



CORPORATION OF THE CITY OF  
CLARENCE-ROCKLAND  
PLANNING COMMITTEE

September 7, 2017, 7:00 pm

Council Chambers

415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

---

Pages

1. Opening of the meeting
2. Adoption of the agenda
3. Declaration of pecuniary interests
4. Adoption of the minutes
  - 4.1 Planning Committee Meeting of August 2, 2017 1
5. Planner's Statement
6. Deferred Items
7. Presentations / Reports
  - 7.1 Zoning By-law amendment - Lacroix Road 19
    - a. Presentation
    - b. Committee / Public Comments
    - c. Recommendation
8. Other Items
9. Adjournment



CORPORATION DE LA CITÉ DE  
CLARENCE-ROCKLAND

COMITÉ DE L'AMÉNAGEMENT

le 7 septembre 2017, 19 h 00

Salle du Conseil

415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

---

Pages

1. Ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Déclaration d'intérêts pécuniaires
4. Adoption des procès-verbaux
  - 4.1 Réunion du Comité d'aménagement du 2 août, 2017 1
5. Énoncé de l'urbaniste
6. Items différés
7. Présentations / Rapports
  - 7.1 Modification au Règlement de zonage – chemin Lacroix 19
    - a. Présentation
    - b. Commentaires du Comité / Public
    - c. Recommandation
8. Autres items
9. Ajournement



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

August 2, 2017  
Council Chambers  
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

**PRESENT:** Mario Zanth, Chairperson  
Guy Desjardins, Mayor  
Carl Grimard, Councillor Ward 3  
Michel Levert, Councillor Ward 7  
Isabelle Robillard, Member  
Elaine Simard, Member  
Martine Pigeon, Acting Clerk

**1. Opening of the meeting**

The Chair opens the meeting at 7:02 p.m.

**2. Adoption of the agenda**

**RESOLUTION** AME2017-17

**Moved by** Carl Grimard

**Seconded By** Isabelle Robillard

**THAT** the agenda be adopted as presented.

**CARRIED**

**3. Declaration of pecuniary interests**

None

**4. Adoption of the minutes**

**4.1 Planning Committee Minutes of June 7, 2017**

**RESOLUTION** AME2017-18

**Moved by** Mario Zanth

**Seconded By** Isabelle Robillard

THAT the minutes of the planning committee meeting of June 7, 2017, be adopted.

**CARRIED**

**5. Planner's Statement**

The planner's statement is presented.

**6. Deferred Items**

None

**7. Presentations / Reports**

**7.1 Draft Plan of Subdivision – Block 56 - Clarence Crossings**

**a. Presentation**

Mrs. Marie-Eve Bélanger presents the Draft Plan of Subdivision submitted by Mr. Steve Pentz (Novatech Engineering Consultants Ltd.), for Riverlands of Rockland Inc. (file number D-12-120), with the conditions of approval listed under Section 7 of report No. AMÉ-17-66-R.

**b. Committee / Public Comments**

Further to questions, Mrs. Marie-Eve Bélanger confirms that the Park belongs to the City of Clarence-Rockland and indicates that there is already an existing park in the subdivision.

**c. Recommendation**

**RESOLUTION** AME2017-19

**Moved by** Carl Grimard

**Seconded By** Michel Levert

**THAT** the Planning Committee recommends that Council approves the Draft Plan of Subdivision submitted by Mr. Steve Pentz (Novatech Engineering Consultants Ltd.), for Riverlands of Rockland Inc. (file number D-12-120), with the conditions of approval listed under Section 7 of report No. AMÉ-17-66-R.

**CARRIED**

## **7.2 Zoning By-law amendment – 1277 Pilon Road**

### **a. Presentation**

Mrs. Marie-Eve Bélanger presents the Zoning By-law amendment application submitted by Jean-Guy Giroux for André Brazeau and Heather Hall. She explains that the purpose of the application is a condition of lot surplus to a farm consolidation severance B-CR-004-2017 to change the zoning category of the property at 1277 Pilon Road, from “General Agriculture (AG) Zone” to “General Agriculture – Exception 15 (AG-15) Zone”, in order to remove residential uses from the agricultural lot.

### **b. Committee / Public Comments**

Further to questions, Mrs. Marie-Eve Bélanger confirms that both lots are zoned agricultural.

