

CORPORATION OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND

BY-LAW 2013-05

Being a by-law to establish Site Plan Control and to repeal By-law 2012-24;

WHEREAS Section 41(2) of the *Planning Act* provides that, where in an official plan an area is shown or described as a proposed site plan control area, the council of the local municipality in which the proposed area is situate may, by by-law, designate the whole or any part of such area as a site plan control area;

AND WHEREAS Section 41(7) of the *Planning Act* provides that as a condition to the approval of the plans and drawings, a municipality may require the owner to enter into one or more agreements;

AND WHEREAS Section 41(1) of the *Planning Act* defines "development" to mean the construction, erection or placing of one or more buildings or structures on land or the making of an addition or alteration to a building or structure that has the effect of substantially increasing the size or usability thereof, or the laying out and establishment of a commercial parking lot or of sites for the location of three or more trailers as defined in subsection 164(4) of the *Municipal Act, 2001* or of sites for the location of three or more mobile homes as defined in subsection 46 (1) of this Act or of sites for the construction, erection or location of three or more land lease community homes as defined in subsection 46(1) of this Act;

AND WHEREAS the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland deems it advisable and necessary to adopt a new Site Plan Control By-law and to repeal By-law 2012-24;

NOW THEREFORE, the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland, pursuant to Section 41 of the *Planning Act*, enacts as follows:

Section 1: The following rules apply to this by-law, unless a contrary intention is evident from the context:

- (1) This by-law is written in plain language and,
 - (a) a deliberate attempt has been made to keep the words, the grammar and the syntax used as simple as possible while meeting the legal requirement for clear and precise legislation; and
 - (b) the words used in the by-law have their ordinary meaning.
- (2) The *Interpretation Act* applies to this by-law.
- (3) Despite the tense used in a provision,
 - (a) every provision of this by-law is to be applied to the circumstances as they exist at the time in question; and

- (b) every obligation imposed by this by-law is a continuing one so long as either the use, the circumstances, the reason for the obligation, or the events which caused, precipitated or gave rise to the obligation continue.
- (4) Unless otherwise defined, the words and phrases used in this by-law have their normal and ordinary meaning.
 - (5) Where definitions are given in this by-law, they do not alter the law and are only to be used as an aid in understanding and implementing the true spirit, intent and meaning of the by-law.
 - (6) Where a variation of a defined word or term is used in this by-law, that word or term has, in its context, a corresponding meaning of the defined word or term.
 - (7) Definitions do not apply where a contrary intention is evident from the context; and they do not apply where it would result in an absurdity, in the avoidance of an obligation imposed by the by-law or would render meaningless a substantive provision of the by-law.
 - (8) This by-law is remedial and, accordingly, it is to be read and applied in a way that will ensure the effective implementation of its provisions.
 - (9) Without limiting the generality of subsection (10), where a situation arises that is not covered by a specific regulation, the provisions of this by-law apply by analogy to that situation, so that the application that is made of subsection (10) is the one that ensures the effective implementation of this by-law.
 - (10) Without limiting the generality of subsections (10) or (11), where a situation arises that is not covered by a specific regulation, or where two or more regulations may be applicable, all provisions must be complied with or, where it is not possible to comply with all the provisions applicable, the most restrictive provisions must be complied with.
 - (11) This by-law is gender-neutral and, accordingly, any reference to one gender includes the other.
 - (12) Words in the singular include the plural, and words in the plural include the singular.
 - (13) Appendices, head notes, footnotes, glossaries, headings, indices, cross-references, marginal notes, tables of contents, highlighting or bolding, references to former enactments or enabling legislation after a section or other division of the by-law do not

form part of the by-law and are editorially inserted for convenience of reference only.

- (14) This by-law may be cited by its long title, its short title, or by its by-law number, and any such citation is to be taken as meaning the by-law as amended.

Section 2: This by-law is entitled "Site Plan Control By-law".

Section 3: The whole of the area located within the geographic boundaries of the City of Clarence-Rockland is hereby designated as an area of site plan control.

Section 4: Classes of development that requires site plan control approval:

- (a) the construction, erection or placing on land of a residential building with 3 or more units,
- (b) the construction, erection or placing on land of buildings or structures in a commercial zone, a community facility zone, an urban core area zone, and an industrial zone,
- (c) the construction, erection or placing on land of commercial and/or industrial buildings or structures authorized by exception within rural or agricultural zone.
- (d) a golf course.

Section 5: Despite Section 4, the following classes of developments are exempt from the site plan control approval:

- (a) the construction, erection or placing on land of,
 - (i) a bed and breakfast with not more than 3 guest bedrooms, or building or structure accessory thereto,
 - (ii) a building or structure accessory to a non-residential use if the gross floor area of the accessory building or structure is less than 150 square metres,
 - (iii) a building or structure for which a temporary permit is issued,
 - (iv) a building or structure used for forestry uses if the gross floor area of the building or structure is less than 5000 square metres,
 - (v) a group home that accommodates 10 or less people not including staff, or building or structure accessory thereto,
 - (vi) a single detached dwelling,
 - (vii) a transitway building or structure,
 - (viii) a communication tower not exceeding 15 metres above ground level and/or located on a property owned by the City of Clarence-Rockland,
 - (ix) a semi-detached dwelling,
 - (x) a duplex dwelling,

- (xi) a pumping station or utility installation,
- (xii) garden suites,
- (xiii) mineral extraction operations,
- (xiv) buildings and structures required for agricultural operations,
- (xv) a community building in a park,
- (xvi) a portable classroom.

