



CORPORATION OF THE CITY OF  
CLARENCE-ROCKLAND  
PLANNING COMMITTEE

September 5, 2018, 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	1
4. Adoption of the minutes	
4.1 Adoption of the minutes of August 1, 2018	3
5. Planner's Statement	11
6. Deferred Items	
7. Presentations / Reports	
7.1 Amendment to Zoning By-Law – 3996 Bouvier Road	
a. Presentation	17
b. Comments Committee/Public	
c. Recommendation	
7.2 Amendment to Zoning By-Law – 2164 Landry Road	
a. Amendment to Zoning By-Law – 2164 Landry Road	23
b. Comments Committee/Public	
c. Recommendation	
8. Other Items	

## 9. Adjournment



CORPORATION DE LA CITÉ DE  
CLARENCE-ROCKLAND

COMITÉ DE L'AMÉNAGEMENT

le 5 septembre 2018, 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	1
4. Adoption des procès-verbaux	
4.1 Adoption du procès-verbal du 1er août 2018	3
5. Énoncé de l'urbaniste	11
6. Items différés	
7. Présentations / Rapports	
7.1 Modification au Règlement de Zonage – 3996 chemin Bouvier	
a. Présentation	17
b. Commentaires du comité/public	
c. Recommandation	
7.2 Modification au Règlement de Zonage – 2164 chemin Landry	
a. Modification au Règlement de Zonage – 2164 chemin Landry	23
b. Commentaires du comité/public	
c. Recommandation	
8. Autres items	

## 9. Ajournement



# Declaration of pecuniary interest Déclaration d'intérêt pécuniaire

Date of meeting Date de la réunion:	
Item Number Numéro de l'item:	
Subject of the item: Sujet de l'item :	
Name of Council Member Nom du membre du conseil	

I, \_\_\_\_\_, hereby declare a pecuniary interest in the matter identified above for the following reason :


Je, \_\_\_\_\_, déclare un intérêt pécuniaire en ce qui concerne l'article ci-haut mentionné, pour la raison suivante :


Name (print)	Signature	Date

**This declaration is filed in accordance with the *Municipal Conflict of Interest Act* and will be recorded in the meeting minutes and will be made available in a public registry. / Cette déclaration est soumise sous la *Loi sur les conflits d'intérêt municipaux* et sera enregistrée dans le procès-verbal de la réunion et sera disponible dans un registre public.**

## Excerpt from the Municipal Conflict of Interest Act, R.S.O. 1990, c. M.50

### DUTY OF MEMBER

#### When present at meeting at which matter considered

5 (1) Where a member, either on his or her own behalf or while acting for, by, with or through another, has any pecuniary interest, direct or indirect, in any matter and is present at a meeting of the council or local board at which the matter is the subject of consideration, the member,

- (a) shall, prior to any consideration of the matter at the meeting, disclose the interest and the general nature thereof;
- (b) shall not take part in the discussion of, or vote on any question in respect of the matter; and
- (c) shall not attempt in any way whether before, during or after the meeting to influence the voting on any such question. R.S.O. 1990, c. M.50, s. 5 (1).

#### Where member to leave closed meeting

(2) Where the meeting referred to in subsection (1) is not open to the public, in addition to complying with the requirements of that subsection, the member shall forthwith leave the meeting or the part of the meeting during which the matter is under consideration. R.S.O. 1990, c. M.50, s. 5 (2).

## Extrait de la Loi sur les conflits d'intérêts municipaux, L.R.O. 1990, chap. M.50

### OBLIGATIONS DU MEMBRE

#### Participation à une réunion où l'affaire est discutée

5 (1) Le membre qui, soit pour son propre compte soit pour le compte d'autrui ou par personne interposée, seul ou avec d'autres, a un intérêt pécuniaire direct ou indirect dans une affaire et participe à une réunion du conseil ou du conseil local où l'affaire est discutée, est tenu aux obligations suivantes :

- a) avant toute discussion de l'affaire, déclarer son intérêt et en préciser la nature en termes généraux;
- b) ne pas prendre part à la discussion ni voter sur une question relative à l'affaire;
- c) ne pas tenter, avant, pendant ni après la réunion, d'influencer de quelque façon le vote sur une question relative à l'affaire. L.R.O. 1990, chap. M.50, par. 5 (1).

#### Exclusion de la réunion à huis clos

(2) Si la réunion visée au paragraphe (1) se tient à huis clos, outre les obligations que lui impose ce paragraphe, le membre est tenu de quitter immédiatement la réunion ou la partie de la réunion où l'affaire est discutée. L.R.O. 1990, chap. M.50, par. 5 (2).



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

August 1, 2018  
Council Chambers  
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

**PRESENT:** Mario Zanth, President  
Guy Desjardins, Mayor (ex-officio)  
Michel Levert, Councillor Ward 7  
Denis Simard, Member  
Helen Collier, Chief Administrative Officer  
Marie-Ève Bélanger, Manager of Development

**ABSENT:** Carl Grimard, Councillor Ward 3  
Elaine Simard, Member

**1. Opening of the meeting**

The President opens the meeting at 7:00 pm.

**2. Adoption of the agenda**

**Moved by** Denis Simard  
**Seconded By** Michel Levert

THAT the agenda be adopted as presented.

**CARRIED**

**3. Declaration of pecuniary interests (none)**

**4. Adoption of the minutes**

**4.1 Adoption of the minutes of June 6, 2018**

**Moved by** Michel Levert  
**Seconded By** Guy Desjardins

THAT the minutes of the Planning Committee meeting of June 6, 2018, be adopted as presented.

**CARRIED**

**5. Planner's Statement**

The planner's statement is presented.

