m	+/- 620 m	15,3 ha
(C) Parcelle à être agrandie	61 m	84 m	0,5 ha

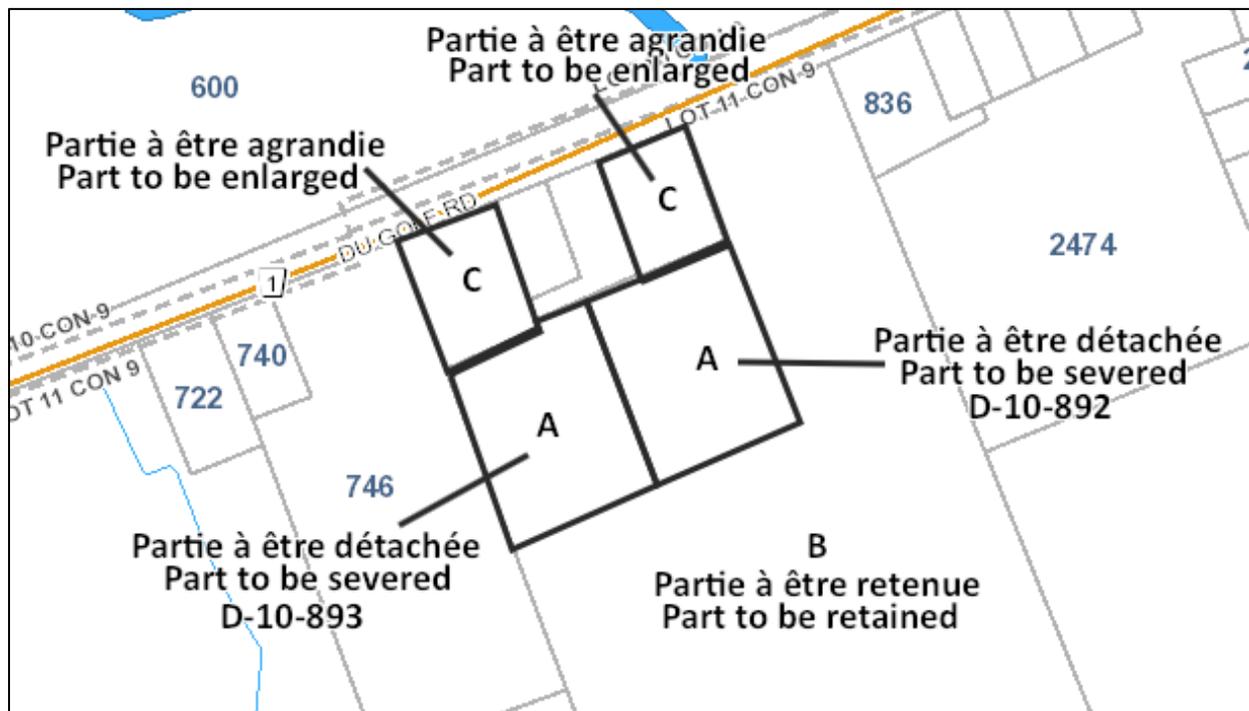


Figure 1 - (Carte index)

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

Finances :

Aucun commentaire.

Services de la protection :

Aucune objection.

Services communautaires :

Aucun commentaire.

Division de la construction :

Aucun commentaire.

Service d'infrastructures :

Aucun commentaire.

Comtés unis de Prescott et Russell :

Voir le document ci-joint.

Conservation de la Nation Sud :

Voir le document ci-joint.

Aménagement du Territoire :

Le terrain qui fait l'objet de cette demande est décrit comme la partie du lot 11, concession 9 et possède une façade de 105 mètres sur le chemin Du Golf (chemin de comté 1). De plus, le terrain est traversé d'ouest en est par une servitude hydro-électrique (Partie 2, Plan 50R-9541) qui occupe une superficie de 3,370 mètres carrés ou 0.83 acre. Le propriétaire, M. Bernard Guindon, et son agent, M. Daigneault, demandent autorisation afin de détacher une partie de ce terrain afin d'agrandir le terrain avoisinant décrit comme partie du lot 11, concession 9, partie 4 sur le plan de référence 50R-9541. La parcelle détachée aurait une superficie de 1,51 ha, la parcelle retenue aurait une superficie de 15,3 ha et la parcelle agrandie a une superficie de 0,5 ha (Figure 1).

Cette demande est concurrente à la demande d'autorisation D-10-893, qui cherche à agrandir un terrain avoisinant décrit comme partie du lot 11, concession 9, parties 1, 2 et 3 sur le plan de référence 50R-9541 (Figure 1). Si les demandes sont approuvées, les deux lots seront presque identiques et seront destinés à des fins résidentielles.

Il est important à noter que les deux terrains à être agrandis ont été créés en 2006 suite aux demandes d'autorisation B-CR-014-2006 et B-CR-015-2006.

Les parcelles à être détachée, retenue et agrandie sont dans un « Secteur des politiques Rurales » selon la Cédule « A » du Plan Officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. Les utilisations résidentielles éventuelles sont permises à l'intérieure de ce secteur.

De plus, les parcelles à être détachée, retenue et agrandie sont dans une « région de boisée d'importance » selon la Cédule « B » du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. Aussi, la parcelle à être détachée et la parcelle retenue possèdent un « lien physique » selon la Cédule « B » du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. Enfin, la partie nord-est de la parcelle à être retenue possède une terre humide d'importance provinciale selon la Cédule « B » du Plan officiel

des Comtés unis de Prescott et Russell.

Ceci étant dit, en préparation à cette demande, le propriétaire a retenu les services de la firme LRL Associates Ltd pour préparer une étude d'impact environnementale afin d'évaluer les impacts possibles de cette demande. L'étude indique dans sa conclusion qu'il y aura un impact très négligeable quant aux éléments mentionnés précédemment. La Conservation de la Nation Sud (CNS) a reçu et examiné l'étude. Suite à la révision, la CNS a soulevé des inquiétudes par rapport aux résultats de l'étude et demande comme condition qu'une mise à jour de l'étude soit complétée afin d'adresser ces inquiétudes à leur satisfaction.

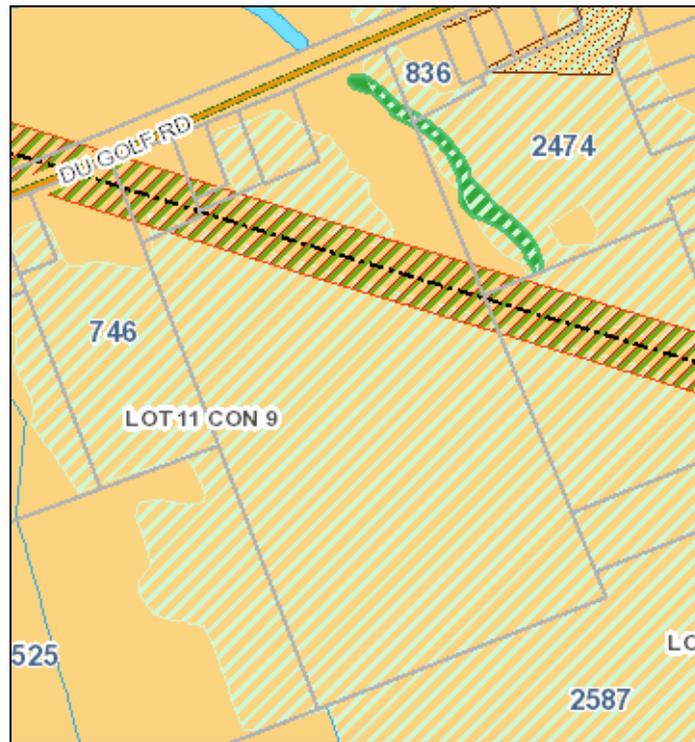


Figure 2 – (Carte qui indique le boisé d'importance, le lien physique et la terre humide d'importance provinciale)

Les parcelles à être détachée et agrandie sont désignées « Zone rurale (RU) » au Règlement de zonage 2016-10. La parcelle à être retenue se retrouve à l'intérieur d'une « Zone rurale (RU) » et à l'intérieur d'une « Zone de terres humides (WL) ».

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 Bernard Guindon, dossier D-10-892, concernant la propriété décrite comme étant la partie du lot 11, concession 9;

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-10-892 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-10-892 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 1 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. Un engagement du procureur de l'auteur de la demande confirmant que les actes seront enregistrés dans les deux (2) ans suivant la date du certificat.
5. Que toute hypothèque sur la propriété soit libérée du terrain détaché et que l'avocat fournisse un engagement écrit que la condition est remplie.
6. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland
 - (a) Une copie du Plan de renvoi ou de la description légale du bien-fonds séparé et de l'acte ou l'instrument transférant le bien-fonds séparé au propriétaire de la propriété attenante au Nord connue en tant que partie du lot 11, concession 9, partie 4 sur le plan de référence 50R-9541 de sorte qu'aucun nouveau lot n'est créé, conformément à l'alinéa (b) ci-dessous;
 - (b) Une attestation officielle joint à l'acte/au transfert requis en vertu de l'alinéa (a) ci-dessus comptant la mention suivante :

« Les biens-fonds devant être séparés ont pour seul but l'ajout d'un lot aux biens-fonds attenants appartenant à (*insérer le nom*) décrits comme NIP (*numéro d'identification de la propriété*) qui constitue les Parties (*insérer les numéros*) sur le Plan (*insérer le numéro de plan*), non pas pour la création d'un nouveau lot, et tout transfert, charge ou

autre opération ultérieure(e) portant sur les biens-fonds devant être séparés est soumis au respect de l'article 50(3) ou de l'article 50(5) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le cas échéant. Ni les biens-fonds à séparer, ni les biens-fonds attenants ne peuvent être transférés, chargés ou non autrement cédés dans le futur sans l'autre parcelle, sauf si un nouveau consentement est obtenu. Le Propriétaire doit faire en sorte que les biens-fonds à séparer soient consolidés sur le titre avec les biens-fonds attenants et que cette condition soit inscrite sur le registre des parcelles pour la parcelle consolidée comme restriction. »

(c) L'engagement d'un avocat autorisé à exercer le droit dans la province de l'Ontario, et en règle avec le Barreau du Haut-Canada, comme suit :

« En contrepartie de, et nonobstant, la délivrance du Certificat en vertu de l'article 50(12) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* à l'égard de l'objet de la demande de consentement, je m'engage au nom du Propriétaire, dans les 10 jours après l'enregistrement sur le titre du document de transfert contenant la mention indiquée dans l'attestation officielle délivrée par le Comité de dérogation, de déposer une demande de consolidation des parcelles, y compris le bien-fonds séparé (*insérer le numéro* de la partie du NIP) et le bien-fonds attenant (*insérer le numéro* du NIP). Cette consolidation de NIP vise à renforcer la stipulation de la *Loi sur l'aménagement du territoire* dans la condition décrite ci-dessus selon laquelle les deux parcelles ont fusionné dans le Titre et qu'elles ne peuvent être cédées séparément à l'avenir. Je m'engage également à transmettre une copie de la demande enregistrée de consolidation des parcelles et une copie des pages de résumé des parcelles consolidées au bureau du Comité dans les 21 jours après l'enregistrement de la demande de consolidation des parcelles. »

7. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) une révision de l'étude d'impact environnemental, qui adresse les commentaires de la Conservation de la Nation Sud daté du 23 juillet 2020, à la satisfaction de la Conservation de la Nation Sud et la Cité de Clarence-Rockland.
8. 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 North Indian Creek (1953).
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 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).

Le 11 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-10-892)

Le département d'Urbanisme des Comtés unis a complété la révision de cette demande d'autorisation.