(b) the making of an addition to,

- (i) a bed and breakfast with not more than 3 guest bedrooms after the making of the addition, or building or structure accessory thereto,
- (ii) a building or structure accessory to a non-residential use if the gross floor area of the accessory building or structure after the making of the addition is less than 150 square metres,
- (iii) a building or structure for which addition, a temporary permit is issued,
- (iv) a building or structure used for forestry uses if the gross floor area of the addition combined with any additions during the previous 12 month period results in a gross floor area of less than 5000 square metres,
- (v) a communication tower if the tower after the making of the addition does not exceed 15 metres above ground level, and/or located on a property owned by the City of Clarence-Rockland,
- (vi) a group home or building or structure accessory thereto provided the group home accommodates 10 or less people not including staff after the making of the addition,
- (vii) a single detached dwelling,
- (viii) a transitway building or structure,
- (ix) a semi-detached dwelling,
- (x) a duplex dwelling,
- (xi) a building or structure of 200 square meters or less in gross floor area where the building footprint does not change and no additional parking is required under the provisions of the applicable zoning by-law,
- (xii) a building or structure where the building footprint changes and no additional parking is required under the provisions of the applicable zoning by-law,
- (xiii) a dwelling unit in a townhouse that has separate frontage on a public highway
- (xiv) a pumping station or utility installation,
- (xv) buildings and structures required for agricultural operations,
- (xvi) a community building in a park,
- (xvii) a triplex dwelling or building or structure accessory thereto.

(c) the making of an alteration to a building that has the effect of changing the use of the building provided the change in use does not result in,

- (i) a requirement under the applicable Zoning By-law for the provision of more than 5 additional parking spaces on the lot, excepting the conversion to restaurant use,
- (ii) the establishment of more than 5 additional parking spaces, excepting the conversion to a restaurant use but not including a Take Out Restaurant having two or fewer tables and/or eight or fewer chairs, or
- (iii) the establishment of an automobile drive-through, or
- (iv) *the establishment of a temporary patio less than thirty five (35) square meters in size.***

Section 6: Changes to a development which has received site plan control approval may take place without further approval:

- (a) any addition required pursuant to the *Fire Protection and Prevention Act*,
- (b) the construction, erection or placing on the lands of one or more buildings or structures for which a temporary permit is issued,
- (c) the making of any addition or alteration to a building or structure for which addition or alteration, a temporary permit is issued,
- (d) any deviation from any dimension respecting the location of buildings or structures, provided the deviation does not exceed 1.0 meter and does not result in a violation of any by-law of the City of Clarence-Rockland,
- (e) any change to the public parking area in a commercial parking lot necessary to provide handicapped parking or an authorized sign required by by-law, provided the change is accommodated within an area of the public parking area used for the parking of motor vehicles or vehicular access to an area used for the parking of motor vehicles,
- (f) any change to the following developments:
 - (i) bed and breakfast with not more than 3 guest bedrooms,
 - (ii) group home that accommodates 10 or less people not including staff,
 - (iii) single detached dwelling,
 - (iv) semi-detached dwelling,
 - (v) duplex dwelling.

involving a swimming pool, deck, landscaping, site works including driveways, or an outdoor recreational structure that serves the development.

Section 7: No person shall undertake a development covered by the site plan control approval process, unless the Municipal Council, or where a referral pursuant to section 41(12) of the *Planning Act* has been made, the Municipal Board, have given approval, in accordance with the Council's specifications.

Section 8: Any person who is required to draft a site plan must duly complete the site plan application form and pay the fees relevant to this application.

Section 9: Any duly completed application for the approval of a site plan must include the respective fees and the following documents:

- 1) Two (2) recent copies of the location plan or reference plan.
- 2) One (1) copy of the registration document.
- 3) Four (4) copies (full size folded) and ten (10) copies (11" X 17" format folded) of the preliminary version of the "general plan" depicting the proposed improvements (landscaping, parking, lighting, and other), elevations, surface water drainage, and municipal services hook-up. (Where the plan contains an excess of information, provide attachments to the "general plan.")
- 4) One (1) 8½" x 10" mylar copy and three (3) copies (full size) of each final plan. (These plans and copies should not be submitted before the City reviews the preliminary plans.)
- 5) A letter of credit representing 50% of the cost of the upgrade work (sample attached). This letter is required prior to signing the agreement.
- 6) One (1) copy of the mortgage registration document (where applicable).
- 7) The applicable fees required for a site plan application under the by-law, based on a scale of fees.
- 8) Consent of the mortgage lender.
- 9) An electronic Autocad copy (final version).