**6. Deferred Items**

**7. Presentations / Reports**

**7.1 Zoning By-Law amendment – 3188 Champlain Road and a part of 3210-3232 Champlain Road**

**a. Presentation**

Mr. Malcolm Duncan presents the application for an amendment to the Zoning By-Law submitted by Jean-Guy Giroux for Richard Lavoie, for 3188 Champlain Road and a part of 3210-3232 Champlain Road.

**b. Comments Committee/Public**

Mr. Denis Simard inquired about the 181% of surface area. He asked if this means that the accessory buildings will be almost double the size of the house. Mr. Duncan indicates that this was true.

**c. Recommendation**

**Moved by Michel Levert**  
**Seconded By Denis Simard**

**THAT** the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-law 2016-10 in order to change the zoning category for the property located at 3188 Champlain Street and part of 3210-3232 Champlain Street from, "Rural (RU) Zone" to "Rural – Exception 52 (RU-52) Zone", as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

**CARRIED**

**7.2 Zoning By-Law Amendment – 3210-3232 Champlain Road**

**a. Presentation**

Mr. Malcolm Duncan presents the application for an amendment to the Zoning By-Law submitted by Jean-Guy Giroux for Richard Lavoie, for 3210-3232 Champlain Road.

**b. Comments Committee/Public**

Mr. Sylvain Lavigne inquired if the land is already licensed.

The Mayor asks Mr. Giroux if the land is licensed. Mr. Giroux indicated that it is. The Mayor continues by saying that if an enlargement is requested, the Ministry will be involved. He will need to complete studies.

Mr. Giroux indicated that if he would like to enlarge the pit, multiple studies will be required which will probably take 5 years to complete.

The Mayor stipulated that in the Official Plan, there are a lot of properties that were designated pit or quarry.

Mr. Giroux indicated that the entry to the pit will remain the same. Marcil Road is not open in that area.

Mr. Lavigne asked how many sand will be extracted from the pit. Mr. Giroux indicated that the license issued by the Ministry will state that amount.

Mr. Marcel Lepage asks if the owner has an approved license or permit. The Mayor indicates that the City will look into this and call back.

**c. Recommendation**

**Moved by** Denis Simard

**Seconded By** Guy Desjardins

**THAT** the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-law 2016-10 in order to change the zoning category for the subject property from, “Rural (RU) Zone” to “Rural – Exception 45 (RU-45) Zone”, as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

**CARRIED**

**7.3 Zoning By-law Amendment – 801 St-Jean Street**

**a. Presentation**

Mr. Malcolm Duncan presents the application for an amendment to the Zoning By-Law submitted by Rachelle Laforge for 801 St-Jean Street

**b. Comments Committee/Public**

The President asks how many parking spaces need to be added. Mr. Duncan states that there are presently 3 parking spaces and one will need to be added.

**c. Recommendation**

**Moved by** Guy Desjardins

**Seconded By** Denis Simard

**THAT** the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-law 2016-10, in order to modify the zoning category of the property located at 801 St-Jean Street from “Urban Residential First Density (R1) Zone” to “Urban Residential First Density – Exception 23 (R1-23)”, as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

**CARRIED**

---

Mario Zanth, President

---

Marie-Ève Bélanger, Acting Clerk



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

**PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ D'AMÉNAGEMENT**

le 1 août 2018  
Salle du Conseil  
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

**PRÉSENT:** Mario Zanth, président  
Guy Desjardins, maire (ex-officio)  
Michel Levert, conseiller quartier 7  
Denis Simard, membre  
Helen Collier, directrice générale  
Marie-Ève Bélanger, gestionnaire du développement

**ABSENT:** Carl Grimard, conseiller quartier 3  
Elaine Simard, membre

**1. Ouverture de la réunion**

Le président ouvre la réunion à 19h.

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

**Proposée par** Denis Simard

**Appuyée par** Michel Levert

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

**ADOPTÉE**

**3. Déclaration d'intérêts pécuniaires (aucune)**

**4. Adoption des procès-verbaux**

**4.1 Adoption of the minutes of June 6, 2018**

**Proposée par** Michel Levert

**Appuyée par** Guy Desjardins

QUE le procès-verbal de la réunion du comité d'aménagement du 6 juin 2018 soit adopté tel que présenté.

**ADOPTÉE**

**5. Énoncé de l'urbaniste**

L'énoncé de l'urbaniste est présenté.

**6. Items différés**

**7. Présentations / Rapports**

**7.1 Amendement au Règlement de Zonage – 3188 rue Champlain et une partie du 3210-3232 rue Champlain**

**a. Présentation**

M. Malcolm Duncan présente la demande d'amendement au règlement de zonage soumise par Jean-Guy Giroux pour Richard Lavoie, pour le 3188 rue Champlain et une partie du 3210-3232 rue Champlain.

**b. Commentaires Comité/Public**

M. Denis Simard s'informe sur le 181 % de superficie. Il demande si ceci veut dire que les bâtiments accessoires seront près de 2 fois la grosseur de la maison. M. Duncan indique que oui.

**c. Recommandation**

**Proposée par** Michel Levert

**Appuyée par** Denis Simard

**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 modifier la catégorie de zonage pour le terrain au 3188 rue Champlain et une partie du 3210-3232 rue Champlain de, « Zone rurale (RU) » à « Zone rurale – exception 52 (RU-52) », tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement.

**ADOPTÉE**

**7.2 Amendement au Règlement de Zonage – 3210-3232 rue Champlain**

**a. Présentation**

M. Malcolm Duncan présente la demande d'amendement au règlement de zonage soumise par Jean-Guy Giroux pour Richard Lavoie, pour le 3210-3232 rue Champlain.

**b. Commentaires Comité/Public**

Sylvain Lavigne demande si le terrain a déjà une licence.

M. Le maire demande à M. Giroux si le terrain actuel a déjà une licence. M. Jean-Guy Giroux indique que oui. M. le maire indique que s'il veut agrandir sa sablière il doit passer au travers du ministère. Il doit faire des études.

