



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

September 23, 2020
Council Chambers
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

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

ABSENT: Serge Dicaire
Marie-Eve Belanger
Maryse St-Pierre
Monique Ouellet
Claire Lemay
Helen Collier

1. Opening of the meeting

The Chair opens the meeting at 7:16pm.

2. Acting President

RESOLUTION

Moved by Michel Bergeron

Seconded By Samuel Cardarelli

That Mario Zanth be elected as president for this 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

Mr. Desjardins has declared a pecuniary declaration for item 6.4.

5. Adoption of the minutes

RESOLUTION

Moved by Guy Desjardins

Seconded By Michel Bergeron

That the minutes of August 13, 2020 be approved.

CARRIED

6. Consent Applications

6.1 D-10-892

Mario Zanth asks if the revision to the study was necessary. Mr. Denis indicated that it was since there are a few environmental issues on the land and its the City's responsibility to make sure the severed parcel will not impact the environment.

Mr. Daigneault indicated that the property on the west side is restrained because of the hydro line and the property to the east is restrained because of the wetland. This is the reason for the applications. He also indicated that the road in front of the 2 lots exceeds 13 metres and that enlargements were already provided in the past. Conditions 3 to 5 should then be removed. Mr. Mayor indicated that those conditions are standard conditions and there should not be a problem. Mr. Denis also indicated that they are standard conditions and that they can be presented to the Counties for their approval.

RESOLUTION

Moved by Michel Bergeron

Seconded By Guy Desjardins

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 ;

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 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. »

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).

CARRIED

6.2 D-10-893

Minutes are the same for file D-10-892.

RESOLUTION

Moved by Michel Bergeron

Seconded By Guy Desjardins

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 ;

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 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. »

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).

CARRIED

6.3 D-10-896

RESOLUTION

Moved by Samuel Cardarelli

Seconded By Guy Desjardins

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.

CARRIED

6.4 D-10-897

Mr. Desjardins declared a pecuniary declaration with this file since its his property. The video and microphone was turned off for Mr. Desjardins.

RESOLUTION

Moved by Michel Levert

Seconded By Samuel Cardarelli

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.

CARRIED

7. Minor Variance Applications

7.1 D-13-20-07

RESOLUTION

Moved by Michel Bergeron

Seconded By Samuel Cardarelli

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;

CARRIED

8. Follow-ups

10. Adjournment

The meeting is adjourned at 8:01 pm.

Serge Dicaire President

W Marie-Eve Bélanger Secretary
Treasurer