Section 10: The plans submitted for review and approval must be prepared by a qualified surveyor, engineer, or architect, and they must contain the following information:

- 1) the dimensions and area of the land and the legal description or civic address;
- 2) location of existing and proposed easements;
- 3) location of road boundaries, their private or public status, and their dimensions;
- 4) location, dimensions, and area of building, and relation between lot occupation area and total area of land at issue;
- 5) distance between each building and lot boundaries;
- 6) location, number, and dimension of parking areas and access lanes;
- 7) location and identification of any existing or projected building(s);
- 8) location of a stream or ditch on the land or of a substantial difference in level;
- 9) authorization or access rights issued by the South Nation River Conservation Authority where the proposed site is located in a flood plain;

- 10) authorization or access rights issued by the United Counties where a new construction borders a county road;
- 11) the plan, as constructed.

Additional information for residential developments:

- 12) occupation load calculated on the basis of the number of rooms per unit;
- 13) percentage of green space and its location;
- 14) number of parking spaces reserved for visitors and for persons with disabilities;
- 15) location and details of fence, if applicable.

Additional information for commercial and industrial developments:

- 16) location and dimensions of loading and unloading zones;
- 17) total number of employees;
- 18) traffic study, if applicable.

Section 11: In addition to the provisions of the zoning by-law currently in effect, the City of Clarence-Rockland may require that additional conditions are fulfilled, as stipulated in the *Planning Act*, subsections 41(7) and 41(8).

Section 12: Any new site plan project must comply with the following policies:

- 1) the owner is required to pave the parking areas and access lanes in accordance with the standards set out by Physical Services;
- 2) the owner must install monolithic concrete curbs that are compliant with the City's standards;
- 3) compliance with the provisions of the zoning by-law is mandatory;
- 4) the owner is responsible for providing a sufficient volume of water for each of the buildings for firefighting purposes, unless stated otherwise by Fire Services;
- 5) the owner may be responsible for building or extending a sidewalk located on a public property or public right-of-way (for example, provide a pedestrian walkway from or to the site), as required by the Planning Department or Physical Services. This sidewalk or pedestrian walkway must be built in accordance with the City's standards and approved by Physical Services;
- 6) the owner must rebuild any infrastructure damaged by the new development at his own cost and to the satisfaction of Physical Services;
- 7) The Planning Department may require walls, fences, hedges, trees, shrubs or other groundcover or facilities for the landscaping of the lands or the protection of adjoining lands;

- 8) the City may require easements conveyed to the municipality for the construction, maintenance, or improvement of watercourses, ditches, land drainage works, sanitary sewage facilities and other public utilities of the City or the Board on the land;
- 9) Construction Department may, as the case may be, require a Pre-Start Health and Safety Review in accordance with the provisions of section 7 of the *Regulation for Industrial Establishments* of the *Occupational Health and Safety Act*;
- 10) Finally, the City may require other site-specific developments.

Section 13: Where subject to Site Plan Control, the signing of a site plan agreement is mandatory, prior to the issuance of a construction permit. Exceptions to the construction permit issuance procedure may be allowed by the Chief Administrative Officer.

Section 14: The Mayor and City Clerk of the City of Clarence-Rockland are authorized to execute any agreement required pursuant to this by-law and affix the corporate seal.

Section 15: When subject to Site Plan Agreement with the City, the owner must register an agreement on the title of the property prior to the issuance of a construction permit. Exceptions to the construction permit issuance procedure may be allowed by the Chief Administrative Officer.

Section 16: Prior to signing of a Site Plan Control Agreement between the two parties, the Planning Department must have in its possession the documents listed at Section 8 of this By-law.

Section 17: Once the work has been performed, the owner must fill out an application for a request for release at the Planning Department. A minimum period of one month is required to obtain the amount corresponding to the release. Physical Services shall perform an inspection further to the request.

Section 18: Plans, drawings, agreements or other matters approved under Section 41 of the *Planning Act* by a former municipality shall hereafter be continued, enforced and deemed to have been approved or executed under this by-law.

Section 19: Any person who contravenes a provision of this by-law is guilty of an offence and will be required, upon conviction, to pay a fine, as set out in the *Municipal Act, 2001* as amended.

Section 20: In addition to a fine, a court that has jurisdiction and authority may, where a person is found guilty of contravening this by-law, issue a prohibition order or rescinding order with respect to the work performed by the party charged.

Section 21: By-Law number 2012-24 is hereby repealed.

Section 22: The French version of this by-law was prepared in order to facilitate its understanding. The English version is considered as the original copy for its legal and interpretation purposes.

Section 23: This by-law shall come into force and effect on the date of its passing by the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland.

DATED AND PASSED IN OPEN COUNCIL, THIS 21ST DAY OF JANUARY, 2013.

Marcel Guibord, Mayor

Monique Ouellet, Clerk

SCHEDULE "A"
FORM OF LETTER OF CREDIT

The Corporation of the City of Clarence-Rockland
1560 Laurier Street
Rockland, Ontario
K4K 1P7

RE: Guarantee No.:
Amount \$:
Expiry Date:

Dear Sirs:

At the request of _____ (the "Customer") the Bank of _____ (the "Bank"), for valuable consideration, the receipt whereof is hereby acknowledged, by this letter of guarantee (the "Guarantee") irrevocably and unconditionally guarantees payment to you, the Corporation of the City of Clarence-Rockland (the "Corporation"), of a total amount of \$_____ .