### **c. Recommendation**

**RESOLUTION** AME2017-20

**Moved by** Isabelle Robillard

**Seconded By** Carl Grimard

**THAT** the Planning Committee recommends that Council amends Zoning By-law No. 2016 in order to change the zoning category of the property at 1277 Pilon Road, from “General Agriculture (AG) Zone” to “General Agriculture – Exception 15 (AG-15) Zone”, as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

**CARRIED**

### **7.3 Zoning By-law amendment – Trillium Subdivision**

#### **a. Presentation**

Mrs. Marie-Eve Bélanger presents the Zoning By-law amendment application submitted by Holzman Consultants Inc for Spacebuilders Ottawa Ltd. She submits a new resolution to the members of the Committee. The purpose of the application is to change the zoning category from “Rural (RU) Zone” to “Rural Residential (RR-h) Zone – holding, Rural Residential– Exception x (RR-x-h)-holding Zone” and “Parks and Open Space (OS) in order to remove agricultural uses from the list of uses and to reduce the Minimum Distance Separation (MDS) from a barn and manure facility.

#### **b. Committee / Public Comments**

Further to questions, it is indicated that the MDS was introduced in 1995.

Mr. Stéphane Lalande of 670 Landry and Mr. Keith Langedock of 672 Landry indicates that they are already affected by the odors of the barn and manure facility. They indicate that the trees in their back yards will act as a buffer and reduce the level of pollution. They states that the law was there for a reason and it makes no sense to reduce MDS from 700 m to 250 m. They do not agree with Holzman’s report that indicated that they recommend the reduction because of prevailing winds. They would have liked to be consulted by the consultant before they concluded things that were not true to them.

Mr. Reid Shepherd, consultant for Spacebuilders, gave a presentation to the Committee, in which he states that the project has been ongoing for almost 10 years. In 2008, the owners have met with the City to review the project. Since then, new MDS guidelines and Official Plan policies were approved. He indicates that in the guidelines, the prevailing winds can be used as a comment to reduce the MDS. He continues by saying that the project is not viable if those lots are lost. In Mr. Shepherd interpretation of the MDS document, the 4 lots on Landry Street are considered a Type B, being every lots a Type B.

Mrs. Marie-Eve Bélanger indicates that not approving lots 87 to 94 does not make sense in regards to the MDS calculation because the arc created will not include all the lots. The Committee agreed on approving a reduction of the MDS except for 8 lots, being lots 87 to 94, forming an L-shape behind the properties of Landry Street.

**c. Recommendation**

**RESOLUTION AME2017-21**

**Moved by** Isabelle Robillard

**Seconded By** Elaine Simard

**WHEREAS** the applicant wishes to amend the Zoning by-law for the whole subdivision, in order to change the zone from “Rural” to “Rural Residential” and “Parks and Open Space”; and

**WHEREAS** the applicant also wishes to amend the zoning for 18 of the proposed lots to authorize relief from the Minimum Distance Separation (MDS 1) from a barn and manure storage to those lots; and

**WHEREAS** following a review of the MDS Guidelines, the department does not recommend that MDS 1 be reduced, however recommends that the zoning be changed from “Rural” to “Rural Residential” and “Park and Open Space”;

**THAT** the Planning Committee recommends to Council to amend the *Zoning By-law 2016-10* in order to change the zoning of the property known Part of Lot 21, Concession 2 (O.S.), from “*Rural (RU) Zone*” to “*Rural Residential (RR) Zone*” and “*Parks and Open Space (OS)*”, as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

**DEFEATED**

**RESOLUTION AME2017-22**

**Moved by** Carl Grimard

**Seconded By** Guy Desjardins

**WHEREAS** the applicant wishes to amend the Zoning by-law for the whole subdivision, in order to change the zone from “Rural” to “Rural Residential” and “Parks and Open Space”; and

**WHEREAS** the applicant wishes to amend the zoning for 18 of the proposed lots to authorize relief from the Minimum Distance Separation (MDS 1) from a barn and manure storage to those lots; and

**WHEREAS** following a review of the MDS Guidelines, the department does not recommend that MDS 1 be reduced, however recommends that the zoning be changed from “Rural” to “Rural Residential-holding”, “Rural Residential – exception - holding” and “Park and Open Space”.