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-10-892** telle que soumise.
2. Qu'un acte de cession pour l'emprise du chemin longeant la partie du lot retenu le long du chemin de Comté numéro 1 soit transféré sans encombre aux Comtés unis de Prescott et Russell pour la somme de 1.00 \$ pour que l'emprise du côté sud de ce même chemin soit élargie de façon à atteindre 13.0 mètres de largeur (moitié de l'emprise minimale).

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



Sylvain Boudreault,
Urbaniste junior



Via Email (ndenis@clarence-rockland.com)

21 August 2020



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



RE: Application for Consent (Guindon)
File No. D-10-892
Du Golf Road



Dear Ms. Bélanger,



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



SNC's review considers the impact of this application on the local environment, as outlined under Sections 2.1 (Natural Heritage) and 3.1 (Natural Hazards) of the Provincial Policy Statement (2020) issued under Section 3 of the *Planning Act*, 1990.



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



Specifically, SNC examines the following:

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

SNC's findings below are based on a desktop review and a site visit completed on August 10, 2020.





Natural Heritage Features

Watercourse

Based on SNC mapping, there is a watercourse bordering the proposed retained lot on the north side along the road.

Any interference with a watercourse will require a permit from SNC, and restrictions may apply.

Provincially Significant Wetlands

The proposed retained lot contains a portion of the Hammond Swamp Provincially Significant Wetland (PSW). This PSW is identified on the UCPR Official Plan, Schedule B and in the City of Clarence Rockland Zoning Bylaw.

Section 4.44.3 of the City of Clarence-Rockland Zoning Bylaw prohibits development within the PSW. Development may be permitted within 120 metres of the PSW if it can be demonstrated through an EIS there will be no negative impacts on the natural features or ecological functions of the wetland.

SNC received and reviewed the report titled "Environmental Impact Assessment Update – Wetland, Fish Habitat, Wildlife Corridor and Significant Woodland", dated June 19, 2020, prepared by LRL Engineering." The submitted EIS addresses the wetland feature.

For future development (buildings, grading, fill, etc.) within 120 metres of the PSW, a permit will be required from SNC and restrictions may apply. A portion of the severed lot and the lot to be enlarged is within 120 metres of the PSW.

Significant Woodlands

The proposed retained and severed lot contains significant woodland, identified on the UCPR Official Plan, Schedule B.

Section 5.5.6 of the UCPR Official Plan, requires development within or 120 metres adjacent to the woodland prepare an EIS to demonstrate there will be no negative impacts on the natural features or ecological function of the habitat area. The submitted EIS addresses the woodland feature.

Natural Hazards

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



Private Sewage System

The proposed lot areas noted in Section 4 of the application are sufficient for the installation of a private sewage system and a replacement area (per the *Ontario Building Code*).

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. The applicant submits a revised Environmental Impact Study that addresses South Nation Conservation's comments, dated July 23, 2020, 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



CORPORATION de la Cité de / of the City of CLARENCE-ROCKLAND

07 août, 2020

Bernard Guindon
2525 Joannis road
Hammond, Ontario
K0A 2A0

Objet : Division de **CON 9 PT LOT 11** No. Rôle : **031601600903100**

À qui de droit,

Lors d'une demande de division de terrain, la mise à jour de la liste des propriétaires de la cédule d'évaluation du bassin versant du cours d'eau **municipal North Indian Creek**, la municipalité doit faire une mise à jour de l'évaluation des terrains divisé afin d'effectuer des entretiens futurs à ce cour d'eau. Nous devons répartir l'évaluation originale pour déterminer le coût en pourcentage affecté à ces nouvelles propriétés.

Selon le rapport original de l'ingénieur, le numéro de rôle **031609031160000** n'avais pas été divisé. Le coût pour le terrain entier de 50 acres était de **\$347.32** pour écoulement d'eau seulement.

Ce montant était le coût pour le terrain lors de la construction du cours d'eau **municipal North Indian Creek**.

Le coût adéquat à être utilisés lors de répartition de maintenance future serai selon la cédule modifier comme suit.

Le numéro de Rôle 031601600903100- répartition de **\$266.73 pour le terrain de 38 acres.**

Le numéro de Rôle 031601600903112- répartition de **\$35.10 pour le terrain de 5 acres.**

Le numéro de Rôle 031601600903114- répartition de **\$4.21 pour le terrain de 0.60 acre.**

Le numéro de Rôle 031601600903115- répartition de **\$6.18 pour le terrain de 0.88 acre.**

Le numéro de Rôle 031601600903116- répartition de **\$35.10 pour le terrain de 5 acres.**

Si l'entente reflétant les changements de la cédule d'évaluation du drain municipal "**North Indian Creek**" est signé.

Selon la Loi sur le drainage, article 65 (2) pour des travaux de cours d'eau municipaux, lorsqu'une propriété est divisée, la cédule d'évaluation pour cette propriété doit être répartie en tenant compte de nouvelle division de terrain. Cette répartition des coûts de la cédule d'évaluation peut résulter d'un accord entre les propriétaires ou de l'évaluation d'un ingénieur nommé par la municipalité.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Modifications apportées à l'évaluation

Lotissement ultérieur d'un bien-fonds

65 (1) Si, après la révision définitive de l'évaluation d'un bien-fonds qu'un ingénieur a effectuée à l'égard d'installations de drainage, le bien-fonds est divisé à la suite d'un changement dans la propriété d'une partie de celui-ci, le secrétaire de la municipalité locale dans laquelle le bien-fonds est situé donne des directives écrites à un ingénieur pour qu'il répartisse les coûts de l'évaluation entre les parties résultant de la division du bien-fonds en tenant compte de la partie qui est visée par les installations de drainage. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Accord sur la part d'évaluation

(2) Si les propriétaires des biens-fonds qui ont fait l'objet d'un lotissement conviennent d'un commun accord de la part de l'évaluation relative au drainage qui devrait être imputée à chacun d'entre eux, ils peuvent conclure un accord écrit et le déposer auprès du secrétaire de la municipalité locale. Si l'accord est approuvé par résolution du conseil, il n'y a pas lieu de donner des directives à un ingénieur comme l'exige le paragraphe (1). 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Raccordement ultérieur à un réseau de drainage

(3) Si un propriétaire foncier dont le bien-fonds n'est pas évalué à l'égard d'installations de drainage raccorde ultérieurement son bien-fonds à de telles installations aux fins de drainage, ou si la nature ou l'importance de l'utilisation d'installations de drainage par des biens-fonds qui ont fait l'objet d'une évaluation à cet égard est modifiée ultérieurement, le secrétaire de la municipalité locale dans laquelle les biens-fonds sont situés donne des directives écrites à un ingénieur pour qu'il effectue une inspection des biens-fonds et les évalue dans le but d'établir la part équitable du montant de l'évaluation qui est dû à l'égard des installations de drainage en tenant compte de toute indemnité versée au propriétaire du bien-fonds à l'égard de ces installations. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Débranchement ultérieur d'un réseau de drainage

(4) Si un propriétaire foncier dont le bien-fonds est évalué à l'égard d'installations de drainage débranche ultérieurement son bien-fonds de telles installations, le secrétaire de la municipalité locale dans laquelle le bien-fonds est situé donne des directives écrites à un ingénieur pour qu'il effectue une inspection du bien-fonds et établisse le montant du rajustement de l'évaluation du bien-fonds. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).



CORPORATION de la Cité de / of the City of CLARENCE-ROCKLAND

Restriction : raccordement ou débranchement

(5) Nul ne doit raccorder un bien-fonds à des installations de drainage ou l'en débrancher sans l'autorisation du conseil de la municipalité. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Avis : directives

(6) Le secrétaire de la municipalité locale envoie une copie des directives données à l'ingénieur en application du paragraphe (1), (3) ou (4) aux propriétaires des biens-fonds visés dès qu'il est raisonnablement possible de le faire. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Évaluation de l'ingénieur

(7) L'ingénieur qui effectue une évaluation conformément aux directives reçues en application du paragraphe (1), (3) ou (4) la dépose auprès du secrétaire de la municipalité locale. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Avis : évaluation

(8) Le secrétaire de la municipalité locale joint l'évaluation de l'ingénieur à l'évaluation initiale et envoie une copie de chacune aux propriétaires des biens-fonds visés. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Force exécutoire de l'évaluation

(9) Sous réserve du paragraphe (11), l'évaluation de l'ingénieur a force exécutoire l'égard des biens-fonds qui ont fait l'objet de l'évaluation. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Coûts

(10) Les coûts de l'évaluation, y compris les honoraires de l'ingénieur, sont payés par les propriétaires des biens-fonds selon la répartition établie par l'ingénieur ou, en cas d'appel, par le Tribunal, et le paragraphe 61 (4) s'applique à ces coûts. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Évaluation interjetée en appel

(11) Si l'évaluation de l'ingénieur est d'un montant supérieur à 500 \$, le propriétaire du bien-fonds peut interjeter appel devant le Tribunal dans un délai de 40 jours à compter de la date à laquelle le secrétaire lui envoie une copie de l'évaluation. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Affectation des sommes perçues

(12) Les sommes perçues en application du paragraphe (3) sont portées au crédit du compte relatif aux installations de drainage et sont affectées exclusivement à l'amélioration, à l'entretien ou à la réparation de tout ou partie de ces installations. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Textes modificatifs - date d'entrée en vigueur (j/m/a)

2006, chap. 19, annexe A, art. 6 (1) - 22/06/2006

2010, chap. 16, annexe 1, art. 2 (26) - 25/10/2010

En tant que surintendant de drainage, afin de vous épargner les frais d'un ingénieur, J'ai préparé une répartition de la cédule d'évaluation pour chaque partie de terrain. Si vous êtes d'accord avec cette cédule d'évaluation pour votre propriété, vous pouvez signer l'entente et la remettre à la municipalité avant le 31 août 2020.

Une copie de cette lettre a été envoyée à tous ceux concernés, demandant qu'ils signent et remettent, si d'accord, leur copie de l'entente à la municipalité.

Toutefois, si l'entente n'est pas signée par tous les propriétaires et remise à la municipalité avant le 31 août 2020, la municipalité de La Cité de Clarence-Rockland devra nommer un ingénieur pour préparer la répartition de l'évaluation entre les parties découlant de la division et le coût de l'ingénieur sera imposé contre les propriétaires.

Si vous avez des questions concernant le tout mentionné ci-haut, n'hésitez pas à me contactez au 613-223-9824.

S.v.p. indiquez la section de votre choix. (Ex : section 65(?)) _____

Signature Propriétaire

Date

Signature Propriétaire

Date

Eric Leroux
Surintendant de Drainage
Municipalité de La Cité de Clarence-Rockland



COMITÉ DE DÉROGATION

RAPPORT N° AMÉ-20-54-R

Date reçue	13/07/2020
Date de la réunion	23/09/2020
Soumis par	Nicolas Denis
Objet	Autorisation – Agrandissement d'un lot
# du dossier	D-10-893
Propriétaire	Bernard Guindon
Agent	Marc Daigneault
Description	Partie du lot 11, concession 9

1) **INFORMATION GÉNÉRALE :**

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

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

Désignation au Plan officiel de Bourget :
S/O

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

Services :

Eau municipale : Non

Égout sanitaire municipal : Non

Accès à la rue : Chemin Du Golf (chemin de comté 1)

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

2) **BUT :**

Les propriétaires demandent autorisation afin d'agrandir le terrain avoisinant décrit comme partie du lot 11, concession 9, parties 1, 2 et 3 sur le plan de référence 50R-9541. La parcelle détachée aurait une

superficie de 1,4 ha, la parcelle retenue aurait une superficie de 15,3 ha et la parcelle agrandie a une superficie de 0,6 ha.