This guarantee is issued in connection with the performance by _____ of all the terms of a Site Plan Agreement (the "Agreement") dated the _____ .

A payment under this Guarantee shall be made before the expiry hereof upon your presenting to the Bank at its _____ Branch.

- (a) Your written demand for payment in the form described below.
- (b) This Guarantee.
- (c) Either (i) Vouchers paid by the Corporation certified by its Treasurer as having been paid by him on account of the Customer, for works services or materials required to be performed or supplied under the said Agreement, or
(ii) a letter from the Corporation certifying that the "Customer" is in default in performing or supplying works, services or materials required to be performed or supplied under the said Agreement whether or not the Corporation has itself already performed or supplied the same.

The said demand shall refer to this Guarantee by the above number, shall state the amount demanded and shall certify:

- (a) That the amount is due and payable to you by the Customer, and
- (b) That you have requested payment of the said amount from the Customer and have not received payment, and
- (c) That the amount remains unpaid thirty (30) days after mailing of written demand.

Upon receipt by the Bank at the said Branch of the said demand and the other document(s) referred to above on/or before the Expiry Date, the Bank shall pay to you the amount stated in the said demand to be payable to you by way of the Bank's draft without enquiring whether you have a right to such amount as between yourself and the Customer, provided that such amount, together with other amounts paid to you under this Guarantee, if any, does not exceed in the aggregate the amount of this Guarantee.

The Bank may note on this Guarantee the amount and date of any payment made to you under this Guarantee and shall retain this Guarantee if the aggregate amount of this Guarantee has been paid to you of the Expiry Date has occurred.

This letter of Guarantee is irrevocable until _____ but automatically renews from year to year, unless the Bank gives ninety (90) days notice that it does not propose to renew it. This letter of credit may be reduced from time to time if the Corporation certifies to the Bank that part of the works has been completed. The amount by which this letter of credit shall be reduced, shall be one-half (1/2) of the value of the work done and materials supplied as certified in writing by the Corporation.

Yours truly,

(Authorized Signature)

CORPORATION DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND

Traduction du RÈGLEMENT N° 2013-05

Étant un règlement pour établir les plans d'implantation et abroger le Règlement 2012-24;

ATTENDU QUE l'article 41(2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, prévoit que si, sur un plan officiel, une zone est représentée ou décrite comme zone proposée de réglementation du plan d'implantation, le Conseil de la municipalité locale sur le territoire de laquelle est située la zone peut, par règlement municipal, désigner tout ou une partie de celle-ci comme zone de réglementation du plan d'implantation;

ATTENDU QUE l'article 41(7) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, prévoit qu'à titre de condition d'approbation des plans et dessins, la municipalité peut exiger que le propriétaire du terrain se charge de conclure une ou plusieurs conventions avec cette dernière;

ATTENDU QUE l'article 41(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, définit le terme « exploitation » comme étant la construction, l'édification ou l'implantation d'un ou de plusieurs bâtiments ou constructions sur un terrain, d'un rajout ou transformation à un bâtiment ou à une construction qui a pour effet d'en augmenter considérablement les dimensions ou les possibilités d'utilisation, ou la conception et la création d'un parc de stationnement à des fins commerciales ou d'emplacements pour l'installation de trois roulottes ou plus au sens du paragraphe 164 (4) de la *Loi de 2001 sur les municipalités* ou d'emplacements pour l'installation de trois maisons mobiles ou plus au sens du paragraphe 46 (1) de la présente loi ou d'emplacements pour la construction, l'édification ou l'installation de trois maisons de communauté de terrains à bail ou plus au sens du paragraphe 46 (1) de la présente loi;

ET ATTENDU QUE le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland croit qu'il est convenable et nécessaire d'adopter un nouveau règlement régissant la réglementation des plans d'implantation et d'abroger le Règlement 2012-24;

PAR LA PRÉSENTE, le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland, en vertu de l'article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, donne force de loi à ce qui suit :

Article 1 : Les règles suivantes s'appliquent à ce règlement, à moins qu'une intention contraire du contexte ne soit évidente :

- (1) Ce règlement est écrit dans un langage simple et,
 - (a) une tentative délibérée a été effectuée afin de garder les mots, la grammaire et la syntaxe le plus simple possible tout en respectant les dispositions légales pour que la législation soit claire et précise; et
 - (b) les mots utilisés dans ce règlement ont leur signification habituelle.