**THAT** conditions of the draft plan approval be amended to request that blocks be created instead of lots where MDS is not achieved.

**THAT** the Planning Committee recommends to Council to amend the *Zoning By-law 2016-10* in order to change the zoning of the property known Part of Lot 21, Concession 2 (O.S.), from “*Rural (RU) Zone*” to “*Rural Residential (RR) Zone-holding*”, “*Rural Residential – exception – holding (RR-x-h)*” for the lots 87 to 94 only and “*Parks and Open Space (OS)*”, as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

**CARRIED**

#### **7.4 East-West Collector - Morris Village Stage 5**

##### **a. Presentation**

Mrs. Marie-Eve Bélanger presents the proposed east-west collector as per AECOM’s plans and recommends that Spacebuilders and Brigil prepares a Transportation Study to determine the proper width and design of the collector and recommends that Sterling Avenue continues south of the collector.



**b. Committee / Public Comments**

Mayor Guy Desjardins indicated that a Transportation Study is a good idea and would tell the City if a road is needed or not and how to design it. He suggests the City should pay half the cost of the study.

Councillor Carl Grimard sees no issues in the amount of houses along the proposed road and disagrees with the report. He questioned the goal of a collector and indicates that perhaps Baseline should be a collector. He also indicates that this issue should have been dealt with a few years ago.

Mr. Dave Darch indicates that every road has a different objective and characteristics. The collector will not have the same role as the internal roads and the City needs diversity in road patterns.

Councillor Mario Zanth agrees that we need another road to the South and that we should be thinking about the next 40 years.

Mr. Dave Darch indicates that there is 16 million in the DC study for the East-west collector and that since the collector is growth driven that the City should pay the totality of the Transportation Study through the DC's. He also indicates that the terms of references should be agreed by both parties.

Discussions were made in regards to Spacebuilders starting their project to the north. Mr. Bruce Geerts indicated that it does not seem to be feasible because of services. Mr. Jean Décoeur also confirmed.

The developer asked the Committee if they could recommend that a 26 metre right-of-way would be approved and they would be able to continue their design. Mr. Jean Décoeur agreed that he would look into moving lots to reduce the number of entrances.

**c. Recommendation**

**RESOLUTION** AME2017-23

**Moved by** Mario Zanth

**Seconded By** Isabelle Robillard

**THAT** the Planning Committee recommends that Council approves the location of the proposed east-west collector as per AECOM's plans; and

**THAT** it be further recommended that Council requests that Spacebuilders and Brigil prepare a Transportation Study to determine the proper width and design of the collector; and

**THAT** it be finally recommended that Sterling Avenue continues south of the collector.

**DEFEATED**

**RESOLUTION AME2017-24**

**Moved** by Mario Zanth

**Seconded** By Isabelle Robillard

**THAT** Council approves the location of the proposed east-west collector as per AECOM's plans; and

**THAT** the City undertakes a Transportation Study to determine the proper design of the collector with recommendations in regards to accesses and the amount of lots on the said road; and

**THAT** the collector have a 26 metre right of way; and

**THAT** Spacebuilders undertake to reduce the number of lots and accesses on the collector, and

**THAT** Sterling Avenue continues south of the collector.

**CARRIED**

**8. Other Items**

None.

**9. Adjournment**

The meeting is adjourned at 7:29 p.m.

---

Mario Zanth, President

---

Martine Pigeon, Acting Clerk



**CORPORATION DE LA  
CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND  
PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ D'AMÉNAGEMENT**

le 2 août 2017  
Salle du Conseil  
415 rue Lemay Street,  
Clarence Creek, Ont.

**PRÉSENT:** Mario Zanth, Président  
Guy Desjardins, Maire  
Carl Grimard, Conseiller quartier 3  
Michel Levert, Conseiller Quartier 7  
Isabelle Robillard, Membre  
Elaine Simard, Membre  
Martine Pigeon, Greffière par intérim

**1. Ouverture de la réunion**

Le président ouvre la réunion à 19:02 p.m.

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

**RÉSOLUTION AME2017-17**

**Proposée par** Carl Grimard

**Appuyée par** Isabelle Robillard

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

**ADOPTÉE**

**3. Déclaration d'intérêts pécuniaires**

Aucune.