3) **DEMANDE :**

	Façade	Profondeur	Superficie
(A) Parcelle détachée	104 m	135 m	1,4 ha
(B) Parcelle retenue	105 m	+/- 620 m	15,3 ha
(C) Parcelle à être agrandie	67 m	90.6 m	0,6 ha

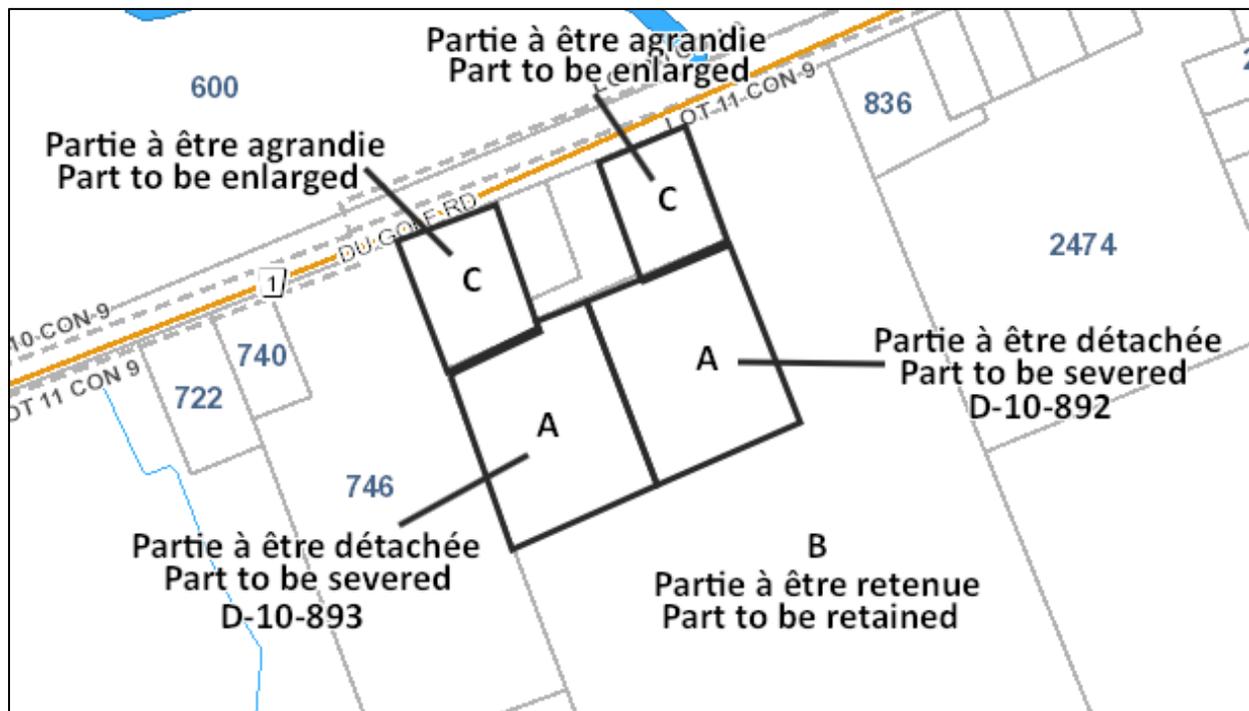


Figure 1 - (Carte index)

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

Finances :

Aucun commentaire.

Services de la protection :

Aucune objection.

Services communautaires :

Aucun commentaire.

Division de la construction :

Aucun commentaire.

Service d'infrastructures :

Aucun commentaire.

Comtés unis de Prescott et Russell :

Voir le document ci-joint.

Conservation de la Nation Sud :

Voir le document ci-joint.

Aménagement du Territoire :

Le terrain qui fait l'objet de cette demande est décrit comme la partie du lot 11, concession 9 et possède une façade de 105 mètres sur le chemin Du Golf (chemin de comté 1). De plus, le terrain en question est traversé d'ouest en est par une servitude hydro-électrique (Partie 2, Plan 50R-9541) qui occupe une superficie de 3,370 mètres carrés ou 0.83 acre. Le propriétaire, M. Bernard Guindon, et son agent, M. Daigneault, demandent autorisation afin de détacher une partie de ce terrain afin d'agrandir le terrain avoisinant décrit comme partie du lot 11, concession 9, parties 1, 2 et 3 sur le plan de référence 50R-9541. La parcelle détachée aurait une superficie de 1,4 ha, la parcelle retenue aurait une superficie de 15,3 ha et la parcelle agrandie a une superficie de 0,6 ha (Figure 1).

Cette demande est concurrente à la demande d'autorisation D-10-892, qui cherche à agrandir un terrain avoisinant décrit comme partie du lot 11, concession 9, partie 4 sur le plan de référence 50R-9541 (Figure 1). Si les demandes sont approuvées, les deux lots seront presque identiques et seront destinés à des fins résidentielles.

Il est important à noter que les deux terrains à être agrandis ont été créés en 2006 suite aux demandes d'autorisation B-CR-014-2006 et B-CR-015-2006.

Les parcelles à être détachée, retenue et agrandie sont dans un « Secteur des politiques Rurales » selon la Cédule « A » du Plan Officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. Les utilisations résidentielles éventuelles sont permises à l'intérieure de ce secteur.

De plus, les parcelles à être détachée, retenue et agrandie sont dans une « région de boisée d'importance » selon la Cédule « B » du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. Aussi, la parcelle à être détachée, retenue et agrandie possède un « lien physique » selon la Cédule « B » du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. Enfin, la partie nord-est de la parcelle à être retenue possède une terre humide d'importance provinciale selon la Cédule « B » du Plan officiel

des Comtés unis de Prescott et Russell.

Ceci étant dit, en préparation à cette demande, le propriétaire a retenu les services de la firme LRL Associates Ltd pour préparer une étude d'impact environnementale afin d'évaluer les impacts possibles de cette demande. L'étude indique dans sa conclusion qu'il y aura un impact très négligeable quant aux éléments mentionnés précédemment. La Conservation de la Nation Sud (CNS) a reçu et examiné l'étude. Suite à la révision, la CNS a soulevé des inquiétudes par rapport aux résultats de l'étude et demande comme condition qu'une mise à jour de l'étude soit complétée afin d'adresser ces inquiétudes à leur satisfaction.

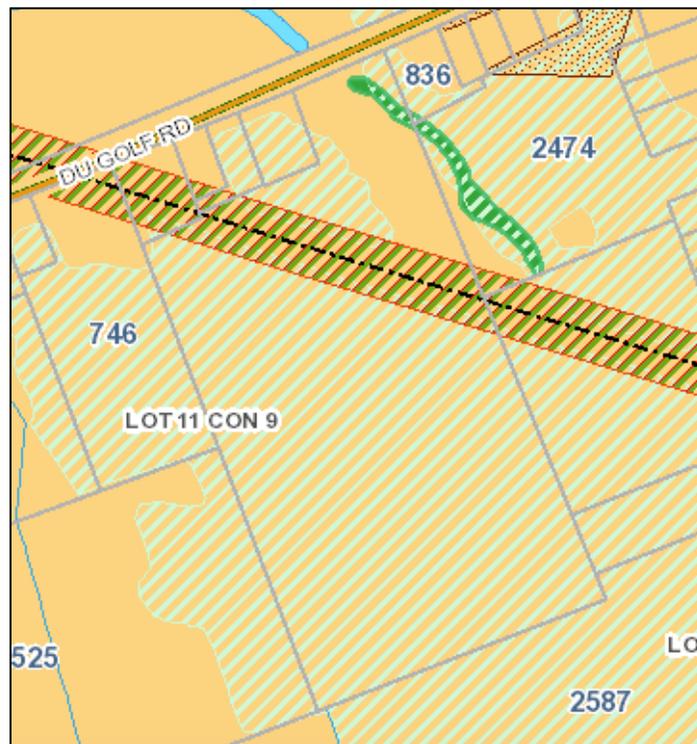


Figure 2 – (Carte qui indique le boisé d'importance, le lien physique et la terre humide d'importance provinciale)

Les parcelles à être détachée et agrandie sont désignées « Zone rurale (RU) » au Règlement de zonage 2016-10. La parcelle à être retenue se retrouve à l'intérieur d'une « Zone rurale (RU) » et à l'intérieur d'une « Zone de terres humides (WL) ».

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 Bernard Guindon, dossier D-10-893, concernant la propriété décrite comme étant la partie du lot 11, concession 9;

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-10-893 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-10-893 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 1 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. Un engagement du procureur de l'auteur de la demande confirmant que les actes seront enregistrés dans les deux (2) ans suivant la date du certificat.
5. Que toute hypothèque sur la propriété soit libérée du terrain détaché et que l'avocat fournisse un engagement écrit que la condition est remplie.
6. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland
 - (a) Une copie du Plan de renvoi ou de la description légale du bien-fonds séparé et de l'acte ou l'instrument transférant le bien-fonds séparé au propriétaire de la propriété attenante au Nord connue en tant que partie du lot 11, concession 9, parties 1, 2 et 3 sur le plan de référence 50R-9541 de sorte qu'aucun nouveau lot n'est créé, conformément à l'alinéa (b) ci-dessous;
 - (b) Une attestation officielle joint à l'acte/au transfert requis en vertu de l'alinéa (a) ci-dessus comptant la mention suivante :

« Les biens-fonds devant être séparés ont pour seul but l'ajout d'un lot aux biens-fonds attenants appartenant à (*insérer le nom*) décrits comme NIP (*numéro d'identification de la propriété*) qui constitue les Parties (*insérer les numéros*) sur le Plan (*insérer le numéro de plan*),

non pas pour la création d'un nouveau lot, et tout transfert, charge ou autre opération ultérieure(e) portant sur les biens-fonds devant être séparés est soumis au respect de l'article 50(3) ou de l'article 50(5) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le cas échéant. Ni les biens-fonds à séparer, ni les biens-fonds attenants ne peuvent être transférés, chargés ou non autrement cédés dans le futur sans l'autre parcelle, sauf si un nouveau consentement est obtenu. Le Propriétaire doit faire en sorte que les biens-fonds à séparer soient consolidés sur le titre avec les biens-fonds attenants et que cette condition soit inscrite sur le registre des parcelles pour la parcelle consolidée comme restriction. »

(c) L'engagement d'un avocat autorisé à exercer le droit dans la province de l'Ontario, et en règle avec le Barreau du Haut-Canada, comme suit :

« En contrepartie de, et nonobstant, la délivrance du Certificat en vertu de l'article 50(12) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* à l'égard de l'objet de la demande de consentement, je m'engage au nom du Propriétaire, dans les 10 jours après l'enregistrement sur le titre du document de transfert contenant la mention indiquée dans l'attestation officielle délivrée par le Comité de dérogation, de déposer une demande de consolidation des parcelles, y compris le bien-fonds séparé (*insérer le numéro* de la partie du NIP) et le bien-fonds attenant (*insérer le numéro* du NIP). Cette consolidation de NIP vise à renforcer la stipulation de la *Loi sur l'aménagement du territoire* dans la condition décrite ci-dessus selon laquelle les deux parcelles ont fusionné dans le Titre et qu'elles ne peuvent être cédées séparément à l'avenir. Je m'engage également à transmettre une copie de la demande enregistrée de consolidation des parcelles et une copie des pages de résumé des parcelles consolidées au bureau du Comité dans les 21 jours après l'enregistrement de la demande de consolidation des parcelles. »

7. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) une révision de l'étude d'impact environnemental, qui adresse les commentaires de la Conservation de la Nation Sud daté du 23 juillet 2020, à la satisfaction de la Conservation de la Nation Sud et la Cité de Clarence-Rockland.
8. 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 North Indian Creek (1953).
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 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).