- (2) La *Loi d'interprétation* s'applique à ce règlement.
- (3) En dépit du temps utilisé dans une disposition,
 - (a) toute disposition de ce règlement doit être appliquée à une situation qui existe au temps en question; et
 - (b) toute obligation imposée par ce règlement est réputée continuée jusqu'à ce que l'usage, les circonstances, le motif de l'obligation ou les événements qui ont causé, précipité ou provoqué l'obligation continuent.
- (4) À moins d'avis contraire, les mots et les phrases utilisés dans ce règlement ont leur signification normale et ordinaire.
- (5) Lorsque les définitions sont données dans ce règlement, ils ne changent pas la loi et sont seulement utilisées afin de faciliter la compréhension et l'exécution de l'esprit de la loi, de l'intention et de la signification du règlement.
- (6) Lorsqu'une variation d'un mot défini ou d'un terme est utilisée dans ce règlement, ce mot ou ce terme a, dans son contexte, une signification correspondante au mot défini ou au terme.
- (7) Les définitions ne s'appliquent pas où une intention contraire du contexte est évidente; et elles ne s'appliquent pas où il en résulterait une absurdité, afin d'éviter une obligation imposée par le règlement ou rendrait sans signification une disposition importante du règlement.
- (8) Ce règlement sert à bonifier le règlement précédent et, en conséquence, doit être lu et appliqué d'une manière qui assurera l'exécution appropriée de ses dispositions.
- (9) Malgré les dispositions générales du paragraphe (10), lorsqu'une situation qui n'est pas soumise à une réglementation spécifique surgit, les dispositions de ce règlement s'appliquent par analogie à cette situation, de sorte que l'application qui est faite du paragraphe (10) soit celle qui assure l'exécution appropriée de ce règlement.
- (10) Malgré les dispositions générales des paragraphes (10) ou (11), lorsqu'une situation qui n'est pas soumise à une réglementation spécifique surgit, ou lorsque deux règlements ou plus peuvent s'appliquer, toutes les dispositions doivent être rencontrées ou, lorsqu'il n'est pas possible de se conformer à toutes les dispositions applicables, seules les dispositions les plus restrictives doivent être rencontrées.

- (11) Ce règlement ne fait aucune distinction de sexe et, en conséquence, toute référence à un genre comprend l'autre.
- (12) Les mots au singulier incluent le pluriel, et les mots au pluriel incluent le singulier.
- (13) Les annexes, les notes principales, les mots complémentaires, les glossaires, les titres, les index, les renvois, les notes marginales, les tables des matières, les textes surlignés ou en gras, les références à d'anciennes promulgations ou suite à la législation permettant qu'une section ou toute autre division du règlement ne forment pas une partie du règlement sont insérés pour la commodité de référence seulement.
- (14) Ce règlement peut être cité par son titre au long, son titre court ou par le numéro du règlement, et toute citation doit être prise comme la signification du règlement, tel qu'amendé.

Article 2 : Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'implantation ».

Article 3 : L'ensemble du territoire inclus à l'intérieur des limites géographiques de la Cité de Clarence-Rockland est par la présente désignée comme zone de réglementation du plan d'implantation.

Article 4 : Les catégories d'exploitation nécessitant l'approbation d'un plan d'implantation sont les suivantes :

- (a) la construction, l'édification ou l'implantation d'un bâtiment résidentiel ayant 3 unités ou plus,
- (b) la construction, l'édification ou l'implantation de bâtiments ou structures dans une zone commerciale, une zone d'installations communautaires, une zone centre-ville et une zone industrielle,
- (c) la construction, l'édification ou l'implantation de bâtiments ou structures commerciales ou industrielles autorisée par exception dans une zone rurale ou agricole,
- (d) un terrain de golf.

Article 5 : Malgré l'article 4, les catégories d'exploitation suivantes sont exemptées de l'approbation d'un plan d'implantation :

- (a) la construction, l'édification ou l'implantation,
 - (i) d'un gîte du passant comprenant un maximum de 3 chambres d'invités, ou un bâtiment ou une structure accessoire,

- (ii) d'un bâtiment ou une structure accessoire à un usage non résidentiel dont la superficie de plancher du bâtiment ou de la structure accessoire est moins de 150 mètres carrés,
- (iii) d'un bâtiment ou une structure pour lequel un permis temporaire a été émis,
- (iv) d'un bâtiment ou une structure utilisé pour des usages forestiers dont la superficie de plancher du bâtiment ou de la structure est moins de 5000 mètres carrés,
- (v) d'une maison de groupe pouvant accommoder 10 personnes ou moins, à l'exclusion des employés, ou un bâtiment ou une structure accessoire,
- (vi) d'une maison d'habitation unifamiliale,
- (vii) d'un bâtiment ou une structure relié au transport en commun,
- (viii) d'une tour de communication qui n'excède pas 15 mètres au-dessus du sol ou qui est localisée sur une propriété appartenant à la Cité de Clarence-Rockland,
- (ix) d'une maison d'habitation genre jumelée,
- (x) d'une maison d'habitation genre duplex,
- (xi) d'une station de pompage ou installation d'utilité publique,
- (xii) des pavillons-jardins,
- (xiii) des opérations d'extraction de minéraux,
- (xiv) des bâtiments et structures nécessaires aux opérations agricoles,
- (xv) d'un bâtiment communautaire à l'intérieur d'un parc,
- (xvi) d'une classe portative.