**4. Adoption des procès-verbaux**

**4.1 Procès-verbal de la réunion du Comité d'aménagement du 7 juin,  
2017**

**RÉSOLUTION AME2017-18**  
**Proposée par Mario Zanth**  
**Appuyée par Isabelle Robillard**

**QUE** le procès-verbal de la réunion du comité d'aménagement du 7 juin 2017 soit adopté.

**ADOPTÉE**

**5. Énoncé de l'urbaniste**

L'énoncé de l'urbaniste est présenté.

**6. Items différés**

Aucun.

**7. Présentations / Rapports**

**7.1 Ébauche d'un plan de lotissement - Bloc 56 - Clarence Crossings**

**a. Présentation**

Mme Marie-Eve Bélanger présente une ébauche du plan de lotissement soumise par M. Steve Pentz (Novatech Engineering Consultants Ltd.) pour Riverlands of Rockland Inc. (filière n°. D-12-120), avec les conditions d'approbation décrites à la Section 7 du rapport n°. AMÉ17-66-R.

**b. Commentaires du Comité / Public**

Suite aux questions, Mme Marie-Eve Bélanger confirme que le parc appartient à la Cité de Clarence-Rockland et elle indique qu'il existe déjà un Parc dans la subdivision.

**c. Recommandation**

**RÉSOLUTION AME2017-19**  
**Proposée par Carl Grimard**  
**Appuyée par Michel Levert**

**QUE** le comité d'aménagement recommande au conseil municipal l'approbation de l'ébauche de plan de lotissement soumise par M. Steve Pentz (Novatech Engineering Consultants Ltd.) pour Riverlands of Rockland Inc. (filière n°. D-12-120), avec les conditions d'approbation décrites à la Section 7 du rapport n°. AMÉ17-66-R.

**7.2 Modification au Règlement de zonage – 1277, chemin Pilon**

**a. Présentation**

Mme Marie-Eve Bélanger présente l'application de l'amendement au Règlement de Zonage, présentée par M. Jean-Guy Giroux pour M. André Brazeau et Mme Heather Hall. Elle explique que l'application est en relation avec une condition du morcellement B-CR-004-2017 pour un lot excédentaire à une installation d'élevage afin de modifier la catégorie de zonage de la propriété au 1277, chemin Pilon, de « Zone Agricole (AG) » à « Zone Agricole – Exception 15 (AG-15) », afin de supprimer les utilisations résidentielles du lot agricole.

**b. Commentaires du Comité / Public**

Suite aux questions, Mme Marie-Eve Bélanger confirme que les deux lots sont en zone agricole.

**c. Recommandation**

**RÉSOLUTION AME2017-20**

**Proposée par** Isabelle Robillard

**Appuyée par** Carl Grimard

**QUE** le comité d'aménagement recommande au conseil d'appuyer l'amendement au Règlement de Zonage 2016-10, dans le but de modifier la catégorie de zonage de la propriété au 1277, chemin Pilon, de « Zone Agricole (AG) » à « Zone Agricole – Exception 15 (AG-15) » tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement de territoire.

**7.3 Modification au Règlement de zonage – Plan de lotissement Trillium**

**a. Présentation**

Mme Marie-Eve Bélanger présente l'application de l'amendement au Règlement de Zonage présenté par Holzman Consultants Inc pour Spacebuilders Ottawa Ltd. Elle soumet une nouvelle

résolution au membre du comité. Elle explique que la demande d'application est de modifier la catégorie de zonage de la propriété, « *Zone rurale (RU)* à « *Zone résidentielle rurale (RR-h)-aménagement différé* », « *Zone résidentielle rurale - exception –aménagement différé (RR-x-h)* » et « *Zone de parcs et d'espaces verts (OS)* » dans le but d'enlever la catégorie agricole de la liste de zonage et d'autoriser une réduction des Distances Minimales de Séparation (DMS 1) d'une grange et entrepôt de fumier pour ses lots.

**b. Commentaires du Comité / Public**

Suite aux questions, il est indiqué que le DMS à été introduit en 1995.