Le 11 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-10-893)

Le département d'Urbanisme des Comtés unis a complété la révision de cette demande d'autorisation.

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-10-893** telle que soumise.
2. Qu'un acte de cession pour l'emprise du chemin longeant la partie du lot retenu le long du chemin de Comté numéro 1 soit transféré sans encombre aux Comtés unis de Prescott et Russell pour la somme de 1.00 \$ pour que l'emprise du côté sud de ce même chemin soit élargie de façon à atteindre 13.0 mètres de largeur (moitié de l'emprise minimale).

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



Sylvain Boudreault,
Urbaniste junior



Via Email (ndenis@clarence-rockland.com)

21 August 2020



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



RE: Application for Consent (Guindon)
File No. D-10-893
Du Golf Road



Dear Ms. Bélanger,



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



SNC's review considers the impact of this application on the local environment, as outlined under Sections 2.1 (Natural Heritage) and 3.1 (Natural Hazards) of the Provincial Policy Statement (2020) issued under Section 3 of the *Planning Act*, 1990.



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



Specifically, SNC examines the following:

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

SNC's findings below are based on a desktop review and a site visit completed on August 10, 2020.





Natural Heritage Features

Watercourse

Based on SNC mapping, there is a watercourse bordering the proposed retained lot on the north side along the road.

Any interference with a watercourse will require a permit from SNC, and restrictions may apply.

Provincially Significant Wetlands

The proposed retained lot contains a portion of the Hammond Swamp Provincially Significant Wetland (PSW). This PSW is identified on the UCPR Official Plan, Schedule B and in the City of Clarence Rockland Zoning Bylaw.

Section 4.44.3 of the City of Clarence-Rockland Zoning Bylaw prohibits development within the PSW. Development may be permitted within 120 metres of the PSW if it can be demonstrated through an EIS there will be no negative impacts on the natural features or ecological functions of the wetland.

SNC received and reviewed the report titled "Environmental Impact Assessment Update – Wetland, Fish Habitat, Wildlife Corridor and Significant Woodland", dated June 19, 2020, prepared by LRL Engineering." The submitted EIS addresses the wetland feature.

For future development (buildings, grading, fill, etc.) within 120 metres of the PSW, a permit will be required from SNC and restrictions may apply.

Significant Woodlands

The proposed retained and severed lot contains significant woodland, identified on the UCPR Official Plan, Schedule B.

Section 5.5.6 of the UCPR Official Plan, requires development within or 120 metres adjacent to the woodland prepare an EIS to demonstrate there will be no negative impacts on the natural features or ecological function of the habitat area.

The submitted EIS addresses the woodland feature.

Natural Hazards

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



SOUTH NATION
CONSERVATION
DE LA NATION SUD

Private Sewage System

The proposed lot areas noted in Section 4 of the application are sufficient for the installation of a private sewage system and a replacement area (per the *Ontario Building Code*).

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. The applicant submits a revised Environmental Impact Study that addresses South Nation Conservation's comments, dated July 23, 2020, 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,

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

Alison McDonald
Team Lead, Approvals
South Nation Conservation



CORPORATION de la Cité de / of the City of CLARENCE-ROCKLAND

07 août, 2020

Bernard Guindon
2525 Joannis road
Hammond, Ontario
K0A 2A0

Objet : Division de **CON 9 PT LOT 11** No. Rôle : **031601600903100**

À qui de droit,

Lors d'une demande de division de terrain, la mise à jour de la liste des propriétaires de la cédule d'évaluation du bassin versant du cours d'eau **municipal North Indian Creek**, la municipalité doit faire une mise à jour de l'évaluation des terrains divisé afin d'effectuer des entretiens futurs à ce cour d'eau. Nous devons répartir l'évaluation originale pour déterminer le coût en pourcentage affecté à ces nouvelles propriétés.

Selon le rapport original de l'ingénieur, le numéro de rôle **031609031160000** n'avais pas été divisé. Le coût pour le terrain entier de 50 acres était de **\$347.32** pour écoulement d'eau seulement.

Ce montant était le coût pour le terrain lors de la construction du cours d'eau **municipal North Indian Creek**.

Le coût adéquat à être utilisés lors de répartition de maintenance future serai selon la cédule modifier comme suit.

Le numéro de Rôle 031601600903100- répartition de **\$266.73 pour le terrain de 38 acres.**

Le numéro de Rôle 031601600903112- répartition de **\$35.10 pour le terrain de 5 acres.**

Le numéro de Rôle 031601600903114- répartition de **\$4.21 pour le terrain de 0.60 acre.**

Le numéro de Rôle 031601600903115- répartition de **\$6.18 pour le terrain de 0.88 acre.**

Le numéro de Rôle 031601600903116- répartition de **\$35.10 pour le terrain de 5 acres.**

Si l'entente reflétant les changements de la cédule d'évaluation du drain municipal "**North Indian Creek**" est signé.

Selon la Loi sur le drainage, article 65 (2) pour des travaux de cours d'eau municipaux, lorsqu'une propriété est divisée, la cédule d'évaluation pour cette propriété doit être répartie en tenant compte de nouvelle division de terrain. Cette répartition des coûts de la cédule d'évaluation peut résulter d'un accord entre les propriétaires ou de l'évaluation d'un ingénieur nommé par la municipalité.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Modifications apportées à l'évaluation

Lotissement ultérieur d'un bien-fonds

65 (1) Si, après la révision définitive de l'évaluation d'un bien-fonds qu'un ingénieur a effectuée à l'égard d'installations de drainage, le bien-fonds est divisé à la suite d'un changement dans la propriété d'une partie de celui-ci, le secrétaire de la municipalité locale dans laquelle le bien-fonds est situé donne des directives écrites à un ingénieur pour qu'il répartisse les coûts de l'évaluation entre les parties résultant de la division du bien-fonds en tenant compte de la partie qui est visée par les installations de drainage. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Accord sur la part d'évaluation

(2) Si les propriétaires des biens-fonds qui ont fait l'objet d'un lotissement conviennent d'un commun accord de la part de l'évaluation relative au drainage qui devrait être imputée à chacun d'entre eux, ils peuvent conclure un accord écrit et le déposer auprès du secrétaire de la municipalité locale. Si l'accord est approuvé par résolution du conseil, il n'y a pas lieu de donner des directives à un ingénieur comme l'exige le paragraphe (1). 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Raccordement ultérieur à un réseau de drainage

(3) Si un propriétaire foncier dont le bien-fonds n'est pas évalué à l'égard d'installations de drainage raccorde ultérieurement son bien-fonds à de telles installations aux fins de drainage, ou si la nature ou l'importance de l'utilisation d'installations de drainage par des biens-fonds qui ont fait l'objet d'une évaluation à cet égard est modifiée ultérieurement, le secrétaire de la municipalité locale dans laquelle les biens-fonds sont situés donne des directives écrites à un ingénieur pour qu'il effectue une inspection des biens-fonds et les évalue dans le but d'établir la part équitable du montant de l'évaluation qui est dû à l'égard des installations de drainage en tenant compte de toute indemnité versée au propriétaire du bien-fonds à l'égard de ces installations. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Débranchement ultérieur d'un réseau de drainage

(4) Si un propriétaire foncier dont le bien-fonds est évalué à l'égard d'installations de drainage débranche ultérieurement son bien-fonds de telles installations, le secrétaire de la municipalité locale dans laquelle le bien-fonds est situé donne des directives écrites à un ingénieur pour qu'il effectue une inspection du bien-fonds et établisse le montant du rajustement de l'évaluation du bien-fonds. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).



CORPORATION de la Cité de / of the City of CLARENCE-ROCKLAND

Restriction : raccordement ou débranchement

(5) Nul ne doit raccorder un bien-fonds à des installations de drainage ou l'en débrancher sans l'autorisation du conseil de la municipalité. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Avis : directives

(6) Le secrétaire de la municipalité locale envoie une copie des directives données à l'ingénieur en application du paragraphe (1), (3) ou (4) aux propriétaires des biens-fonds visés dès qu'il est raisonnablement possible de le faire. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Évaluation de l'ingénieur

(7) L'ingénieur qui effectue une évaluation conformément aux directives reçues en application du paragraphe (1), (3) ou (4) la dépose auprès du secrétaire de la municipalité locale. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Avis : évaluation

(8) Le secrétaire de la municipalité locale joint l'évaluation de l'ingénieur à l'évaluation initiale et envoie une copie de chacune aux propriétaires des biens-fonds visés. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Force exécutoire de l'évaluation

(9) Sous réserve du paragraphe (11), l'évaluation de l'ingénieur a force exécutoire l'égard des biens-fonds qui ont fait l'objet de l'évaluation. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Coûts

(10) Les coûts de l'évaluation, y compris les honoraires de l'ingénieur, sont payés par les propriétaires des biens-fonds selon la répartition établie par l'ingénieur ou, en cas d'appel, par le Tribunal, et le paragraphe 61 (4) s'applique à ces coûts. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Évaluation interjetée en appel

(11) Si l'évaluation de l'ingénieur est d'un montant supérieur à 500 \$, le propriétaire du bien-fonds peut interjeter appel devant le Tribunal dans un délai de 40 jours à compter de la date à laquelle le secrétaire lui envoie une copie de l'évaluation. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Affectation des sommes perçues

(12) Les sommes perçues en application du paragraphe (3) sont portées au crédit du compte relatif aux installations de drainage et sont affectées exclusivement à l'amélioration, à l'entretien ou à la réparation de tout ou partie de ces installations. 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Textes modificatifs - date d'entrée en vigueur (j/m/a)

2006, chap. 19, annexe A, art. 6 (1) - 22/06/2006

2010, chap. 16, annexe 1, art. 2 (26) - 25/10/2010

En tant que surintendant de drainage, afin de vous épargner les frais d'un ingénieur, J'ai préparé une répartition de la cédule d'évaluation pour chaque partie de terrain. Si vous êtes d'accord avec cette cédule d'évaluation pour votre propriété, vous pouvez signer l'entente et la remettre à la municipalité avant le 31 août 2020.

Une copie de cette lettre a été envoyée à tous ceux concernés, demandant qu'ils signent et remettent, si d'accord, leur copie de l'entente à la municipalité.

Toutefois, si l'entente n'est pas signée par tous les propriétaires et remise à la municipalité avant le 31 août 2020, la municipalité de La Cité de Clarence-Rockland devra nommer un ingénieur pour préparer la répartition de l'évaluation entre les parties découlant de la division et le coût de l'ingénieur sera imposé contre les propriétaires.

Si vous avez des questions concernant le tout mentionné ci-haut, n'hésitez pas à me contactez au 613-223-9824.

S.v.p. indiquez la section de votre choix. (Ex : section 65(?)) _____

Signature Propriétaire

Date

Signature Propriétaire

Date

Eric Leroux
Surintendant de Drainage
Municipalité de La Cité de Clarence-Rockland



COMMITTEE OF ADJUSTMENT

REPORT N° AMÉ-20-55-R

Date received	23/07/2020
Date of meeting	23/09/2020
Submitted by	Nicolas Denis
Subject	Consent – Creation of a new lot
File Number	D-10-896
Owners	Yann and Jonathan Lecompte
Agent	Lavoie Design & Drafting Inc.
Civic Address	880-884 St-Jean Street
Legal Description	Part of Lot 27, Concession 1 (O.S.)