(b) La construction d'une addition à,

- (i) un gîte du passant comprenant un maximum de 3 chambres d'invités, après son agrandissement, ou celui du bâtiment ou de la structure accessoire,
- (ii) un bâtiment ou une structure accessoire à un usage non résidentiel dont la superficie de plancher du bâtiment ou de la structure accessoire après son agrandissement est moins de 150 mètres carrés,
- (iii) un bâtiment ou une structure pour lequel un permis temporaire a été émis pour cet agrandissement,
- (iv) un bâtiment ou une structure utilisé pour des usages forestiers dont la superficie de plancher de l'agrandissement, combinée avec toutes autres additions autorisées au cours des 12 derniers mois, résulte en une superficie de plancher de moins de 5000 mètres carrés,
- (v) une tour de communication, qui n'excède pas 15 mètres au-dessus du sol suite à l'addition ou qui est localisée sur une propriété appartenant à la Cité de Clarence-Rockland,
- (vi) une maison de groupe, ou un bâtiment ou une structure accessoire pouvant accommoder 10 personnes ou moins après l'agrandissement, à l'exclusion des employés,

- (vii) une maison d'habitation unifamiliale,
- (viii) un bâtiment ou une structure relié au transport en commun,
- (ix) une maison d'habitation genre jumelée,
- (x) une maison d'habitation genre duplex,
- (xi) un bâtiment ou une structure comprenant une superficie de plancher de 200 mètres carrés ou moins dont l'emprise au sol du bâtiment ne change pas et pour lequel aucun espace supplémentaire de stationnement n'est requis en vertu des dispositions du règlement de zonage applicable,
- (xii) un bâtiment ou une structure dont l'emprise au sol du bâtiment change, mais pour lequel aucun stationnement supplémentaire n'est requis en vertu des dispositions du règlement de zonage applicable,
- (xiii) une unité de logement à l'intérieur d'une maison en rangée qui comprend une façade séparée sur un chemin public,
- (xiv) une station de pompage ou installation d'utilité publique,
- (xv) des bâtiments et structures nécessaires aux opérations agricoles,
- (xvi) un bâtiment communautaire à l'intérieur d'un parc,
- (xvii) une maison d'habitation genre triplex, ou un bâtiment ou une structure accessoire.

(c) l'altération à un bâtiment ayant pour effet de changer l'usage du bâtiment pourvu que le changement d'usage n'implique pas,

- (i) l'application de la disposition visant l'ajout de plus de 5 cases de stationnement supplémentaires sur le terrain, à l'exception d'une transformation pour l'opération d'un restaurant,
- (ii) l'implantation de plus de 5 cases de stationnement supplémentaires, à l'exception d'une transformation pour l'opération d'un restaurant, mais n'inclut pas les restaurants pour commandes à emporter, comprenant deux tables ou moins et/ou huit chaises ou moins, ou
- (iii) l'implantation d'un service à l'auto; ou
- (iv) *l'implantation de terrasses temporaires comprenant une superficie inférieure à 35 mètres carrés.***

Article 6 : Un changement à une exploitation qui a reçu l'approbation d'un plan d'implantation ne nécessitant pas d'approbation supplémentaire pour :

- (a) toute addition requise sous la *Loi sur la prévention et la protection contre l'incendie*,
- (b) la construction, l'édification ou l'implantation d'un ou de plusieurs bâtiments ou structures pour laquelle un permis temporaire a été émis,
- (c) un agrandissement ou une transformation à un bâtiment ou à une structure pour lequel un permis temporaire a été émis,

- (d) toute dérogation à la distance à respecter pour la localisation des bâtiments ou des structures, pourvu que la dérogation n'excède pas 1 mètre et n'entre pas en contravention avec un règlement de la Cité de Clarence-Rockland,
- (e) tout changement à un stationnement public à l'intérieur d'un stationnement commercial nécessaire à fournir du stationnement pour les personnes handicapées ou une enseigne autorisée requise par règlement, pourvu que le changement s'effectue dans les limites du stationnement public utilisé pour le stationnement de véhicules à moteur ou pour l'accès des véhicules à moteur à un secteur utilisé pour le stationnement de véhicules à moteur,
- (f) tout changement aux exploitations suivantes :
 - (i) un gîte du passant comprenant un maximum de 3 chambres d'invités,
 - (ii) une maison de groupe pouvant accommoder 10 personnes ou moins, à l'exclusion du personnel,
 - (iii) une maison d'habitation unifamiliale,
 - (iv) une maison d'habitation genre jumelée,
 - (v) une maison d'habitation genre duplex

impliquant une piscine, un patio, du terrassement, des travaux sur le site y compris une allée d'accès, ou une structure de jeu extérieure qui dessert le développement.

Article 7 : Aucune personne ne doit entreprendre une exploitation qui est assujetti à la procédure d'approbation d'un plan d'implantation, à moins que le conseil municipal, ou la Commission des affaires municipales de l'Ontario n'ait donné son approbation, conformément à l'article 41 (12) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, et ceci en accord avec les spécifications du conseil.

Article 8 : Quiconque doit dresser un plan d'implantation devra dûment remplir un formulaire de demande d'approbation de plan d'implantation et payer les frais applicables à cette demande.

Article 9 : Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation dûment remplie devra être accompagnée des frais respectifs et des documents suivants :

- 1) Deux (2) copies récentes du plan de localisation ou du plan de référence.
- 2) Une (1) copie de l'acte d'enregistrement du titre de propriété.
- 3) Quatre (4) copies (pleine grandeur pliée) et dix (10) copies (format 11" X 17" plié) de la version préliminaire du « plan général » illustrant les améliorations proposées (aménagements paysagers, stationnement, éclairage et autres), les élévations, l'écoulement des eaux de surface et le branchement aux services municipaux. (Si le

plan possède trop d'information, fournir des annexes au « plan d'ensemble »).