M. Giroux indique que s'il veut agrandir la sablière, il aura à faire plusieurs études et ceci prendra possiblement 5 ans.

M. le maire indique que dans le Plan Officiel, il y a beaucoup de terrain qui ont été protégé comme sablière ou carrière.

M. Giroux indique que l'entrée de la sablière sera la même sur Champlain. Le chemin Marcil n'est pas ouvert à cet endroit.

M. Lavigne demande combien de sable sera sorti de la sablière. M. Giroux indique que le ministère mentionne dans la licence un montant de tonne qu'il a le droit.

Marcel Lepage demande si le propriétaire a une licence ou un permis. Le maire indique que la Cité va vérifier et va l'appeler.

**c. Recommandation**

**Proposée par** Denis Simard

**Appuyée par** Guy Desjardins

**QUE** le comité d'aménagement recommande au conseil municipal d'approuver le règlement modifiant le Règlement de Zonage 2016-10, à l'effet de modifier la catégorie de zonage pour le terrain au 3210-3232 rue Champlain de, « Zone rurale (RU) » à « Zone rurale – exception 45 (RU-45) », tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement.

**ADOPTÉE**

**7.3 Amendement au règlement de zonage – 801 rue St-Jean**

**a. Présentation**

M. Malcolm Duncan présente la demande d'amendement au règlement de zonage soumise par Rachelle Laforge pour le 801 rue St-Jean.

**b. Commentaires Comité/Public**

Le président demande combien de stationnements doivent être ajoutés. M. Duncan indique qu'il existe présentement 3 stationnements et qu'un stationnement supplémentaire doit être construit.

**c. Recommandation**

**Proposée par** Guy Desjardins

**Appuyée par** Denis Simard

**QUE** le Comité d'aménagement recommande au Conseil Municipal d'approuver le Règlement modifiant le Règlement de Zonage 2016-10 afin de modifier le zonage du terrain situé au 801 rue St-Jean de « Zone résidentielle urbaine de densité 1 (R1) » à « Zone résidentielle urbaine de densité 1 – Exception 23 (R1-23) », tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement du territoire.

**ADOPTÉE**

---

Mario Zanth, Président

---

Marie-Ève Bélanger, greffière par intérim



# Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement



# Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- Toute personne présente peut soumettre ses observations et ses commentaires sur les présentes propositions d'ébauche de plan de lotissement ou de la modification au plan officiel ou de la modification au règlement de zonage.
- Toute personne peut obtenir des renseignements sur la ou les présentes demandes en s'adressant au Département d'infrastructure et de l'aménagement du territoire de la Cité de Clarence-Rockland, au 1560 rue Laurier à Rockland (édifice de l'Hôtel de ville) aux heures habituelles de bureau, soit de 8h30 à 16h30 du lundi au vendredi.
- Anyone present at the meeting may submit their concerns or comments in respect to the proposed draft plan of subdivision or to the Official Plan amendment or to the Zoning By-Law amendment.
- Anyone may obtain additional information relating to the present requests by contacting the Infrastructure and Planning Department at the City Hall, located at 1560 Laurier Street in Rockland, between 8:30 A.M. and 4:30 P.M., from Monday to Friday.



# Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de du conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, mais que la personne ou l'organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland avant l'adoption du règlement municipal ou du plan de lotissement, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.
- If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland to the Local Planning Appeal Tribunal but the person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to Corporation of the City of Clarence-Rockland before the by-law is passed or the approval of a Draft plan of Subdivision, the person or public body is not entitled to appeal the decision.



# Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland avant l'adoption du règlement municipal ou du plan de lotissement, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie le Tribunal d'appel de l'aménagement local à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.
- If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting, or make written submissions to Corporation of the City of Clarence-Rockland before the by-law is passed or the Draft Plan of Subdivision is approved, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Local Planning Appeal Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.



## Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- SI VOUS DÉSIREZ être avisé(e) de la décision de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland relativement au présent plan de lotissement proposé ou de la décision relativement à l'amendement au plan officiel ou au règlement de zonage proposé, vous devez présenter une demande écrite à la: Greffière, Cité de Clarence-Rockland, 1560 rue Laurier, Rockland (Ontario) K4K 1P7.
- IF YOU WISH to be notified of the decision of the Corporation of the City of Clarence-Rockland in respect of the proposed plan of subdivision or of the decision in respect of the proposed Official Plan or Zoning Amendment, you must make a written request addressed to the Clerk, City of Clarence-Rockland, 1560 Laurier Street, Rockland, Ontario K4K 1P7.



## Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- Une personne ou un organisme public dispose d'un délai de 20 jours pour interjeter appel devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local (TAAL) suite à l'envoi de l'avis d'adoption. Pour ce faire, la personne ou l'organisme public doit déposer à la Cité un avis d'appel qui explique son opposition au règlement municipal, les motifs à l'appui de son appel, en plus de payer les droits prescrits.
- A person or public body may submit an appeal within 20 days of the receipt of the notice of adoption before the Local Planning Appeal Tribunal (LPAT). However, the person or public body has to file an appeal with the City explaining the reasons supporting the objection to the by-law in addition to paying the required fees.



## RAPPORT N° AMÉ-18-76-R

<b>Date</b>	21/08/2018
<b>Soumis par</b>	Malcolm Duncan
<b>Objet</b>	Modification au Règlement de Zonage – 3996 chemin Bouvier
<b># du dossier</b>	D-14-511

### 1) NATURE / OBJECTIF :

La nature de ce rapport est de présenter une demande de modification au Règlement de Zonage 2016-10, afin de changer la catégorie de zonage de « Zone agricole (AG) » à « Zone agricole – exception 20 (AG-20) » pour une partie du terrain, et de changer la catégorie de zonage de « Zone agricole (AG) », « Zone agricole – plaine inondable (AG-FP) » et « Zone agricole – plaine inondable – pente instable (AG-FP-ss) » à « Zone agricole – exception 21 (AG-21) », « Zone agricole – exception 21 – plaine inondable (AG-21-FP) » et « Zone agricole – exception 21 – plaine inondable – pente instable (AG-21-FP-ss) » pour une autre partie du terrain. La demande est une condition du morcellement B-CR-014-2018 pour fins de permettre un lot résidentiel de 2.02 ha, et d’interdire des usages résidentiels et permettre un lot agricole de 14.16 ha.