Le propriétaire du 670, chemin Landry, M. Stéphane Lalande, et M. Keith Langedock, propriétaire du 672, chemin Landry indiquent qu'ils sont déjà affectés par les odeurs de la grange et de la lagune à fumier. Ils indiquent que les arbres dans leur cours arrière agissent comme un tampon et réduisent le niveau de pollution. Ils affirment qu'il existe une loi pour une raison et qu'il n'est pas logique de réduire les DMS de 700 m à 250 m. Ils ne sont pas d'accord avec le rapport de Holzman qui indique qu'il recommande la réduction en raison des vents dominants. Ils auraient souhaités être consultés avant de conclure des choses qui ne sont pas vrais à leurs yeux.

M. Reid Shepherd, consultant de Spacebuilders, fait une présentation au comité dans laquelle il déclare que le projet est en cours depuis près de 10 ans. En 2008, le propriétaire avait rencontré la Cité afin de réviser le projet. Depuis, des nouvelles lignes directrices des DMS et des politiques du Plan officiel ont été approuvées. Il mentionne que sous les lignes directrices, le vent dominant peut être utilisé comme recommandation pour réduire le DMS. Il continue en disant que le projet n'est pas viable si ces lots sont perdus. Dans l'interprétation de M. Shepherd du document des DMS, les 4 lots sur la rue Landry sont considérés comme un type B, donc tous les lots étant de type B.

Mme Marie-Eve Bélanger mentionne qu'en refusant les lots 87 à 94, le calcul des DMS ne fait pas sens car l'arc réalisé ne comprendra pas tous les lots. Le Comité est d'accord d'approuver une réduction des DMS à l'exception de 8 lots, soit les lots 87 à 94, formant un L derrière les propriétés de la rue Landry.

**c. Recommandation**

**RÉSOLUTION AME2017-21**

**Proposée par** Isabelle Robillard

**Appuyée par** Elaine Simard

**QUE** le requérant souhaite amender le règlement de zonage pour la propriété en entier de zone « rurale » à une zone « rurale résidentielle » et « parcs et espaces verts »; et

**QUE** le requérant souhaite également amender le zonage pour 18 terrains proposés afin d'autoriser une réduction des Distances Minimales de Séparation (DMS 1) d'une grange et entrepôt de fumier pour ses lots; et

**QUE** suite à une révision des lignes directrices de DMS, le service ne recommande pas que les DMS 1 soient réduites mais recommande la modification de la zone de « rurale » à « rurale résidentielle » et « parcs et espaces verts »;

**QUE** le comité d'aménagement recommande au conseil de supporter la demande d'amendement au Règlement de zonage 2016-10, dans le but de modifier la catégorie de zonage de la propriété, de « *Zone rurale (RU)* à « Zone résidentielle rurale (RR) » et « Zone de parcs et d'espaces verts (OS) » tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement du territoire.

**DÉFAITE**

## **RÉSOLUTION AME2017-22**

**Proposée par** Carl Grimard

**Appuyée par** Guy Desjardins

**QUE** le requérant souhaite amender le règlement de zonage pour la propriété en entier de zone « rurale » à une zone « rurale résidentielle » et « parcs et espaces verts »; et

**QUE** le requérant souhaite également amender le zonage pour 18 terrains proposés afin d'autoriser une réduction des Distances Minimales de Séparation (DMS 1) d'une grange et entrepôt de fumier pour ses lots; et

**QUE** suite à une révision des lignes directrices de DMS, le service ne recommande pas que les DMS 1 soient réduite mais recommande la modification de la zone de « rurale » à « rurale résidentielle - exception - » et « parcs et espaces verts ».

**ADOPTÉE**

### **7.4 Collecteur est-ouest - Village Morris Étape 5**

#### **a. Présentation**

Mme Marie-Eve Bélanger présente la localisation du collecteur Est-Ouest, tel que démontré dans les plan de AECOM et recommande que Spacebuilders et Brigil entreprennent une étude de circulation afin de déterminer la largeur adéquate du collecteur ainsi que son design et recommande que le chemin Sterling continue vers le Sud du collecteur.

#### **b. Commentaires du Comité / Public**

Le Maire Guy Desjardins indique qu'une étude de circulation est une bonne idée et cela va indiquer à la Cité si une rue est nécessaire ou non et comment la concevoir. Il suggère que la Cité devrait payer la moitié des coûts de l'étude.