- 4) Une (1) copie mylar, 8½ x 10 et trois (3) copies (pleine grandeur) de chaque plan final (Ces plans et copies ne devraient pas être soumis avant que la Cité ait révisé les plans préliminaires.)
- 5) Une lettre de garanties bancaires représentant 50% des coûts des travaux d'améliorations (exemple en annexe). La lettre est exigée avant la signature de l'entente.
- 6) Une (1) copie de l'acte d'enregistrement de l'hypothèque (si applicable).
- 7) Les frais relatifs à une demande de plan d'implantation applicable selon le règlement sur le barème de droits à acquitter.
- 8) Le consentement du prêteur hypothécaire.
- 9) Une copie numérique en format Autocad (version finale).

Article 10 : Les plans soumis pour fin de révision et d'approbation devront être préparés par un arpenteur, un ingénieur ou un architecte qualifié et devront contenir les informations suivantes :

- 1) la dimension et la superficie du terrain, et l'identification de la description légale ou de l'adresse civique;
- 2) la localisation des servitudes existantes et proposées;
- 3) la localisation des lignes des rues, leurs caractères privés ou publics et leurs dimensions;
- 4) l'emplacement, les dimensions et la superficie du bâtiment, ainsi que le rapport entre la superficie d'emprise au sol et la superficie totale du terrain visé;
- 5) les distances entre chaque bâtiment et les lignes de terrain;
- 6) la localisation, le nombre ainsi que les dimensions des aires de stationnement et des allées d'accès;
- 7) la localisation et l'identification de tout bâtiment existant ou projeté;
- 8) la localisation d'un ruisseau ou d'un fossé sur le terrain ou d'une dénivellation importante;
- 9) l'autorisation ou le permis d'accès émis par la Conservation de la Nation Sud si un aménagement est proposé dans la plaine inondable;
- 10) l'autorisation ou le permis d'accès émis par les Comtés unis s'il s'agit d'une nouvelle construction en bordure d'un chemin de comté;
- 11) le plan tel que construit.

Informations additionnelles pour les développements résidentiels :

- 12) la densité d'occupation calculée selon le nombre de chambre par unité;
- 13) le pourcentage d'espace vert et sa localisation;
- 14) le nombre de cases de stationnement réservées pour les visiteurs ainsi que pour les personnes handicapées;
- 15) la localisation et les détails de la clôture si nécessaire.

Informations additionnelles pour les développements commerciaux et industriels :

- 16) la localisation et les dimensions des espaces de chargement et de déchargement;
- 17) le nombre total d'employés;
- 18) une étude de circulation, si nécessaire.

Article 11: En plus des dispositions du règlement de zonage présentement en vigueur, la Cité de Clarence-Rockland peut exiger des conditions d'approbation supplémentaires tel que prévue par l'article 41, paragraphes 41(7) et 41(8) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Article 12: Tout nouveau projet de plan d'implantation doit respecter les politiques suivantes :

- 1) le propriétaire est tenu de paver les aires de stationnement et les allées d'accès en conformité avec les normes des Services physiques;
- 2) le propriétaire doit installer des bordures de béton monolithique et celles-ci doivent être construites selon les normes de la Cité;
- 3) les dispositions du règlement de zonage doivent être respectées;
- 4) le propriétaire est responsable de fournir une quantité suffisante d'eau pour chacun des bâtiments pour la lutte contre les incendies à moins d'avis contraires du Service d'incendie;
- 5) le propriétaire peut être responsable de construire ou de prolonger un trottoir situé sur une propriété publique ou dans une emprise publique (comme par exemple prévoir un passage piétonnier du site ou vers le site) tel que requis par le Service de l'aménagement du territoire ou par les Services physiques. Ce trottoir ou ce passage piétonnier doit être construit selon les normes de la Cité et approuvé par les Services physiques;
- 6) le propriétaire devra reconstruire à ses frais et à la satisfaction des Services physiques, les infrastructures endommagées par le nouveau développement;
- 7) le Service de l'aménagement du territoire peut imposer selon le cas, des murs, des clôtures, des haies, des arbres, des arbustes ou tout autre recouvrement ou installation en vue de l'aménagement paysager ou de la protection de terrains contigus;
- 8) la Cité peut demander l'établissement de servitudes au profit de la Cité en ce qui concerne la construction, l'entretien ou l'amélioration sur le terrain de cours d'eau, de fossés, de travaux de drainage, d'égouts ou tout autre service public offert par la Cité ou le Conseil;
- 9) le Service de la construction peut, selon le cas, exiger une étude telle que « Pre-Start Health and Safety Review » selon les dispositions de la section 7 du règlement sur les établissements industriels de la *Loi sur la santé et la sécurité au travail*;
- 10) enfin, la Cité peut exiger d'autres aménagements adaptés aux caractéristiques du site.