### 2) DIRECTIVE/POLITIQUE ANTÉCÉDENTE :

S/O

### 3) RECOMMANDATION DU SERVICE:

**ATTENDUE QUE** la demande de permettre un lot résidentiel de 2.02 ha sur la parcelle détachée du morcellement B-CR-014-2018 est conforme à la Déclaration des principes provinciale et conforme au Plan Officiel des Comtés unis de Prescott et Russell,

**ET ATTENDUE QUE** la demande d’interdire des usages résidentiels sur la parcelle retenue est conforme à la Déclaration des principes provinciale et conforme au Plan Officiel des Comtés unis de Prescott et Russell,

**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 modifier la catégorie de zonage pour le terrain détaché du morcellement B-CR-014-2018, partie du 3996 chemin Bouvier de, « Zone agricole (AG) » à « Zone agricole – exception 20 (AG-20) », tel que recommandé par le Département d’infrastructure et aménagement.

**ET QUE** le comité d’aménagement recommande au conseil municipal d’approuver le règlement modifiant le Règlement de Zonage 2016-10, à l’effet de modifier la catégorie de zonage pour la parcelle retenue du morcellement B-CR-014-2018, partie du 3996 chemin Bouvier de, « Zone agricole (AG) », « Zone agricole – plaine inondable (AG-FP) » et « Zone agricole – plaine inondable – pente instable (AG-FP-ss) » à « Zone agricole –

exception 21 (AG-21) », « Zone agricole – exception 21 – plaine inondable (AG-21-FP) » et « Zone agricole – exception 21 – plaine inondable – Pente Instable (AG-21-FP-ss) », tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement.

**WHEREAS** the request to allow a 2.02ha residential lot on the severed parcel of the severance B-CR-014-2018 conforms to the Provincial Policy Statement and the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell,

**AND WHEREAS** the request to prohibit residential uses on the retained parcel conforms to the Provincial Policy Statement and the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell,

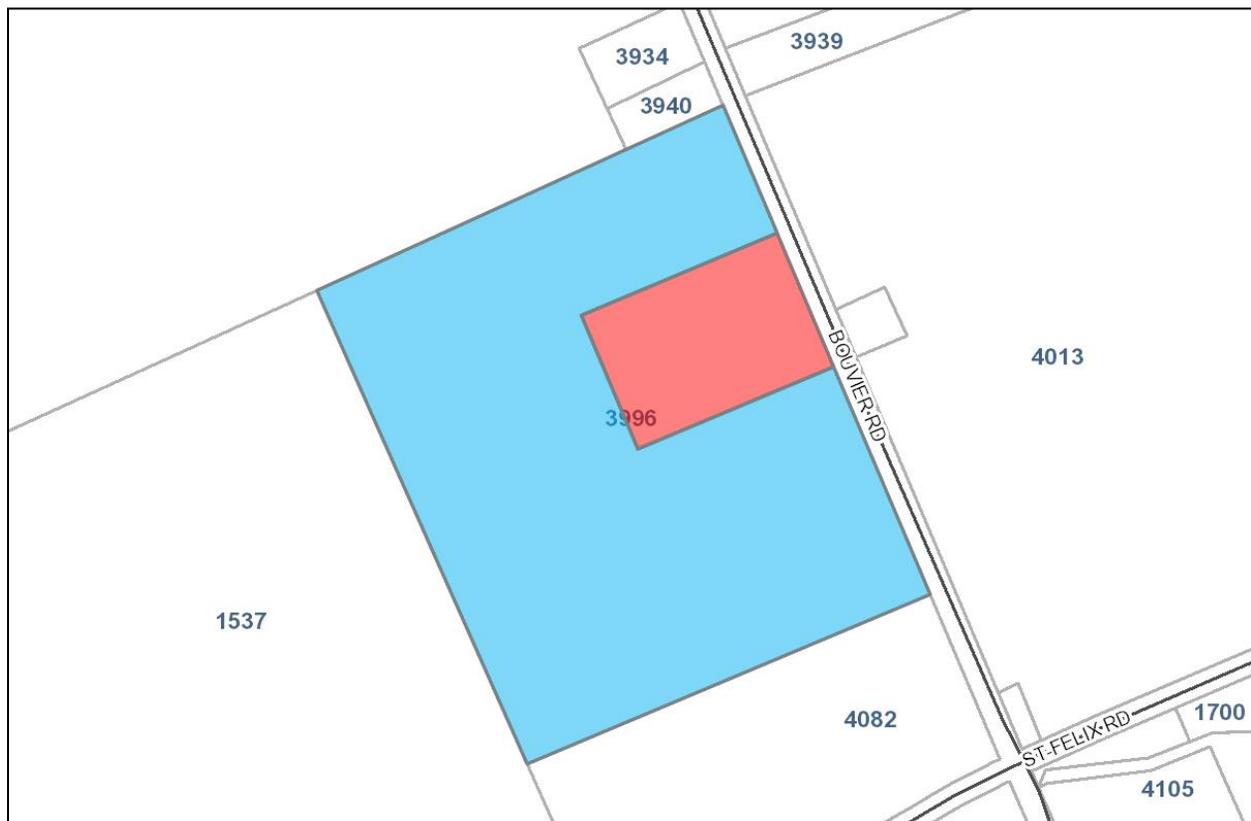
**THAT** the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-law 2016-10 in order to change the zoning category for the severed parcel of the severance B-CR-014-2018, part of 3996 Bouvier Road from, "General Agriculture (AG) Zone" to "General Agriculture – Exception 20 (AG-20) Zone", as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