1) **GENERAL INFORMATION:**

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

Designation of the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland: Low Density Residential

Designation of the Official Plan of Bourget:
N/A

Classification of Zoning By-law No. 2016-10:
Local Commercial (CL) Zone (Pending an amendment to the Zoning By-law 2016-10 to change the zone category to Urban Residential Second Density – Exception 30 (R2-30 Zone)

Services :
Municipal Water: Yes
Municipal Sewer: Yes
Road Access: St-Jean Street

An appeal may be made to the LPAT if no decision is made within 90 days (21/10/2020).

2) **PURPOSE :**

The owners have requested consent in order to create a new residential lot. The proposed new residential lot would have an area of approximately 600.4 square metres and have 23.15 m of frontage on Raymond Street. This application is concurrent with application D-14-538, which seeks to modify the zoning category from "Local Commercial (CL) Zone" to "Urban Residential Second Density – Exception 30 (R2-30) Zone" in order to permit the conversion of the existing building into a detached dwelling and the construction of a semi-detached dwelling on the proposed new residential lot.

3) **CONSENT REQUESTED :**

	Frontage	Depth	Area
(A) Severed parcel	23.146 m	25.94m	600.4m²
(B) Retained parcel	20.514m	25.94m	531.93m²

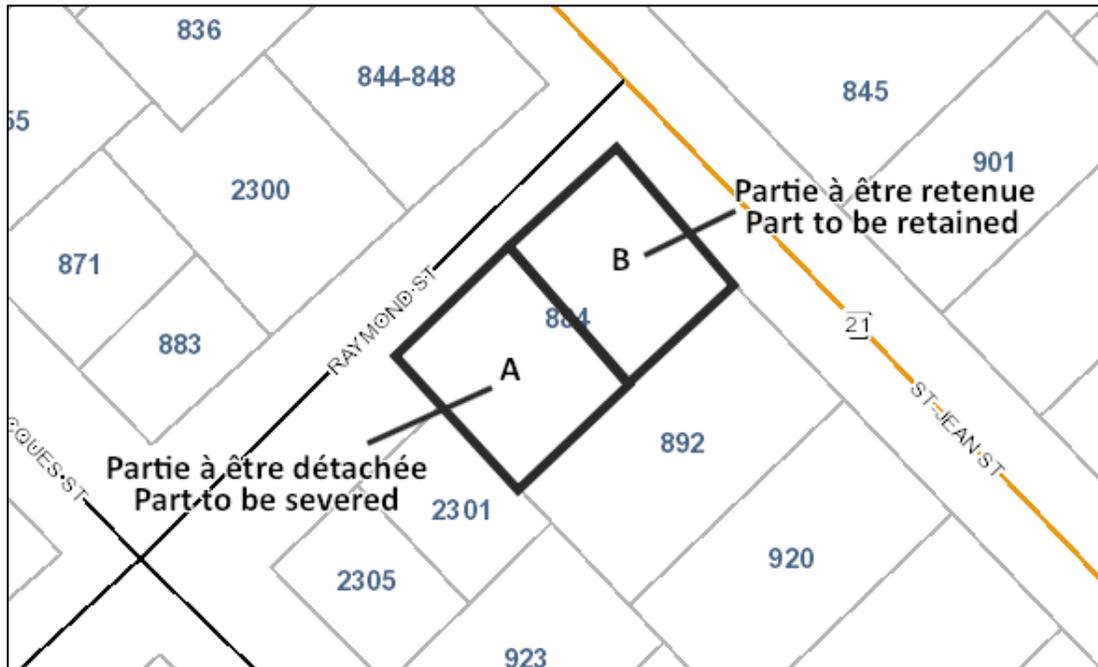


Figure 1 (Keymap)

4) **CONDITIONS AND COMMENTS RECEIVED :**

Finance :

Must ensure that taxes are up to date.

Protective Services :

No comments.

Community Services :

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

Construction :

Full site plan review will be done at permit application with building plans.

Infrastructure Services :

- Remove the storm connection to the sanitary sewer for the driveway sloping towards the existing property. Owner will need to install a storm sump pump to pump rainwater. It is part of the Sanitary Pumping station No2 I&I reduction program.
- There is no storm sewer on Raymond St therefore the new semi-detached with accessory apartments will need to have a sump pump and existing building will need to be equipped with sump pump if not already. It will be a condition to disconnect any storm related pipes to the sanitary sewer. Storm pipes will need to be plugged to a sump pump pit. Site plan to show proposed dry well and or splash pad.
- New services for semi-detached will need to be provided (SAN & Water)
- LIDs will definitively be required to reduce the drainage potential problems. Back to front drainage will be required. A stormwater management brief will be required as a condition of the consent.
- Grading, servicing and erosion and sediment control plan will be required with submission of building permit application.
- There is an old existing storm catch basin on the proposed semi-detached property (almost if not under the proposed building). This will need to be removed. This catch basin was CCTV this spring and it is a catch basin that leads to a gravel dry well. There is no actual outlet to this catch basin.

United Counties of Prescott and Russell :

See attached document.

South Nation Conservation :

See attached document.

Planning Services :

On July 23rd 2020, Lavoie Design and Drafting Inc. on behalf of Yann and Jonathan Lecompte submitted a complete consent application in order to create a new residential lot. The proposed new residential lot would have an area of approximately 600.4 square metres and have 23.15 m of frontage on Raymond Street (Figure 1). The attached *Site Plan* and *House Plan* as well as *Planning Application Cover Letter*, from Lavoie Design & Drafting Inc., in support of the application were submitted as supporting documents to this application.

It is important to note that this application is concurrent with application D-14-538, which seeks to modify the zoning category from "Local Commercial (CL) Zone" to "Urban Residential Second Density – Exception 30 (R2-30) Zone". If approved, this would permit the conversion of the existing building into a detached dwelling and the construction of a semi-detached dwelling on the proposed new residential lot. This application was presented to the Planning Committee on September 2nd and subsequently recommended to Council for adoption.

Furthermore, the attached preliminary site plan and house plans illustrate the proposed semi-detached dwelling with second units at the basement level and the existing building to be modified and converted into a single-family dwelling with a second unit in the basement. The building currently located on the property was previously used as a veterinary clinic for numerous years. The new owners are not interested in pursuing similar commercial uses on the property and prefer reinstating the original residential uses and divide the lot in two for an infill development. The owners are proposing demolishing a part of the existing building in order to accommodate the proposed dividing property line and respect the appropriate interior side yard setback.

The subject property is located within the "*Urban Policy Area*" on Schedule "A" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. Under this Policy, the proposed residential uses are permitted.

Also, the subject property is located within the "*Low Density Residential*" designation of the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland. Under this designation, the proposed residential uses are permitted.

The application was deemed complete on August 12th, 2020. A notice of public meeting was sent to different agencies and to the property owners within 60 meters of the subject property on August 12th, 2020. A sign has also been posted on the property.

The proposed consent conforms to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell, the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland and to the Provincial Policy statement. If approved, the amendment to the Zoning By-law will permit the proposed uses.

5) **DEPARTMENTAL RECOMMENDATION :**

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Yann and Jonathan Lecompte, file number D-10-896, concerning the property described as 880-884 St-Jean Street, subject to the following conditions:

1. That the applicant provide to the City of Clarence-Rockland one original paper copy of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance D-10-896 as approved by the Committee, as well as one copy to be submitted electronically in PDF and DWG format directly to the United Counties of Prescott and Russell and to the City of Clarence-Rockland.
2. That the applicant(s) provide to the United Counties of Prescott and Russell one copy to be submitted electronically in PDF and DWG formats of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance D-10-896 as approved by the committee.
3. That the road allowance of County Road 21 (St-Jean Street) along the retained parcel be enlarged as needed to 13 metres from the centre of the road; that the visibility triangle along the intersection of Raymond Street and County Road 21 (St-Jean Street), according to the provisions of the municipal Zoning By-law, be included in this enlargement and that a Deed/Transfer be prepared and executed to transfer the land free of fees or encumbrances to the United Counties of Prescott and Russell for the sum of \$1.00.
4. That the owner(s) provide confirmation that all municipal taxes are up to date.
5. That the applicant(s) provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a stormwater management brief for the detached parcel, to demonstrate that there will be no drainage problems. This report shall be prepared by a qualified professional at the applicant's expense, and shall be reviewed and approved by the City of Clarence-Rockland's Engineer.
6. That the applicant(s) pay the City of Clarence-Rockland an amount equivalent to 5% of the value of the parcel to be severed as cash in lieu of parkland payment. The value of the land shall be determined by:
 - a. A market appraisal or a letter of opinion, obtained by and at the owner's expense, from a certified appraiser reviewed and accepted by the Infrastructure and Planning Department; or
 - b. The most recent land sale record of the subject property, no more than 24 months prior to the date of the decision, reviewed

and accepted by the Infrastructure and Planning Department; provided the sale was at market value and there has been no change that may impact the land value, including but not limited to changes in the zoning, Official Plan designation, or severance.

7. An undertaking from the owner(s) indicating that the existing storm connection on the retained parcel will be removed from the sanitary sewer and a storm sump pump to pump rainwater will be installed.
8. That the applicant provide to the Approval Authority of the City of Clarence-Rockland a Transfer/Deed of land conveying the severed land for use for the issuance of a Certificate of Consent.
9. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of the date of the Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.



Via Email (ndenis@clarence-rockland.com)

11 September 2020



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



RE: Application for Consent (Lecompte)
File No. D-10-896
880-884 St. Jean Street



Dear Ms. Bélanger,



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



SNC's review considers the impact of this application on the local environment, as outlined under Sections 2.1 (Natural Heritage) and 3.1 (Natural Hazards) of the Provincial Policy Statement (May 2020) issued under Section 3 of the *Planning Act*, 1990.



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



Specifically, SNC examines the following:



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



SNC's findings below are based on a desktop review.





SOUTH NATION
CONSERVATION
DE LA NATION SUD

Natural Heritage Features and Natural Hazards

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

Municipal Services

It is understood that the proposed lots will be serviced by municipal sanitary sewer services.

Municipal Drinking Water Source Protection

This property is located within the Rockland drinking water Intake Protection Zone 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 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,

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

Alison McDonald
Team Lead, Approvals
South Nation Conservation



14 septembre 2020

Cité de Clarence-Rockland
Service de l'Aménagement du territoire
1560, rue Laurier, Rockland, ON K4K 1P7

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

OBJET : Demande d'Autorisation (D-10-896)

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

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

1. Que l'emprise du chemin de comté n° 21 (rue St-Jean) en face de la partie du lot retenu (B) de la demande soit élargie au besoin à 13 mètres du centre du chemin; que le triangle de visibilité, au coin de la rue Raymond et du chemin de comté n° 21 (rue St-Jean), selon les dispositions du règlement de zonage de la municipalité soit inclus dans cet élargissement et qu'un Transfert/Acte de cession transférant lesdits terrains aux Comtés unis de Prescott et Russell soit préparé et exécuté sans frais et sans encombre pour la somme de 1\$.
2. Que le requérant fournisse une (1) copie du plan de référence (plan d'arpentage) en PDF et en format .dwg dûment enregistré qui se conforme essentiellement à la demande **D-10-896** telle que soumise.