Le conseiller Carl Grimard ne voit aucun problème dans la proposition du nombre de maisons le long de la route et il n'est pas d'accord avec le rapport. Il questionne le but du collecteur et indique que peut-être le chemin Baseline devrait être un collecteur. Également, il indique que cette question aurait dû être traitée il y a quelques années.

M. Dave Darch mentionne que chaque route a un but et des caractéristiques différentes. Le collecteur n'aura pas le même rôle que les routes internes et la Cité a besoin de diversité pour les routes.

Le conseiller Mario Zanth est d'accord que nous avons besoin d'une autre route au Sud et que nous devrions penser aux 40 prochaines années.

M. Dave Darch indique qu'il y a 16 millions dans l'étude de frais de développement pour le collecteur Est-Ouest et puisque le collecteur est requis grâce à la croissance, la Cité devrait payer la totalité de l'étude de circulation provenant des frais de développement. Également, il indique que les termes de référence devraient être acceptés par les deux parties.

Des discussions ont eu lieu en ce qui concerne Spacebuilders et le fait qu'il pourrait construire leur projet au nord en premier. M. Bruce Geerts confirme qu'il ne semble pas être possible en raison de services. Également, M. Jean Décoeur confirme la même chose.

Le développeur demande au Comité s'il est possible de recommander qu'une emprise de 26 mètres soit approuvée afin qu'il puisse continuer leur design. M. Jean Décoeur confirme qu'il regardera à bouger des lots pour réduire le nombre d'entrées.

**c. Recommandation**

**RÉSOLUTION AME2017-23**

**Proposée par** Mario Zanth

**Appuyée par** Isabelle Robillard

**QUE** le comité d'aménagement recommande au conseil d'approuver la localisation du collecteur est-ouest, tel que démontré dans les plan de AECOM; et

**QU'IL** soit aussi recommandé que le Conseil demande que Spacebuilders et Brigil entreprennent une étude de circulation afin de déterminer la largeur adéquate du collecteur ainsi que son design; et

**QU'IL** soit finalement recommandé que le chemin Sterling continue vers le sud du collecteur.

## **DÉFAITE**

### **RÉSOLUTION AME2017-24**

**Proposée** par Mario Zanth

**Appuyée** par Isabelle Robillard

**QUE** le comité approuve la localisation du collecteur Est-Ouest, tel que démontré dans les plan de AECOM; et

**QUE** La Cité entreprenne une étude de circulation afin de déterminer le bon design du collecteur avec des recommandations concernant les accès et la quantité de lots sur cette route; et

**QUE** le collecteur ait une emprise de 26 mètres; et

**QUE** Spacebuilders s'engage à réduire le nombre de lots et les accès sur le collecteur; et

**QUE** le chemin Sterling continue vers le Sud du collecteur.

## **ADOPTÉ**

### **8. Autres items**

Aucun.

### **9. Ajournement**

La réunion est ajournée à 21:29 p.m.