**AND THAT** the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-law 2016-10 in order to change the zoning category for the retained parcel of the severance B-CR-014-2018, part of 3996 Bouvier Road from "General Agriculture (AG) Zone", "General Agriculture – Floodplain (AG-FP) Zone" and "General Agriculture – Floodplain – Unstable Slope (AG-FP-ss) Zone" to "General Agriculture – Exception 21 (AG-21) Zone", "General Agriculture – Exception 21 - Floodplain (AG-21-FP) Zone" and "General Agriculture – Exception 21 – Floodplain – Unstable Slope (AG-21-FP-ss) Zone", as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

#### 4) **HISTORIQUE :**

Une demande de morcellement a été soumise par Stéphane Lalonde pour Sylvain Lavoie pour le terrain situé au 3996 chemin Bouvier le 27 juillet 2018. La demande était pour fins de détacher une résidence excédentaire à une opération agricole qui sera utilisé avec les terrains agricoles adjacents. La demande a été approuvée par le comité de dérogation le 22 août 2018 avec des conditions. La condition 4 stipule que le requérant obtienne une modification au Règlement de Zonage afin de permettre une superficie maximale de 2.02 ha pour la parcelle détachée, enlever tout usages résidentiels sur la parcelle retenue et permettre un terrain agricole avec une superficie moindre de 40.5 ha.

La demande de modification au Règlement de Zonage a été soumise en même temps que la demande de morcellement. Un avis public a été envoyé aux différentes agences et aux propriétaires à moins de 120 mètres de la propriété et un avis a été affiché sur le site.



- La parcelle retenue
- La parcelle détachée

## 5) **DISCUSSION :**

### Déclaration de principes provinciale

La Déclaration de principes provinciale fournit une orientation politique sur des questions d'intérêt provinciales liées à l'aménagement et à la mise en valeur du territoire. Le terrain sujet à cette demande est situé dans une zone agricole.

La DPP stipule que la création des lots dans les zones agricoles est seulement permise sous certaines circonstances. Une résidence excédentaire d'une exploitation agricole est permise à condition que les terrains de résidence excédentaires soient limités aux dimensions nécessaires pour permettre l'utilisation et des services d'égout. La superficie maximale demandé de 2.02 ha est nécessaire afin d'assurer que le puits sera situé sur la parcelle détachée.

La DPP stipule également qu'il faut établir que tout nouveau logement soit interdit sur la parcelle de terre agricole restante et qui a été créée par le morcellement.

Les modifications demandés auront l'effet de limité la dimension de la parcelle retenue pour permettre l'utilisation du puits, et d'interdire tous usages résidentiels sur la parcelle retenue.

## Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell

Le terrain est situé dans le « Secteur des politiques agricoles » selon la Cédule « A » au Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell. Les usages résidentiels et agricoles existants sont permis.

Le Plan Officiel stipule que les morcellements dans le secteur des politiques agricoles sont permis pour les résidences excédentaires. Selon le Plan Officiel, l'autorité approbatrice doit demander comme condition une modification au Règlement de Zonage qui interdit tous usages résidentiels sur la parcelle agricole du morcellement.

La demande est concourante avec les directives du Plan Officiel, puisque les usages résidentiels seront interdits sur la parcelle retenue du morcellement.

### Règlement de Zonage 2016-10

La parcelle détachée est situé dans la « Zone agricole (AG) », par contre la demande proposé aura l'effet de modifier le zonage à « Zone agricole – exception 20 (AG-20) » pour permettre une superficie maximale de 2.02 ha.

La parcelle retenue est situé dans la « Zone agricole (AG) », « Zone agricole – plaine inondable (AG-FP) » et « Zone agricole – plaine inondable – pente instable (AG-FP-ss) ». La demande aura l'effet de modifier ces zones en ajoutant une exception 21 « (AG-21), (AG-21-FP) et (AG-21-FP-ss) », afin d'interdire tout usage résidentiel et permettre un lot agricole de 14.16 ha.

Tel que mentionné il faut interdire tout usage résidentiels sur la parcelle retenue afin de respecter la DPP et le Plan Officiel des Comtés unis. Augmentant la superficie maximale pour la parcelle détachée est aussi nécessaire afin de garder le puits sur le terrain.

### Commentaires

Le département d'infrastructure et d'aménagement supporte la demande de modification au Règlement de Zonage. La demande supporte les objectifs de la Déclaration des principes provinciale, et le Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell.

#### 6) **CONSULTATION :**

La réunion publique aura lieu le 5 septembre 2018. Cette réunion servira à recueillir les commentaires de la population.

#### 7) **RECOMMANDATION OU COMMENTAIRES DU COMITÉ :**

Aucun commentaire n'a été reçu par les départements ou les agences.

#### 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





## RAPPORT N° AMÉ-18-77-R

<b>Date</b>	24/08/2018
<b>Soumis par</b>	Malcolm Duncan
<b>Objet</b>	Modification au Règlement de Zonage – 2164 chemin Landry
<b># du dossier</b>	D-14-512

### 1) **NATURE / OBJECTIF :**

La nature de ce rapport de présenter une demande de modification au Règlement de Zonage no. 2016-10, afin de modifier la catégorie de zonage de « Zone rurale (RU) » à « Zone résidentielle rurale – exception 6 (RR-6) ». La demande est pour fins de rendre la façade du terrain conforme au Règlement de Zonage et de réduire la distance minimale de séparation à 30m.

### 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 2016-10, à l'effet de modifier la catégorie de zonage pour la parcelle détachée du morcellement B-CR-009-2018 (partie du 2164 chemin Landry) de, « Zone rurale (RU) » à « Zone résidentielle rurale (RR) », tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement.