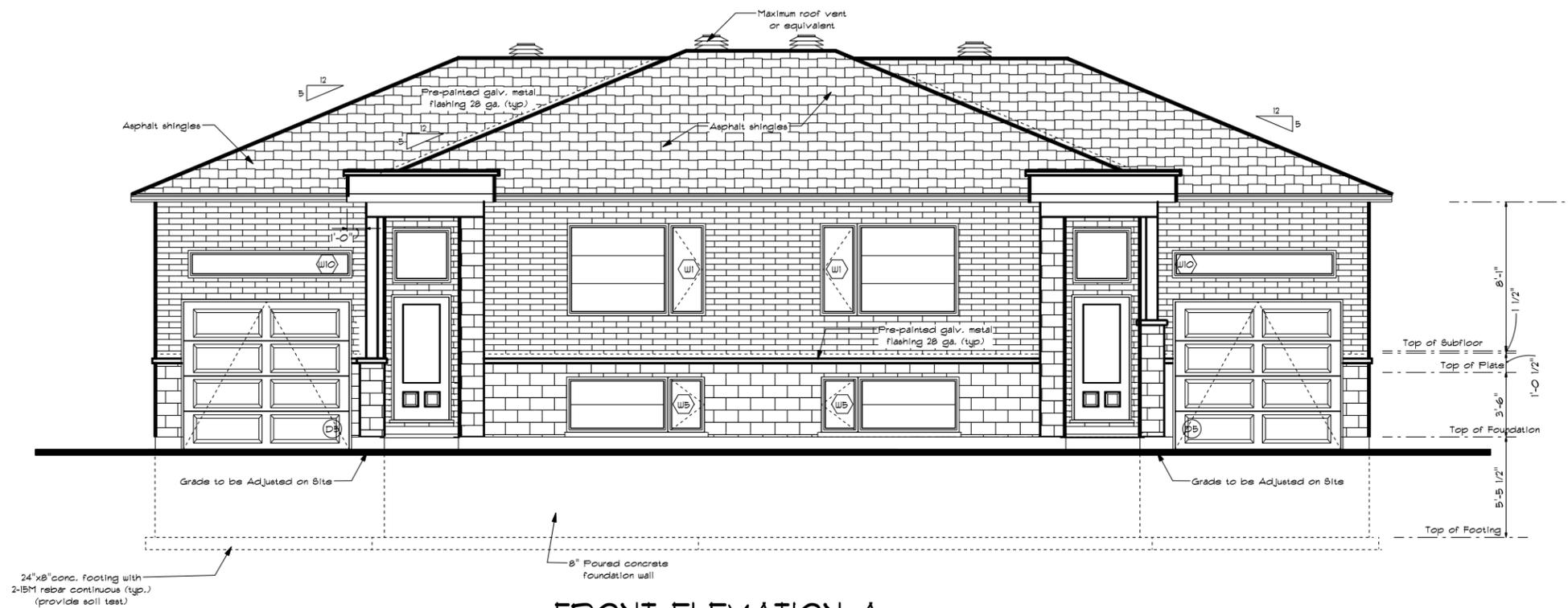
De plus, pouvez-vous informer le requérant que le Département des Travaux publics des CUPR doit être informé si des travaux d'entretien sont nécessaires dans l'emprise du chemin de Comté n°21. À noter qu'un permis de coupure de chemin pourrait être requis.

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



2020-09-14

Dominique Lefebvre, MICU, RPP
Superviseure en Urbanisme



FRONT ELEVATION A

PROFESSIONAL ENGINEER

PRELIMINARY DRAWINGS
NOT FOR CONSTRUCTION

PRODUCTS & MATERIAL
SHALL NOT BE ORDERED
WITH THESE DRAWINGS

I, LUC LAVOIE, DECLARE THAT I REVIEWED AND TAKE RESPONSIBILITY FOR THE DESIGN WORK ON BEHALF OF A FIRM REGISTERED UNDER SUBSECTION 3.2.4 OF DIVISION C OF THE BUILDING CODE. I AM QUALIFIED, AND THE FIRM IS REGISTERED, IN THE APPROPRIATE CLASSES / CATEGORIES.
INDIVIDUAL B.C.I.N.: 23595
FIRM B.C.I.N.: 112054

DATE _____

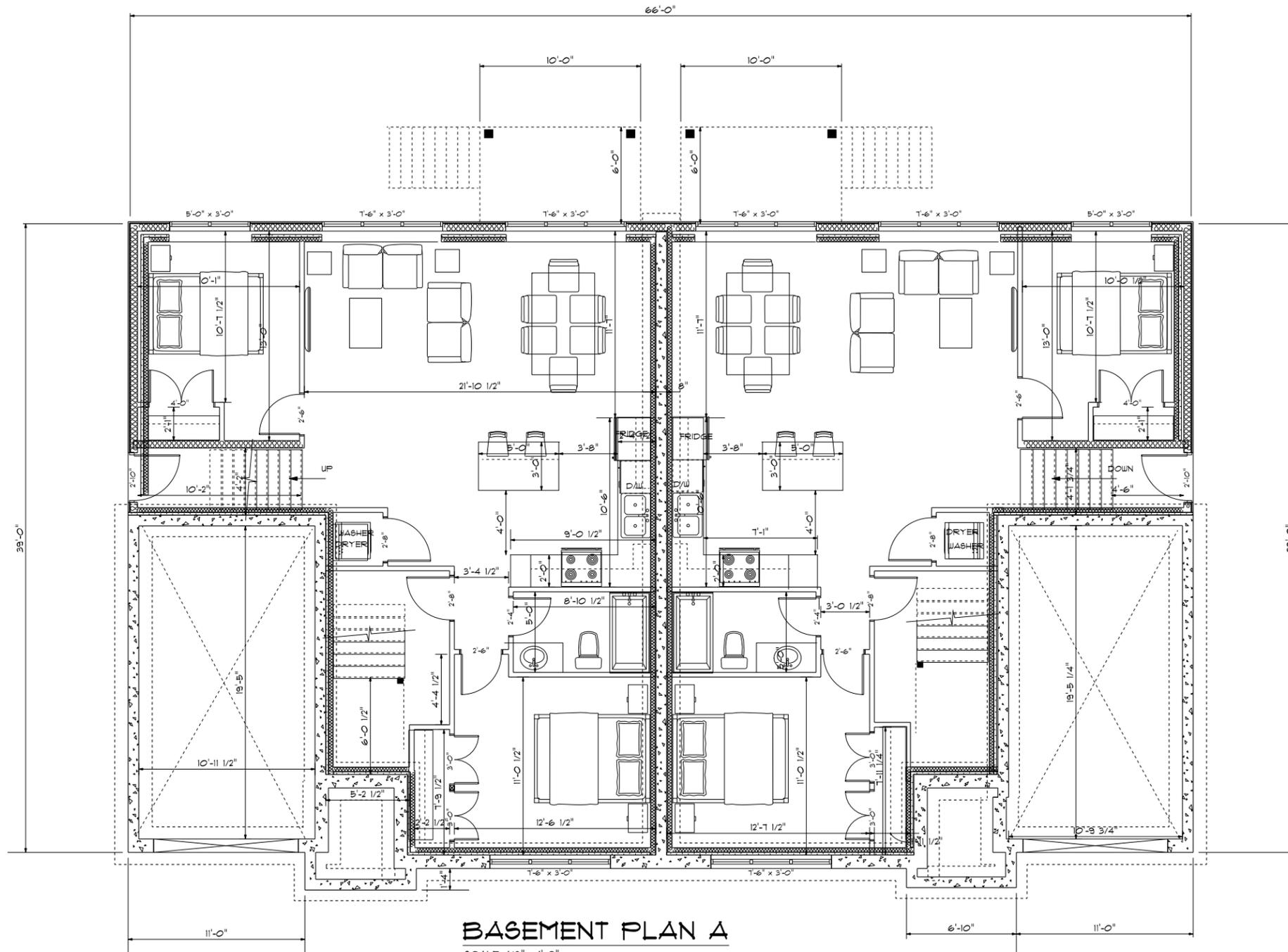
Luc Lavoie
REGISTERED B.C.I.N.
ARCHITECTURAL DESIGNER

NO.	REVISIONS	DATE
2	ISSUED FOR APPROVAL	21/07/2020
1	ISSUED FOR PRELIMINARY	29/06/2020

LAVOIE
DESIGN & DRAFTING INC.

1041 NOTRE DAME STREET, P.O. BOX 928,
EMBRUN, ON. K0A 1W0
WEBSITE: WWW.LAVOIEDESIGN.CA
EMAIL: INFO@LAVOIEDESIGN.CA
613-443-3461

PROJECT NAME		
PROPOSED SEMI DETACHED FOR YANN & JONATHAN LECOMTE RAYMOND STREET ROCKLAND, ONTARIO		
PROJECT NO.	2020-0006	DRAWINGS NO.
DRAWN BY	L.LAVOIE	1 / 3
VERIFIED BY	L.LAVOIE	



BASEMENT PLAN A
SCALE: 1/8" = 1'-0"

PROFESSIONAL ENGINEER

PRELIMINARY DRAWINGS
NOT FOR CONSTRUCTION

PRODUCTS & MATERIAL
SHALL NOT BE ORDERED
WITH THESE DRAWINGS

I, LUC LAVOIE, DECLARE THAT I REVIEWED AND TAKE RESPONSIBILITY FOR THE DESIGN WORK ON BEHALF OF A FIRM REGISTERED UNDER SUBSECTION 3.2.4 OF DIVISION C OF THE BUILDING CODE. I AM QUALIFIED, AND THE FIRM IS REGISTERED, IN THE APPROPRIATE CLASSES / CATEGORIES.

INDIVIDUAL B.C.I.N.: 23595
FIRM B.C.I.N.: 12054

DATE _____

Luc Lavoie
REGISTERED B.C.I.N.
ARCHITECTURAL DESIGNER

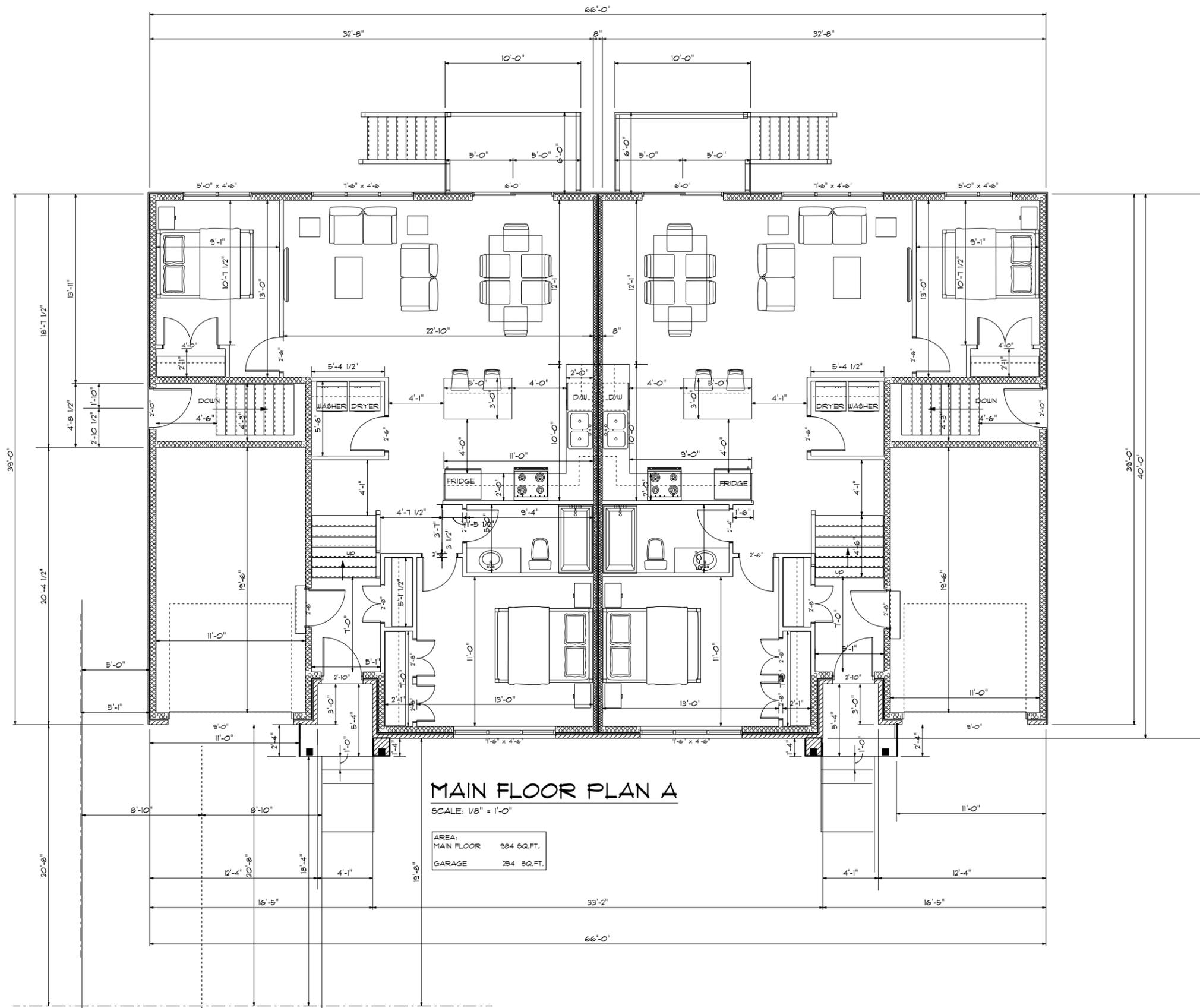
NO.	REVISIONS	DATE
2	ISSUED FOR APPROVAL	21/07/2020
1	ISSUED FOR PRELIMINARY	29/06/2020