---

Mario Zanth, Président

---

Martine Pigeon, Greffière par Intérim







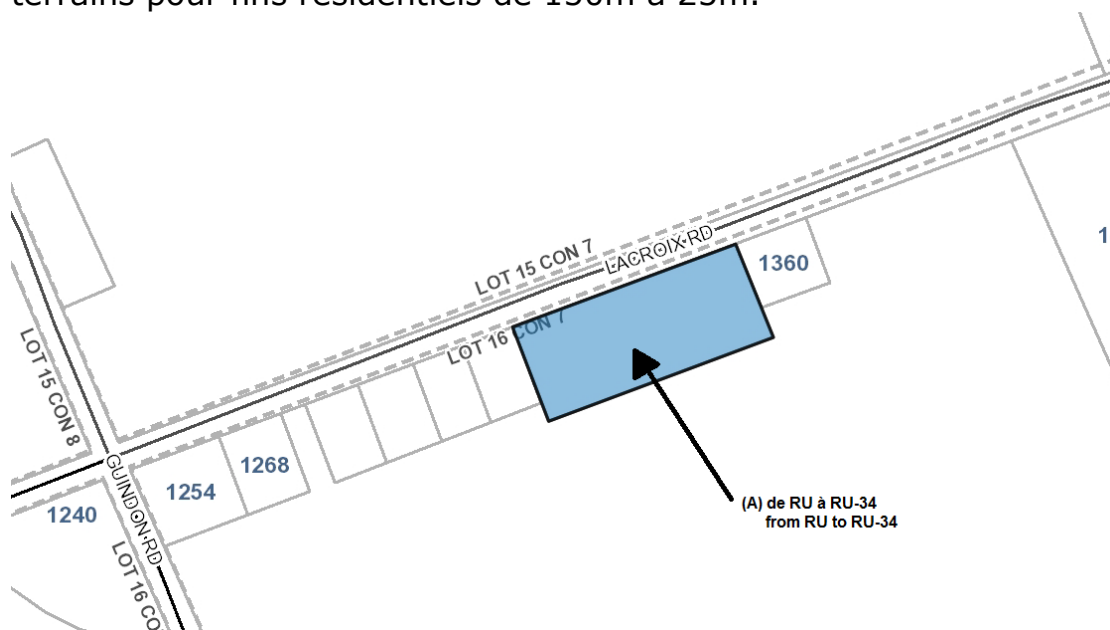
## RAPPORT N° AMÉ-17-83-R

<b>Date</b>	07/09/2017
<b>Soumis par</b>	Malcolm Duncan
<b>Objet</b>	Modification au Règlement de zonage – Jean-Guy Giroux pour Robert et Jean-Marc Lalonde
<b># du dossier</b>	D-14-492

### 1) NATURE / OBJECTIF :

La nature de ce rapport est de présenter une demande de modification au règlement de zonage no. 2016-10, afin de compléter les conditions pour deux morcellements (No. de dossier B-CR-025-2016 et B-CR-026-2016).

La demande vise à changer le zonage des parties détachées ainsi qu'une partie du terrain retenue afin de permettre la construction de trois maisons unifamiliales. Les terrains sont situés à 25m d'un terrain zoné Granulat minéral – puit d'extraction au règlement de zonage. Les utilisations sensibles comme des maisons unifamiliales sont seulement permises à 150m d'un terrain zoné Granulat minérale – puit d'extraction. La demande vise à changer le zonage pour réduire la distance minimale nécessaire entre la zone de granulat minérale et les terrains pour fins résidentiels de 150m à 25m.



**Figure 1 – Carte de modification de zonage proposée**

### 2) DIRECTIVE/POLITIQUE ANTÉCÉDENTE :

S/O

### 3) RECOMMANDATION DU SERVICE:

**QUE** le comité d'aménagement recommande au conseil municipal d'approuver le règlement modifiant le Règlement de zonage no. 2016-10, à l'effet de changer la catégorie de zonage pour les terrains détachés des morcellements B-CR-025-2016 et B-CR-026-2016, ainsi qu'une partie du terrain retenue, de « Zone Rurale (RU) » à « Zone Rurale - Exception 34 (RU-34) », tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement de territoire.

**THAT** the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-law 2016-10 in order to change the zoning category for the severed parcels of the severances B-CR-025-2016 and B-CR-026-2016, as well as a portion of the retained parcel from "Rural (RU) Zone" to "Rural - Exception 34 (RU-34)", as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

4) **HISTORIQUE :**

Deux demandes d'autorisation (B-CR-25-2016 et B-CR-26-2016) ont été soumises pour approbation afin de créer deux nouveaux lots résidentiels.

Le terrain est situé sur le chemin Lacroix hors du village de Hammond. Les parties détachées auront une façade de 63,7 m sur le chemin Lacroix et des superficies de 0,405 ha chacun. La partie retenue affecter par cette demande a une façade d'environ 37.6 et une superficie de 0,239 ha.

Les propriétaires M. Robert Lalonde et M. Jean-Marc Lalonde, désirent vendre les terrains détachés pour fins résidentiels. Puisque les terrains détachés et le terrain retenu sont situés à 25m d'un terrain zoné pour fins d'extraction minéral, les utilisations résidentielles proposées ne sont pas permises selon le règlement de zonage.

Le Département a recommandé au Comité de dérogation en novembre 2016, de différer la demande jusqu'à temps que les études d'impact environnementale, de bruit et qualité de l'air soient complétés. Le Comité de dérogation a recommandé l'adoption de la demande, avec une condition pour modification au règlement de zonage, afin de réduire la distance de séparation entre les terrains détachés et le terrain zoné pour fins d'extraction minéral.