**ET QUE** le comité d'aménagement refuse la demande de réduire la distance minimale de séparation (DMS I).

**THAT** the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-law 2016-10 in order to change the zoning category for the severed parcel of the severance B-CR-009-2019 (Part of 2164 Landry Road) from, "Rural (RU) Zone" to "Rural Residential (RR) Zone", as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

**AND THAT** the Planning Committee refuses the request to reduce the minimum separation distance (MDS I).

### 4) **HISTORIQUE :**

Une demande d'autorisation a été soumise par Michel et Hélène Leblanc pour la propriété au 2164 chemin Landry, dans le but de créer un nouveau lot résidentiel. La demande a été approuvée le 15 mai, 2018 avec des conditions.

Une des conditions est que les requérants obtiennent une modification au Règlement de zonage afin de changer la catégorie de zonage de « Zone rurale (RU) » à « Zone résidentielle rurale (RR) » afin que la façade minimale soit respecté.

Les demandeurs aimeraient aussi réduire la distance minimale de séparation

entre la grange située au 2320 chemin Landry et une maison potentielle, à 30 m.

La demande de modification au Règlement de Zonage a été soumise le 14 août 2018. Un avis public a été envoyé aux différentes agences et aux propriétaires à moins de 120 mètre de la propriété et un avis a été affiché sur le site.

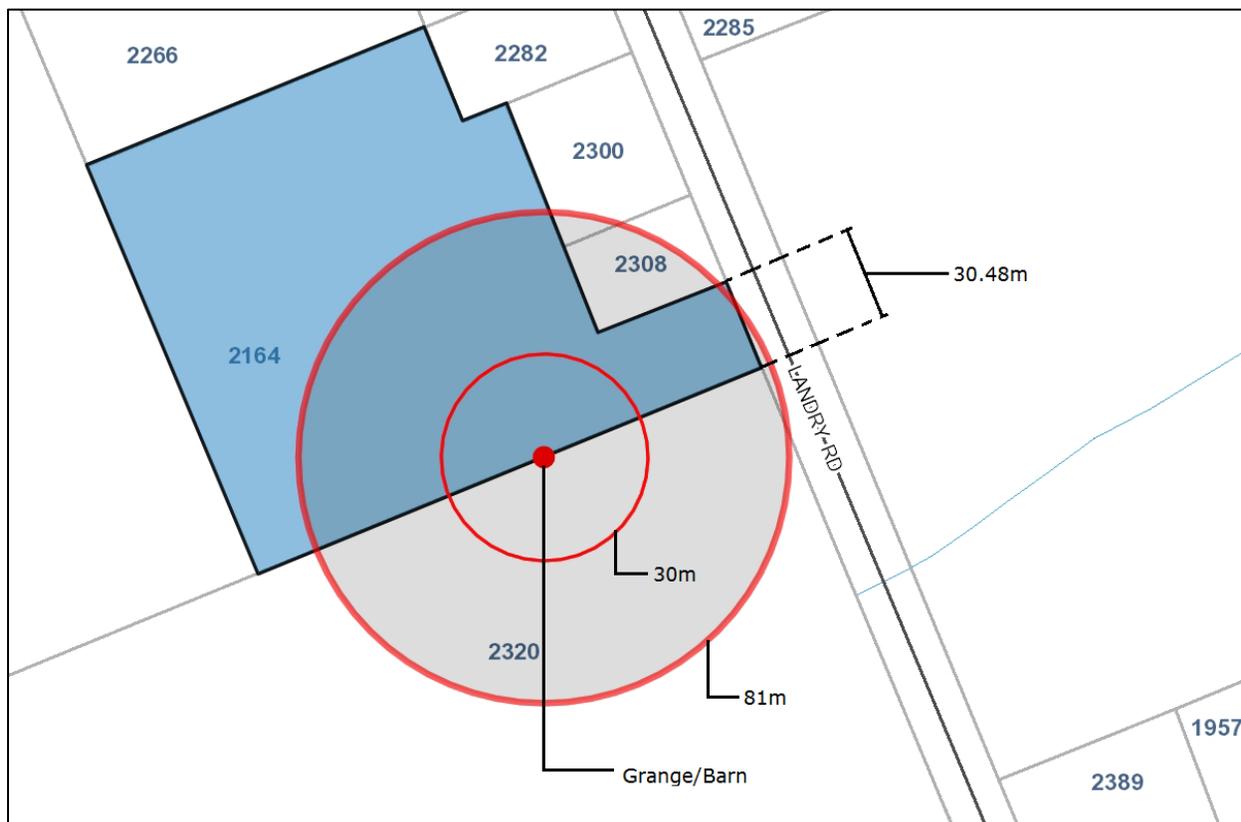


Figure 1. Carte Index

## 5) **DISCUSSION :**

### Déclaration de principes provinciale

La Déclaration de principes provinciale fournit une orientation politique sur des questions d'intérêt provinciales liées à l'aménagement et à la mise en valeur du territoire. Le terrain en question est situé dans une région rurale qui permet les utilisations résidentielles et agricoles.

Le DPP encourage l'utilisation de l'infrastructure et les installations des services publique dans les régions rurales, afin que les régions soient saines, intégrées et viables. La parcelle détachée du morcellement qui est sujet à cette demande aura accès à l'aqueduc.

L'article 1.1.5.7 du DPP stipule qu'il faut favoriser les occasions de soutenir une économie rurale diversifiée en protégeant les utilisations agricoles et les autres utilisations liées aux ressources.

L'article 1.1.5.8 stipule que les utilisations agricoles, les utilisations liées à l'agriculture, les utilisations diversifiées à la ferme et les pratiques agricoles normales sont favorisées et protégées conformément aux normes provinciales. Par conséquent, l'article 1.1.5.9 mentionne que les nouvelles

utilisations du sol, se conforment aux formules de séparation par une distance minimale.