1041 NOTRE DAME STREET, P.O. BOX 928,
EMBRUN, ON. K0A 1W0
WEBSITE: WWW.LAVOIEDESIGN.CA
EMAIL: INFO@LAVOIEDESIGN.CA
613-443-3461

PROJECT NAME
**PROPOSED
SEMI DETACHED
FOR
YANN & JONATHAN
LECOMTE**
RAYMOND STREET ROCKLAND, ONTARIO

PROJECT NO.	2020-0006	DRAWINGS NO.	2a
DRAWN BY	L.LAVOIE		3
VERIFIED BY	L.LAVOIE		



MAIN FLOOR PLAN A

SCALE: 1/8" = 1'-0"

AREA:	
MAIN FLOOR	984 SQ.FT.
GARAGE	254 SQ.FT.

PROFESSIONAL ENGINEER

PRELIMINARY DRAWINGS
NOT FOR CONSTRUCTION

PRODUCTS & MATERIAL
SHALL NOT BE ORDERED
WITH THESE DRAWINGS

I, LUC LAVOIE, DECLARE THAT I REVIEWED AND TAKE RESPONSIBILITY FOR THE DESIGN WORK ON BEHALF OF A FIRM REGISTERED UNDER SUBSECTION 3.2.4 OF DIVISION C, OF THE BUILDING CODE. I AM QUALIFIED, AND THE FIRM IS REGISTERED, IN THE APPROPRIATE CLASSES / CATEGORIES.

INDIVIDUAL B.C.I.N.: 23595
FIRM B.C.I.N.: 12054

DATE

Luc Lavoie
REGISTERED B.C.I.N.
ARCHITECTURAL DESIGNER

2	ISSUED FOR APPROVAL	21/07/2020
1	ISSUED FOR PRELIMINARY	29/06/2020
NO.	REVISIONS	DATE



1041 NOTRE DAME STREET, P.O. BOX 928,
EMBRUN, ON. K0A 1W0
WEBSITE: WWW.LAVOIEDESIGN.CA
EMAIL: INFO@LAVOIEDESIGN.CA
613-443-3461

PROJECT NAME

PROPOSED
SEMI DETACHED
FOR
YANN & JONATHAN
LECOMTE
RAYMOND STREET, ROCKLAND, ONTARIO

PROJECT NO. 2020-0006 DRAWINGS NO.

DRAWN BY L.LAVOIE
VERIFIED BY L.LAVOIE

3a
3



July 23, 2020

City of Clarence –Rockland

1560 rue Laurier Street

Rockland, Ontario

K4K 1P7

Attn : Claire Lemay

Municipal Planner

Re: 880-884 St Jean Street – City of Rockland, Lot 27, Concession 1

This letter is to explain the proposed consent application at 880-884 St-Jean Street. We are proposing to sever the large lot into two parts to create 2 lots. Part A and Part B (on the attached site plan) will allow for a semi-detached to be built on Part A. The existing home on the property Part B will have renovations and parts of the existing will be remove.

The new Semi-detached dwelling on Part A will be approximate 984 square feet with a single garage of 254 square feet on each Semi. Secondary dwelling units will be built in each basement. Parking will be provided as per site plan.

The existing commercial on Part B will have section of the building that will be demolish .The building will be converted in a dwelling unit and the basement will be a secondary dwelling unit.

In conclusion, these severance applications (Consent) are simple and are necessary to achieve the proposed project of creating 2 new lots and 6 new dwelling units. These proposed dwellings do not require any variances for Part A . These 2 new lots and houses with secondary units will add value to the street and the neighborhood.

The lots will connect to existing services and new services (water main and sanitary sewer) .

Best regards,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "L. Lavoie", is written over a horizontal line.



COMMITTEE OF ADJUSTMENT

REPORT N° AMÉ-20-56-R

Date received	05/08/2020
Date of meeting	23/09/2020
Submitted by	Nicolas Denis
Subject	Consent – Lot creation
File Number	D-10-897
Owner	Guy Desjardins
Agent	Sophie Reitano
Civic Address	1410 Landry Road
Legal Description	Part of Lot 3, Concession 6, Part 1 on Reference Plan 50R-8449

1) **GENERAL INFORMATION:**

Designation of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell: Agricultural 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:
Restricted Agricultural (AR) Zone

Services :

Municipal Water: No

Municipal Sewer: No

Road Access: Landry Road (County Road 8)

An appeal may be made to the OMB if no decision is made within 90 days (11/02/2020).

2) **PURPOSE :**

The owner has requested consent in order to create a new lot for the purpose of severing the portion of the property on which greenhouses are located. The proposed new lot would have a frontage of 92 m on Landry Road, a depth of 156 m and an area of 2.02 ha.

3) **CONSENT REQUESTED :**

	Frontage	Depth	Area
(A) Severed parcel	92m	156m	2.02ha
(B) Retained parcel	212m	717m	38.28ha

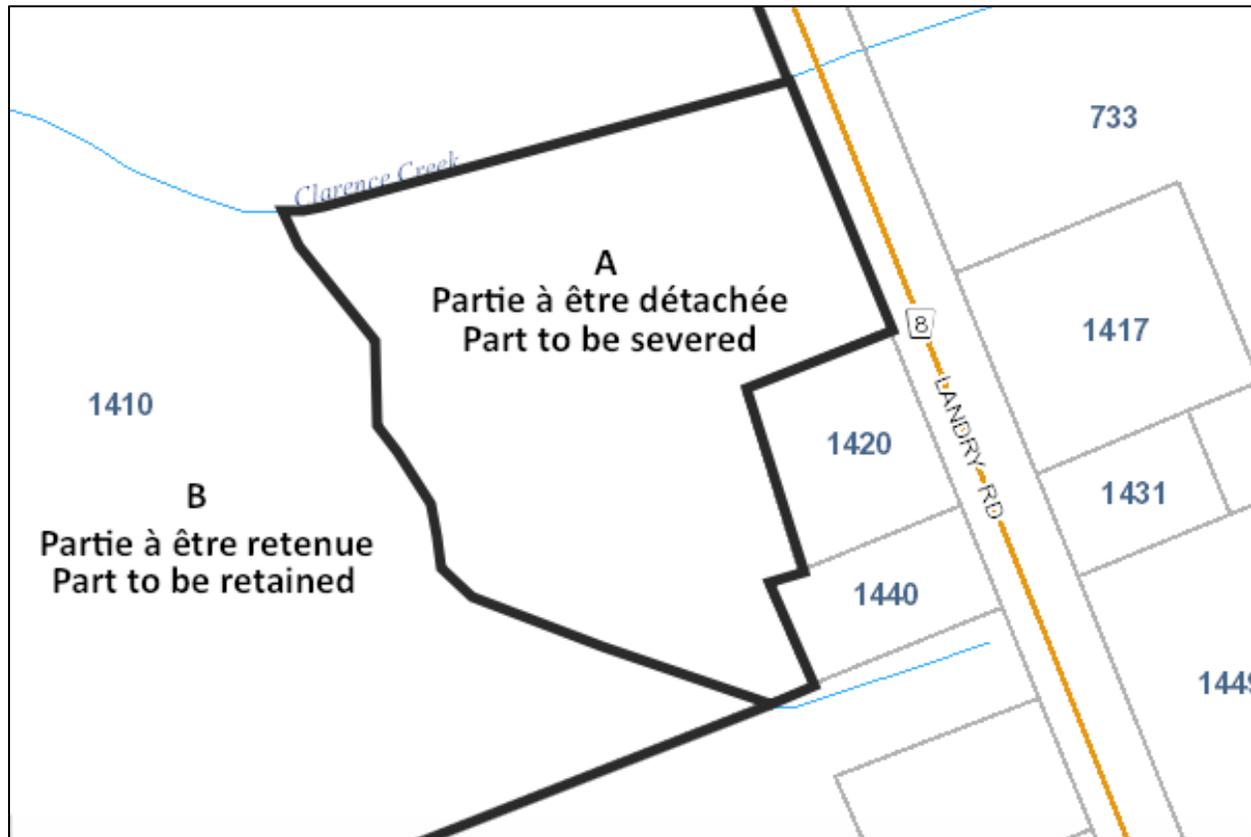


Figure 1 (Keymap)

4) **CONDITIONS AND COMMENTS RECEIVED :**

Finance :

No objection.

Protective Services :

No concerns.

Community Services :

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

Construction :

No objection.

Infrastructure Services :

No comments.

United Counties of Prescott and Russell :

See attached document.

South Nation Conservation :

See attached document.

Planning Services :

On August 5th 2020, Sophie Reitano on behalf of Guy Desjardins submitted a complete consent application in order to sever a parcel of land of approximately 2 hectares with 92m of frontage on Landry Road (County Road 8). The purpose of this application is to sever the portion of the property on which the greenhouses are located from the rest of the lot currently used for growing crops.

The subject property is located within the "Agricultural Policy Area" on Schedule "A" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. Although the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell limits the type of lot creations in this policy area, Section 7.4.2.3.1 does permit farm consents. The Official Plan states:

"Farm lot size shall be maintained as large as practical and farm consents to land severance shall only be considered where the Consent Approval Authority is satisfied that the lots be:

- 1. of a size appropriate for the type of agricultural uses common in the area; within the United Counties of Prescott and Russell, both the severed and retained parcels shall be generally 40 hectares in size, and;*
- 2. sufficiently large enough to maintain flexibility for future changes in the type or size of agricultural operations;*
- 3. the proposed consent does not create or promote inappropriate agricultural land fragmentation;*
- 4. the farm buildings either existing or proposed will be sufficiently separated from buildings on adjacent lots to comply with the Minimum Distance Separation Formula II as amended from time to time."*

That being said, the applicant is requesting the creation of a new lot with a total area of 2.02 hectares. Although, this lot area is not close to the desired 40 hectares for a severed parcel in an agricultural policy area, it is appropriate for the current type of agricultural use. The existing greenhouse and nursery does not require a large portion of land to operate efficiently. It requires limited space for the structures and possible expansion, for a parking area and for appropriate sewage and water services (if required). Consequently, the proposed lot seeks to accommodate the current use while limiting the amount of land lost for more traditional agricultural uses, such as growing crops. The

retained parcel will maintain 38.28 hectares, which will satisfy the general intent of creating appropriate size lots in this policy area and will stay sufficiently large enough to maintain the flexibility it requires to accommodate future types of agricultural operations. In my opinion, recommending a larger lot area for the proposed severed parcel would arguably promote a more inappropriate fragmentation of agricultural land than the one proposed. In fact, the portion of the lot subject to this consent application is already naturally fragmented by the location of the Clarence-Creek and resulting topography from the rest of the property. The applicant wishes to create a new property line using this natural barrier, therefore, reflecting the existing features of the land. In addition, contemporary agriculture and agricultural-related uses offer numerous possibilities. A smaller lot within this policy area could in return offer more diverse opportunities for future development and assistance to our farmers and community.