Article 13 : Lorsqu'un terrain fait l'objet d'une entente de plan d'implantation, la signature d'une entente de plan d'implantation est obligatoire avant l'émission d'un permis de construction. Des exceptions à la procédure d'émission de permis de construction peuvent être accordées par l'entremise du Directeur général.

Article 14 : Le maire et le greffier de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland sont autorisés à mettre à exécution toute entente exigée conformément à ce règlement et d'apposer le sceau de la Cité.

Article 15 : Lorsqu'un terrain fait l'objet d'une entente de plan d'implantation avec la Cité, le propriétaire doit enregistrer une entente sur le titre de propriété avant l'émission d'un permis de construction. Des exceptions à la procédure d'émission de permis de construction peuvent être accordées par l'entremise du Directeur général.

Article 16 : Avant la signature du plan d'implantation entre les deux parties, le Service de l'aménagement du territoire devra avoir en sa possession les documents énumérés à l'article 9 du présent règlement.

Article 17 : Une fois les travaux exécutés, le propriétaire doit remplir une application pour une demande de libération au Service de l'aménagement du territoire. Une période minimum d'un mois est à prévoir avant d'obtenir le montant correspondant à la libération. Suite à cette demande, une inspection sera effectuée par les Services physiques.

Article 18 : Les plans, les dessins, les ententes ou tout autre document approuvé par une ancienne municipalité, en vertu de l'article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* seront maintenus, appliqués et considérés comme ayant été approuvés ou exécutés comme faisant partie du présent règlement.

Article 19 : Toute personne qui contrevient à une disposition de ce règlement est coupable d'une infraction et devra, suite à une condamnation, payer une amende tel que prévue par la *Loi de 2001 sur les municipalités*, telle qu'amendée.

Article 20 : En plus de l'imposition d'une amende, une cour ayant juridiction et compétence peut, lorsqu'une personne est déclarée coupable d'une infraction découlant de ce règlement, émettre un ordre d'interdiction ou de révocation à l'endroit des travaux réalisés par la personne accusée.

Article 21 : Le règlement 2012-24 est par la présente abrogé.

Article 22 : La version française de ce règlement a été préparée afin d'en faciliter la compréhension. C'est la version originale de langue anglaise qui doit être consultée pour fins d'interprétation ou de litige.

Article 23 : Ce règlement entrera en vigueur à la date de son adoption par le conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland.

FAIT ET ADOPTÉ EN RÉUNION PUBLIQUE, CE 21^{ième} JOUR DE JANVIER 2013.

Marcel Guibord, Maire

Monique Ouellet, greffière

ANNEXE "A"
FORM OF LETTER OF CREDIT

The Corporation of the City of Clarence-Rockland
1560 Laurier Street
Rockland, Ontario
K4K 1P7

RE: Guarantee No.:
Amount \$:
Expiry Date:

Dear Sirs:

At the request of _____ (the "Customer") the Bank of _____ (the "Bank"), for valuable consideration, the receipt whereof is hereby acknowledged, by this letter of guarantee (the "Guarantee") irrevocably and unconditionally guarantees payment to you, the Corporation of the City of Clarence-Rockland (the "Corporation"), of a total amount of \$_____ .

This guarantee is issued in connection with the performance by _____ of all the terms of a Site Plan Agreement (the "Agreement") dated the _____ .

A payment under this Guarantee shall be made before the expiry hereof upon your presenting to the Bank at its _____ Branch.

- (a) Your written demand for payment in the form described below.
- (b) This Guarantee.
- (c) Either (i) Vouchers paid by the Corporation certified by its Treasurer as having been paid by him on account of the Customer, for works services or materials required to be performed or supplied under the said Agreement, or
(ii) a letter from the Corporation certifying that the "Customer" is in default in performing or supplying works, services or materials required to be performed or supplied under the said Agreement whether or not the Corporation has itself already performed or supplied the same.

The said demand shall refer to this Guarantee by the above number, shall state the amount demanded and shall certify:

- (a) That the amount is due and payable to you by the Customer, and
- (b) That you have requested payment of the said amount from the Customer and have not received payment, and
- (c) That the amount remains unpaid thirty (30) days after mailing of written demand.

Upon receipt by the Bank at the said Branch of the said demand and the other document(s) referred to above on/or before the Expiry Date, the Bank shall pay to you the amount stated in the said demand to be payable to you by way of the Bank's draft without enquiring whether you have a right to such amount as between yourself and the Customer, provided that such amount, together with other amounts paid to you under this Guarantee, if any, does not exceed in the aggregate the amount of this Guarantee.

The Bank may note on this Guarantee the amount and date of any payment made to you under this Guarantee and shall retain this Guarantee if the aggregate amount of this Guarantee has been paid to you of the Expiry Date has occurred.

This letter of Guarantee is irrevocable until _____ but automatically renews from year to year, unless the Bank gives ninety (90) days notice that it does not propose to renew it. This letter of credit may be reduced from time to time if the Corporation certifies to the Bank that part of the works has been completed. The amount by which this letter of credit shall be reduced, shall be one-half (1/2) of the value of the work done and materials supplied as certified in writing by the Corporation.

Yours truly,

(Authorized Signature)