#### Document sur les distances minimales de séparation

Le document sur les distances minimales de séparation (DMS) représente les formules de calcul des distances minimales de séparation, telles que définies dans la Déclaration de principes provinciale (DPP) de 2014.

Il y a une grange sur le terrain situé au 2320 chemin Landry. Selon la propriétaire, il y a deux chevaux dans la grange. Par conséquent la distance minimale de séparation a été calculée à 81m. La modification au Règlement de Zonage proposé est pour fins de réduire la distance minimale à 30m pour la construction future d'une habitation isolée.

Le #43 des lignes directrices de mise en application stipule : Les distances de retrait DMS I ne devraient pas être réduites, sauf dans des circonstances limitées visant des sites particuliers qui tiennent compte de l'intention du document sur les MDS. Ceci peut comprendre, par exemple des circonstances qui atténuent les répercussions sur l'environnement ou la santé et la sécurité du public, ou qui préviennent des dangers naturels ou de cause humaine.

Si cela est jugé approprié par la municipalité, les processus permettant la réduction des DMS I pourraient inclure une dérogation mineure au règlement de zonage local, une modification d'un règlement de zonage qui vise des sites particuliers ou une modification du plan officiel qui introduit une politique visant des sites particuliers.

#### Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell

Le terrain est situé dans le « Secteur des politiques rurales » selon la Cédule « A » du Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell. Les usages résidentiels et agricoles sont permis.

Le Plan Officiel stipule qu'il faut assurer la protection des ressources des usages incompatibles en utilisant les formules de distances minimales de séparation ou applicable. Telle que mentionnée, le document sur les distances minimales de séparation permet la réduction des distances en certains cas particuliers.

#### Règlement de Zonage n° 2016-10

Le terrain affecté par cette demande et le terrain avec la grange sont situés dans la « Zone rurale (RU) ». Une habitation isolée et une ferme d'agrément sont des usages permis. La demande aura l'effet de réduire la façade de lot minimale de 38m à 22,5m et réduire la distance minimale de séparation de 81m à 30m. Par conséquent, la modification aura aussi l'effet d'enlever l'usage d'une ferme d'agrément sur le terrain affecté par cette demande.

L'article 4.26 du Règlement de Zonage stipule que l'utilisation de nouveaux terrains, comprenant la création de nouveaux lots, doit respecter la distance minimale de séparation (DMS). La demande de morcellement a été approuvée puisque la marge de recul de 81m pourrait être respectée sur la

parcelle détachée. La demande a été soumise par les propriétaires puisqu'ils croient qu'il y aura une possibilité qu'un futur propriétaire aimera bâtir plus proche de la grange. La réduction des distances minimales de séparation sont permis en certains cas particuliers.

Puisque le terrain adjacent avec la grange est situé dans la « Zone rurale (RU) » et a une superficie de 38 ha les usages agricoles sont permis. Présentement il y a 2 chevaux dans la grange, qui présente une DMS I de 81 m. La grange existant pourra accommoder environ 10,5 unités nutritives qui présentera une DMS I de 109m. Nous devons donc utiliser ce montant puisque c'est la capacité maximale de la grange que l'on doit utiliser. D'après les lignes directrices des DMS #43, les distances des DMS I ne devraient pas être réduites. Des réductions peuvent être approuvées pour des situations particulières tel que des pentes instables, etc. Dans ce cas-ci, aucune circonstance particulière ne se retrouve sur le terrain afin de pouvoir recommander une réduction des DMS I. Il faut également mentionner qu'il y a une habitation isolé à 60m de la grange existante (figure 2). Toutefois, un agrandissement de la grange serait impossible sans une dérogation mineure.



Figure 2. Distance entre la grange et une maison existante

#### Commentaires

Le département d'infrastructure et d'aménagement supporte la demande de modification afin de changer la catégorie de zonage de « Zone rurale (RU) » à « Zone résidentielle rurale (RR) », puisque la façade minimale sera réduite avec un branchement à l'aqueduc.

Concernant la réduction à la distance minimale de séparation de 109 m à

30m, le département ne supporte pas cette demande dû au fait qu'il y a de la place sur le futur terrain pour bâtir une maison sans réduire les DMS.

6) **CONSULTATION :**

La réunion publique aura lieu le 5 septembre 2018. Cette réunion servira à recueillir les commentaires de la population

7) **RECOMMANDATION OU COMMENTAIRES DU COMITÉ :**

Aucun commentaire n'a été reçu par les départements internes ou les agences externes.

Le département d'aménagement de d'infrastructure a été en communication avec un voisin qui est en objection à la demande de réduire la distance minimale de séparation.

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:**

DMS I – Capacité Existante

DMS I – Capacité Potentiel

Lettre #1 Demande de décision du Conseil

Lettre #2 Objection changement de zonage

Ajout à l'objection



# Minimum Distance Separation I

Worksheet 1

Prepared By: Malcolm Duncan, Planner, City of Clarence-Rockland

**Description:**

**Application Date:** Wednesday, April 25, 2018  
**Municipal File Number:** B-CR-009-2018  
**Proposed Application:** Lot creation for a maximum of three non-agricultural use lots  
 Type A Land Use

**Applicant Contact Information**

Michel Leblanc

**Location of Subject Lands**

United Counties of Prescott and Russell, City of Clarence-Rockland  
 CLARENCE, Concession: 6, Lot: 9  
 Roll Number: 031601600604500

**Calculation Name:** *Farm 1*

**Description:**

**Farm Contact Information**

Not Specified

**Location of existing livestock facility or anaerobic digester**

United Counties of Prescott and Russell, City of  
 Clarence-Rockland  
 CLARENCE, Concession: 6, Lot: 10  
 Roll Number: 031601600605000  
 Total Lot Size: 38.02 ha

The barn area is an estimate only and is intended to provide users with an indication of whether the number of livestock entered is reasonable.