Furthermore, the *Guidelines on Permitted Uses in Ontario's Prime Agricultural Areas*, outlines this same point by stating: "Lots may only be created for *agricultural uses* provided: the severed and retained lots are of a size appropriate for the type of *agricultural use(s)* common in the area and the lots are sufficiently large to maintain flexibility for future changes in the type or size of agricultural operations (PPS Policy 2.3.4.1 a)".

Moreover, as previously mentioned, the subject property has a watercourse, which is identified as a Fish Habitat according to Schedule "B" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. In fact, the proposed severed parcel is completely surrounded by this watercourse (Figure 2). That being said, because the uses exist and no new uses or development are proposed, an Environmental Impact Study will not be required.

The property is within a "*Restricted Agricultural (AR) Zone*" according to schedule "A" of the Zoning By-law 2016-10. The existing greenhouses and nursery located on the subject property fall under the agriculture use definition and is permitted in this zone. If the application is approved, the owner will require as a condition of this consent an amendment to the Zoning By-law in order to permit the lot area for both the retained and detached parcel and in addition remove all residential uses and accessory residential uses from the retained parcel.

The proposed consent generally conforms to the Zoning by-law 2016-10, to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell and to the Provincial Policy statement

5) **DEPARTMENTAL RECOMMENDATION :**

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by Sophie Reitano for Guy Desjardins, file number D-10-897, concerning the property described as 1410 Landry Road, subject to the following conditions:

1. That the applicant(s) provide to the City of Clarence-Rockland one original paper copy and one electronic copy (PDF format) of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance D-10-897 as approved by the committee.
2. That the applicant(s) provide to the United Counties of Prescott and Russell one copy to be submitted electronically in PDF and DWG formats of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance D-10-897 as approved by the committee.
3. That the road allowance of County Road 8 along the severed and retained parcel be enlarged as needed to 13 metres from the centre of the road and that a Deed/Transfer be prepared and executed to transfer the land free of fees or encumbrances to the United Counties of Prescott and Russell for the sum of \$1.00.
4. That the applicant(s) obtain an amendment to Zoning By-Law No. 2016-10 for the retained parcel (B) and detached parcel (A) in order to permit the lot areas for both parcels and remove all residential uses and accessory residential uses from the retained parcel (B).
5. That the applicant(s) accept to update the list of owners of the cost sharing assessment schedule of the Clarence-Creek municipal drain watershed.
6. That the applicant(s) pay the City of Clarence-Rockland an amount equivalent to 5% of the value of the parcel to be severed as cash in lieu of parkland payment. The value of the land shall be determined by:
 - (a) A market appraisal or a letter of opinion, obtained by and at the owner's expense, from a certified appraiser reviewed and accepted by the Infrastructure and Planning Department; or
 - (b) The most recent land sale record of the subject property, no more than 24 months prior to the date of the decision, reviewed and accepted by the Infrastructure and Planning Department; provided the sale was at market value and there has been no change that may impact the land value, including but not limited to changes in the zoning, Official Plan designation, or severance.

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

14 septembre 2020

Cité de Clarence-Rockland
Service de l'Aménagement du territoire
1560, rue Laurier, Rockland, ON K4K 1P7

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

OBJET : Demande d'Autorisation (D-10-897)

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

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

1. Que l'emprise du chemin de comté n° 8 (chemin Landry) en face de la partie du lot à être détaché (A) ainsi que de la partie du lot à être retenu (B) de la demande soit élargie au besoin à 13 mètres du centre du chemin et qu'un Transfert/Acte de cession transférant ledit terrain aux Comtés unis de Prescott et Russell soit préparé et exécuté sans frais et sans encombre pour la somme de 1\$.
2. Qu'une demande de modification au règlement de zonage soit soumise par le requérant, approuvée par la Cité et que toute possibilité d'appel soit expirée afin de retirer les types d'usages résidentiels et résidentielles accessoires permis sur la parcelle retenue (B).
3. Que le requérant fournisse aux Comtés unis une (1) copie du plan de référence (plan d'arpentage) en PDF et en format .dwg dûment enregistré qui se conforme essentiellement à la demande **D-10-897** telle que soumise.

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



2020-09-14
Dominique Lefebvre, MICU, RPP
Superviseure en Urbanisme



Via Email (ndenis@clarence-rockland.com)

11 September 2020



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



RE: Application for Consent (Desjardins)
File No. D-10-897
1410 Landry Road



Dear Ms. Bélanger,



South Nation Conservation (SNC) received the above-noted application to sever a parcel of land to create a new lot for agricultural 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 (May 2020) issued under Section 3 of the *Planning Act*, 1990.



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



Specifically, SNC examines the following:



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



SNC's findings below are based on a desktop review and a site visit completed on August 26, 2020.





Natural Heritage Features and Natural Hazards

Watercourse

There are multiple watercourses, including Clarence Creek Outlet Municipal Drain, located on the proposed severed lot, and bordering the proposed retained lot.

Clarence Creek Outlet Municipal Drain is identified as a permanent watercourse containing spring spawning fish species. The watercourses on the property have been identified as fish habitat on the United Counties of Prescott and Russell (UCPR) Official Plan, Schedule B.

Section 5.5.7 of the UCPR Official Plan requires development located within 120 metres of fish habitat to prepare an environmental impact study (EIS) to demonstrate there is no negative impact on the fish habitat or its ecological function. This is consistent with Section 4.44.1 of the City of Clarence-Rockland zoning bylaw.

We note there is no new development proposed within this setback.

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

Private Sewage System

The proposed lot areas noted in Section 4 of the application are sufficient for the installation of a private sewage system and a replacement area (per the *Ontario Building Code*).

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



SOUTH NATION
CONSERVATION
DE LA NATION SUD

Conclusion

SNC does not object to the application 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,

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

Alison McDonald
Team Lead, Approvals
South Nation Conservation



COMMITTEE OF ADJUSTMENT

REPORT N° AMÉ-20-52-R

Date received	22/07/2020
Date of the meeting	23/09/2020
Submitted by	Nicolas Denis
Object	Minor Variance
File n°	D-13-20-07
Owners	Marc Dube and Cynthia Maloney
Applicant	Marc Dube
Legal Description	Part of Lot 8, Concession 1 (O.S.), Part 1 on Reference Plan 50R-6833

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 Zone (RU)

Services:

Municipal water: No
Municipal Sewer: No
Road access : County Road 17

2) **PURPOSE :**

Minor variance in order to increase the maximum height permitted for an accessory building from 6m to 7 m. This would allow the construction of a hobby farm.

3) **VARIANCE REQUESTED :**

	Permitted	Proposed
Maximum height for an accessory building	6 m	7 m



Figure 1 – Location of the subject properties.

4) **CONDITIONS AND COMMENTS RECEIVED :**

Finance Department:

No objection.

Infrastructure Services:

No comments.

Protective Services:

No comments.

Community Services:

No comments.

Construction Division:

No comments.

United Counties of Prescott and Russell:

No comments.

South Nation Conservation:

No comments.

Planning Services:

On July 22nd 2020, Mr. Marc Dube, owner of the property described as Part of lot 8, Concession 1 (O.S.), Part 1 on Reference Plan 50R-6833 (7975 County Road 17), submitted an application regarding a minor variance in order to increase the maximum height permitted for an accessory building from 6m to 7 m. This would allow the construction of a 21.3 meters by 71.3 meters hobby farm containing 4 horses.

The owner is requesting relief from the zoning by-law in order to build a structure that has an adequate height to ensure a safe riding height. This is important because the structure is intended to be accessed on horseback and offer an indoor riding ring.

All of the subject property is included under the "Rural Policy Area" on Schedule "A" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. Under this policy area, the proposed structure is permitted as accessory to the established residential use. Also, this property contains a fish habitat and is within a Wildlife Travel Corridor according to Schedule "B" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. The proposed structure will be located approximately 190 meters from the fish habitat. This distance is sufficient from the watercourse and does not require any approval from South Nation Conservation.

The property is zoned "Rural (RU)" under the Zoning By-law 2016-10. Under this zone, the proposed hobby farm is permitted.



Figure 2 – Location of the proposed hobby farm

5) **FOUR TESTS :**

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

The property is identified under the "*Rural Policy Area*" designation on Schedule "A" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. Accessory structures to a permitted residential use are permitted by the official plan. The proposed hobby farm is an accessory structure, as such; the variance requested maintains the general intent and purpose of the policies outlined in the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell.

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

The property is zoned "*Rural (RU)*" under the Zoning By-law 2016-10. Under this zone, the proposed structure is permitted as accessory to the established residential use.

An equestrian establishment is a permitted use in a rural zone as per section 13.1.1 of the Zoning By-law. The by-law defines an equestrian establishment as "*a commercial establishment where horses are housed or boarded and are available for riding, riding instruction, agility training or jumping*". An equestrian establishment would be permitted to build to a maximum height of 15 meters (Table 13.1.2). Although the proposed hobby farm will not be used as an equestrian establishment, it will be used in a similar fashion. The owner is proposing building a structure that will be 53% below the maximum building height of an equestrian establishment.

Lastly, the proposed hobby farm will respect all other provisions established in the Zoning By-law 2016-10. Therefore, the variance respects the general intent and purpose of the Zoning By-Law 2016-10.

III. The variance is minor:

The Department deems this amendment as minor since the proposed use is already permitted by the current zone and permitted by the governing Official Plan.

In addition, the proposed hobby farm will be located approximately 580 meters from County Road 17 and will be located near a forested area. The proposed location of this

structure will not be visible from the roadway, causing any visibility issues or creating a visual distraction. Furthermore, the forested area will create a natural privacy screen that will block the structure of being visible from any neighboring property. That being said, the 1m increase of the permitted maximum height for an accessory structure will not be visible

Lastly, as previously mentioned, an equestrian establishment is a permitted use in a rural zone as per section 13.1.1 of the Zoning By-law 2016-10. The proposed hobby farm will not be used as an equestrian establishment but will be used in a similar fashion. The owner is proposing building a structure that will be 53% below the maximum building height of an equestrian establishment.

The variance can therefore be considered minor.

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

The proposed use of the land is permitted by the Provincial Policy Statement and by the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell and by the Official Plan. The property in question will respect every other provision of the Zoning By-law 2016-10. The proposed increase of the maximum permitted height for an accessory structure is appropriate.

6) RECOMMENDATION FROM THE PLANNING DIVISION

THAT the Committee of Adjustment accepts the application for Minor Variance submitted by Mr. Marc Dube, for the property identified as Part of Lot 8, Concession 1 (O.S.), Part 1 on Reference Plan 50R-6833 to:

- Allow the increase of the maximum permitted height for an accessory structure from 6.0 m to 7.0 m;