



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

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

PRESENT: Guy Desjardins
 Michel Levert
 Claire Lemay
 Michel Bergeron
 Jean-Yves Lalonde
 Samuel Cardarelli
 Mario Zanth

ABSENT: Serge Dicaire
 Marie-Ève Bélanger

1. Opening of the meeting

The Chair opens the meeting at 7:00 pm.

2. Election of a President

Moved by Michel Levert
Seconded By Samuel Cardarelli

That the Committee of Adjustment approve Guy Desjardins to be Acting President for the January 30th meeting.

AND THAT at the next meeting, when all members are present, that a vote be undertaken to elect a President.

CARRIED

3. Election of a Secretary-Treasurer

Moved by Guy Desjardins
Seconded By Michel Levert

That Marie-Eve Bélanger, be named Secretary-Treasurer of the Committee of Adjustment.

AND that Ann St-Denis be named Secretary-Treasurer for the meeting of January 30th, 2019.

CARRIED

4. Reading and Adoption of the agenda

Moved by Michel Levert

Seconded By Samuel Cardarelli

THAT the agenda be adopted as presented.

CARRIED

5. Pecuniary declarations

none

6. Adoption of the minutes

Moved by Jean-Yves Lalonde

Seconded By Michel Levert

THAT the minutes of the Committee of Adjustment of November 15th, 2018 be approved.

CARRIED

7. Consent Applications

7.1 B-CR-010-2018

Moved by Michel Levert

Seconded By Samuel Cardarelli

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation révisée soumise par Jeannine Hupé et François Hupé, dossier B-CR-010-2018, concernant la propriété décrite comme étant le 2153 chemin Landry, partie du lot 9, concession 5;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que les requérants fournissent à la Cité de Clarence-Rockland deux copies originales en papier du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui se conforment essentiellement à la demande B-CR-010-2018 telle qu'accordée ainsi qu'une copie en format PDF et DWG pour les Comtés unis de Prescott et Russell et la Cité de

Clarence-Rockland. Ces plans sont à remettre directement aux agences ci-haut mentionnés.

2. Que les requérants remettent 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 détachée sera évalué par un évaluateur certifié par l'institut canadien des évaluateurs engager par les requérants.
3. Que les requérants fournissent à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland une analyse de sol préparée par un professionnel qualifié, afin de 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 complétée et sa révision et approbation seront donnée par la Conservation de la Nation Sud, aux frais des requérants.
4. Que les requérants obtiennent une dérogation mineure, à l'effet de réduire la façade minimale de 38m à 30,48m pour la parcelle détachée.
5. Que les demandeurs fournissent à la Conservation de la Nation Sud une lettre signée reconnaissant que tous les systèmes d'égout privé existants sont à plus de trois (3) mètres des lignes de propriété existantes et proposées.
6. Que les requérants acceptent de mettre à jour la liste des propriétaires de la cédule d'évaluation du bassin versant du cours d'eau municipal Philion.
7. Que la partie à être détachée soit branchée au réseau d'approvisionnement en eau municipale ou que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un engagement écrit stipulant qu'il(s) assurera(ont) que tout contrat d'achat et de vente (purchase and sale agreement) pour la partie à être détachée mentionnera que le terrain doit être branchée au réseau d'approvisionnement en eau municipale qui longe le chemin Landry.
8. Que les requérants fournissent 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 certain d'autorisation.
9. Que chaque condition soit remplie et que l'autorisation approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland en soit avisée par écrit par 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

7.2 B-CR-023-2018

Mr. Desjardins questions Mr. Charette about the turning lane on County Road 17. Mr. Charette indicated that the Counties agreed that no turning lane was necessary.

The Committee agrees that a water assessment study be completed.

Moved by Michel Levert

Seconded By Michel Bergeron

THAT the Committee of Adjustment approve the consent application submitted by ZanderPlan Inc. for Rockland Wheels Inc. and Gerard and Jocelyne Charrette, file number B-CR-023-2018, concerning the property described as Part of Lot 11, Concession 1 (O.S.), 8132 County Road 17, subject to the following conditions:

1. That the applicant(s) provide to the City of Clarence-Rockland one original paper copy and a PDF of a registered Reference Plan (plan of survey) that identifies the severance B-CR-023-2018 as approved by the committee,
2. That the applicant provide to the United Counties of Prescott and Russell one (1) copy of the duly registered PDF and DWG reference plan (survey plan) that substantially complies with application B-CR-023-2018 as submitted.
3. That the applicant provides an undertaking to confirm that a right of way will be registered on both the severed (A) and retained (B) lots in order to provide joint access.
4. That the traffic study submitted in support of the proposed development be updated to adjust the data and information related to the volume of left turns generated by the proposed use and also to include the traffic volume generated by the employees to the satisfaction of the United Counties of Prescott and Russell and the City of Clarence-Rockland.
5. That the land surveyor selected by the owner identify on his plan, a foot reserve (0.3 metres) on the portions of the severed (A) and retained (B) lots along the right-of-way of County Road 17 excluding the portion of land identified for the joint access, and that said foot reserve be transferred without charge or hindrance to the appropriate authority (United Counties of Prescott and Russell) in order to ensure all access to the site is limited to the existing access.
6. That a zoning amendment be submitted and approved to allow the proposed uses on the severed (A) lot and to recognize the reduced lot

frontages on both the severed (A) and retained (B) lots following the addition of the foot reserves, as required.

7. That the landowner provides to South Nation Conservation a written undertaking which acknowledges that the proposed property lines must be at a minimum clearing distance of three (3) metres from all existing private sewage systems.
8. That the applicant provide a Water Assessment Report as required by section 7.4.2 policy 14.1 of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. This report shall be prepared by a qualified professional at the applicant's expense, and shall be reviewed and approved by South Nation Conservation.
9. That the applicant pays the City of Clarence-Rockland an amount equivalent to 2% of the assessed value of the parcel to be severed as cash in lieu of parkland payment. The assessment will be conducted by an appraiser certified by the Appraisal Institute of Canada and hired by the applicant at their expense.
10. 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.
11. That each condition be fulfilled and that the Consent Approval Authority of the City of Clarence-Rockland be notified in writing within one (1) year of the date of the Decision by the departments and/or agencies having imposed the said conditions.

CARRIED

7.3 B-CR-001-2019

The Committee recognizes that the building is legal non conforming. Mr. Barrette inquired if Condition 6 can be removed in regards to the road enlargement. The Committee agrees to remove the condition because the building would become too close to the lot lines.

Mr. Barrette requested that Condition 4 be removed in regards to the EA Study. Mr. Desjardins and Mr. Zanth does not approve to remove this condition because they want to make sure there is no contamination before we authorize the severance.

Moved by Michel Levert

Seconded By Mario Zanth

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Pierre Charron et Francine Charron, dossier B-CR-001-2019,

concernant la propriété décrite comme étant le 2300 rue Raymond, partie du lot 27, concession 1 (O.S.), partie 2 sur le plan 50R-3946;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que les requérants fournissent à la Cité de Clarence-Rockland une copie originale en papier et une copie en format PDF du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistré qui se conforment essentiellement à la demande B-CR-002-2019 telle qu'accordée.
2. Que les requérants fournissent 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 enregistré qui se conforment essentiellement à la demande B-CR-002-2019 telle qu'accordée.
3. Que les requérants fournissent un engagement écrit indiquant que la demande d'autorisation B-CR-002-2019 soit estampillée et enregistrée avant la demande d'autorisation B-CR-001-2019.
4. Que les requérants fournissent à la Cité de Clarence-Rockland une étude environnementale de site de phase 1 afin de démontrer qu'il n'y a pas de contamination sur le site.
5. Que les requérants fournissent à la Cité de Clarence-Rockland un plan démontrant l'emplacement des services existants et proposés ainsi que l'emplacement approximatif des bâtiments et entrée(s) proposés pour le 844-848 rue St-Jean et pour le nouveau lot proposé.
6. Que l'arpenteur-géomètre embauché par les requérants détermine la largeur de l'emprise de la rue Raymond et si ladite emprise est inférieure à 18 mètres, qu'une bande de terrain d'une largeur égale à la dimension requise pour atteindre 9 mètres (mesurée à partir de la ligne centrale de l'emprise de chemin), longeant la partie du lot à être détachée et la partie du lot à être retenue au long de la rue soit transférée sans frais et sans encombre à la Cité de Clarence-Rockland. De plus, l'avocat des requérants 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.
7. Que les requérants remettent à la Cité de Clarence-Rockland un montant représentant 5% de la valeur de la parcelle à être détachée pour fins de parc. La valeur de la parcelle sera déterminée par:

- a. Une évaluation de marché ou lettre d'opinion, obtenue par le propriétaire et aux frais du propriétaire, d'un évaluateur certifié, révisé et accepté par le Département d'infrastructures et aménagement; ou
 - b. L'enregistrement de la vente du terrain le plus récent, pas plus que 24 mois avant la date de la décision, révisé et accepté par le Département d'infrastructures et aménagement; pourvu que la vente était au valeur du marché et qu'il n'y a pas eu des modifications qui pourraient affecter la valeur du terrain, incluant mais pas limité à des changements de zonage, de désignation du Plan officiel, ou de morcellement.
8. Que la partie à être détachée soit branchée au réseau d'approvisionnement en eau municipale ou que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un engagement écrit stipulant qu'il(s) assurera(ont) que tout contrat d'achat et de vente (purchase and sale agreement) pour la partie à être détachée mentionnera que le terrain doit être branché au réseau d'approvisionnement en eau municipale qui longe la rue Raymond.
 9. Que les requérants fournissent 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).

CARRIED

7.4 B-CR-002-2019

Moved by Samuel Cardarelli

Seconded By Michel Bergeron

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Pierre Charron, dossier B-CR-002-2019, concernant la propriété décrite comme étant le 844 et le 848 rue St-Jean, Partie du lot 27, concession 1 (O.S.), partie 1 sur le plan 50R-3946;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que le requérant fournisse à la Cité de Clarence-Rockland une copie originale en papier et une copie en format PDF du plan de référence

- (plan d'arpentage) dûment enregistrée qui se conforme essentiellement à la demande B-CR-002-2019 telle qu'accordée.
2. Que le requérant fournisse 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 enregistré qui se conforme essentiellement à la demande B-CR-002-2019 telle qu'accordée.
 3. Que le requérant fournisse un engagement écrit indiquant que la demande d'autorisation B-CR-002-2019 soit estampillée et enregistrée avant la demande d'autorisation B-CR-001-2019.
 4. Que le requérant fournisse à la Cité de Clarence-Rockland une étude environnementale de site de phase 1 afin de démontrer qu'il n'y a pas de contamination sur le site.
 5. Que le requérant fournisse à la Cité de Clarence-Rockland un plan démontrant l'emplacement des services existants et proposés ainsi que l'emplacement approximatif des bâtiments et entrée(s) proposés pour le 844-848 rue St-Jean et pour le nouveau lot proposé de la demande B-CR-001-2019.
 6. Que l'arpenteur-géomètre embauché par le requérant détermine la largeur de l'emprise de la rue Raymond et si ladite emprise est inférieure à 18 mètres, qu'une bande de terrain d'une largeur égale à la dimension requise pour atteindre 9 mètres (mesurée à partir de la ligne centrale de l'emprise de chemin), longeant la partie du lot à être détachée et la partie du lot à être retenue au long de la rue soit transférée sans frais et sans encombre à la Cité de Clarence-Rockland. De plus, l'avocat du requérant 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.
 7. Que le requérant obtienne une dérogation mineure, à l'effet de réduire la façade minimale, réduire la superficie minimale et reconnaître les marges de recul existantes de la parcelle à être retenue.
 8. Que le requérant fournisse 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 sud-ouest

connue en tant que le 2300 rue Raymond de sorte qu'aucun nouveau lot n'est créé, conformément à l'alinéa (b) ci-dessous;

b. Une attestation officielle joint à l'acte/au transfert requis en vertu de l'alinéa (a) ci-dessus comptant la mention suivante :

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

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

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

9. Que le requérant fournisse 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).

CARRIED

9. 2019 Committee meeting calendar

Moved by Jean-Yves Lalonde

Seconded By Michel Levert

That the Committee of Adjustment recommends the approval of the dates of the meetings for 2019, as presented.

CARRIED

8. Minor Variance Applications

8.1 A/01/19

Moved by Michel Levert

Seconded By Guy Desjardins

QUE le Comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par Pierre Charron, dossier A/01/19, concernant la propriété décrite comme 844 et 848 rue St-Jean, Partie du lot 27, concession 1 (O.S.), dans le but de :

- Réduire la façade minimale pour une habitation jumelée à 13,0 mètres;
- Réduire la superficie minimale pour une habitation jumelée à 395 mètres carrés;
- Reconnaître les marges de recul existantes des lignes de propriété en avant, en arrière, et latérale extérieure tel qu'indiquées sur le plan préparé par Arpentages Schultz Barrette Surveying et daté le 20 décembre 2018.

CARRIED



Guy Desjardins Acting President



Ann St-Denis Acting Secretary Treasurer