5) **DISCUSSION :**

La demande d'autorisation a été approuvée par le Comité de dérogation le 15 novembre 2016, sujette à plusieurs conditions. Cette modification au Règlement de Zonage est une des conditions.

Un avis de réception d'une demande complète de modification de zonage a été envoyé aux propriétaires des terrains avoisinants situés à

moins de 120 m du terrain et à plusieurs agences le 17 août 2017. Un avis a été érigé sur le terrain le 17 août 2017.

**Déclaration de principes provinciale (DPP) :**

La section 1.2.6 de la Déclaration de principes provinciale indique que les utilisations de sol sensibles doivent être conçues de façon appropriée, dotées de zones tampons ou séparées les unes des autres de manière à éviter ou à atténuer les conséquences préjudiciables des odeurs, du bruit et d'autres contaminants, à réduire au minimum les risques pour la santé et la sécurité publiques et à garantir la viabilité à long terme des grandes installations.

L'article 2.5.2.4 de la DPP stipule que : « Les exploitation d'agrégats minéraux sont protégées de l'aménagement et des activités susceptibles d'empêcher ou d'entraver leur expansion ou leur utilisation continue, ou qui seraient incompatibles pour des raisons de santé et de sécurité publiques ou de répercussions environnementales. »

Huit autres terrains pour fins résidentiels sont situés sur le chemin Lacroix en avant du terrain zoné pour fins d'extraction minérale. Les propriétaires ont aussi préparé des études d'impact environnemental, une analyse de sol, et une étude d'impact sur l'extraction d'agrégat pour s'assurer que les nouveaux lots ne seront pas affecté négativement par le puit et n'aurons pas un effet négatif sur l'opération du puit.

**Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell :**

Les terrains sujets à la demande sont situés dans un « Secteur des politiques rurales » selon la Cédule « A » du Plan Officiel des Comtés Unis. Les usages résidentiels sont permis.

Les terrains sont aussi situés dans un secteur identifié comme ressource d'agrégats minéraux – Sable – Gravier à la Cédule « E » du Plan Officiel des Comtés Unis. La création de nouveaux terrains résidentiels qui peut empêcher ou limiter l'extraction d'agrégats est interdite. La cédule « E » n'était pas en effet lorsque la demande a été approuvée par la Comité de Dérogation. Les propriétaires ont aussi préparé les études nécessaires pour s'assurer que les problèmes de santé publique, de sécurité et d'impact environnemental sont adressés.

L'article 4.3.4 du Plan Officiel indique que l'aménagement incluant les changements d'utilisation et la création de lots pour fins résidentiel qui a la potentiel d'empêcher l'extraction d'agrégat futur ou existant est interdit. Comme ci-haut mentionné il y a plusieurs terrains résidentiels

sur le chemin Lacroix qui ont façade au terrain utilisé pour l'extraction d'agrégat. Les nouveaux terrains pour fins résidentiels proposés n'empêcheraient pas l'extraction d'agrégat.

**Règlement de Zonage 2016-10 :**

Les parcelles détachées et la parcelle retenue sont désignées « Zone rurale (RU) » au Règlement de zonage 2016-10. Les habitations isolées proposés sont permis dans la zone.

La section 4.42 indique que les nouvelles utilisations sensibles comme les logements sont interdites à 150 m de tout terrain zoné Granulat minérale – puit d'extraction. La proposition demandée est de réduire la distance de séparation de 150 m à 25m.

- 6) **CONSULTATION :**  
La réunion publique aura lieu le 7 septembre 2017. Cette réunion servira à recueillir les commentaires de la population.
- 7) **RECOMMANDATION OU COMMENTAIRES DU COMITÉ :**  
S/O
- 8) **IMPACT FINANCIER (monétaire/matériaux/etc.):**  
S/O
- 9) **IMPLICATIONS LÉGALES :**  
S/O
- 10) **GESTION DU RISQUE (RISK MANAGEMENT) :**  
S/O
- 11) **IMPLICATIONS STRATÉGIQUES :**  
S/O
- 12) **DOCUMENTS D'APPUI:**  
S/O