Manure Type	Type of Livestock/Manure	Existing Maximum Number	Existing Maximum Number (NU)	Estimated Livestock Barn Area
Solid	Horses, Large-framed, mature; > 680 kg (including unweaned offspring)	2	2.9	60 m <sup>2</sup>

**Existing Manure Storage:** V1. Solid, inside, bedded pack

**Design Capacity (NU):** 2.9

**Potential Design Capacity (NU):** 2.9

Factor A (Odour Potential)	Factor B (Size)	Factor D (Manure Type)	Factor E (Encroaching Land Use)	=	Building Base Distance 'F' (minimum distance from livestock barn)	(actual distance from livestock barn)
<b>0.7</b>	<b>X 150</b>	<b>X 0.7</b>	<b>X 1.1</b>		<b>81 m (265 ft)</b>	<b>TBD</b>
					Storage Base Distance 'S' (minimum distance from manure storage)	(actual distance from manure storage)
					<b>81 m (265 ft)</b>	<b>TBD</b>

**Preparer Information**

Malcolm Duncan  
 Planner  
 City of Clarence-Rockland

Email: mduncan@clarence-rockland.com

Signature of Preparer: \_\_\_\_\_ Date: \_\_\_\_\_  
 Malcolm Duncan, Planner

**NOTE TO THE USER:**

The Ontario Ministry of Agriculture, Food and Rural Affairs (OMAFRA) has developed this software program for distribution and use with the Minimum Distance Separation (MDS) Formulae as a public service to assist farmers, consultants, and the general public. This version of the software distributed by OMAFRA will be considered to be the official version for purposes of calculating MDS. OMAFRA is not responsible for errors due to inaccurate or incorrect data or information; mistakes in calculation; errors arising out of modification of the software, or errors arising out of incorrect inputting of data. All data and calculations should be verified before acting on them.



# Minimum Distance Separation I

Worksheet 1

Prepared By: Malcolm Duncan, Planner, City of Clarence-Rockland

**Description:**

**Application Date:** Wednesday, August 29, 2018

**Municipal File Number:**

**Proposed Application:** Lot creation for a maximum of three non-agricultural use lots  
Type A Land Use

**Applicant Contact Information**

Not Specified

**Location of Subject Lands**

United Counties of Prescott and Russell

Concession: , Lot:

Roll Number: 

**Calculation Name:** *Farm 1*

**Description:**

**Farm Contact Information**

Not Specified

**Location of existing livestock facility or anaerobic digester**

United Counties of Prescott and Russell, City of  
Clarence-Rockland

Concession: , Lot:

Roll Number: 0316 

Total Lot Size: 38 ha

The barn area is an estimate only and is intended to provide users with an indication of whether the number of livestock entered is reasonable.

Manure Type	Type of Livestock/Manure	Existing Maximum Number	Existing Maximum Number (NU)	Estimated Livestock Barn Area
Solid	Horses, Medium-framed, mature; 227 - 680 kg (including unweaned offspring)	10	10.0	232 m <sup>2</sup>
Solid	Horses, Small-framed, mature; < 227 kg (including unweaned offspring)	1	0.5	16 m <sup>2</sup>

 The livestock/manure information has not been confirmed with the property owner and/or farm operator.

**Existing Manure Storage:** V1. Solid, inside, bedded pack

**Design Capacity (NU):** 10.5

**Potential Design Capacity (NU):** 21.0

Factor A (Odour Potential)	Factor B (Size)	Factor D (Manure Type)	Factor E (Encroaching Land Use)	=	Building Base Distance 'F' (minimum distance from livestock barn)	(actual distance from livestock barn)
<b>0.7</b>	<b>X</b>	<b>202</b>	<b>X</b>		<b>109 m (357 ft)</b>	<b>TBD</b>

					Storage Base Distance 'S' (minimum distance from manure storage)	(actual distance from manure storage)
					<b>109 m (357 ft)</b>	<b>TBD</b>

**Preparer Information**

Malcolm Duncan  
Planner  
City of Clarence-Rockland

Email: mduncan@clarence-rockland.com

Signature of Preparer: \_\_\_\_\_ Date: \_\_\_\_\_  
Malcolm Duncan, Planner

**NOTE TO THE USER:**  
The Ontario Ministry of Agriculture, Food and Rural Affairs (OMAFRA) has developed this software program for distribution and use with the Minimum Distance Separation (MDS) Formulae as a public service to assist farmers, consultants, and the general public. This version of the software distributed by OMAFRA will be considered to be the official version for purposes of calculating MDS. OMAFRA is not responsible for errors due to inaccurate or incorrect data or information; mistakes in calculation; errors arising out of modification of the software, or errors arising out of incorrect inputting of data. All data and calculations should be verified before acting on them.



Le 28 août 2018

Corporation de la Cité de Clarence-Rockland  
1560, rue Laurier  
Rockland (Ontario)  
K4K 1P7

**OBJET : DOSSIER B-CR-009-2018 : PROPOSITION DE MODIFICATION  
DE ZONAGE ET DE RÉDUCTION DE LA DISTANCE MINIMALE  
DE SÉPARATION (DMS)**

---

Monsieur/Madame,

Suite à l'Avis de réception d'une demande complète et d'une proposition de modification au règlement de zonage datée du 19 avril 2018 et du 16 août 2018 concernant le dossier mentionné en rubrique, je désire être informée de la décision et de tout autres développement, correspondance et rapport établis à ce sujet du Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland.

Je vous prie également de bien vouloir en faire parvenir une copie par voie électronique à ma fille, Monique Halloran (au [mhalloran@sympatico.ca](mailto:mhalloran@sympatico.ca) ) ou au 2371, chemin Bouvier, Clarence Creek, ON, K0A 1N0.

Je vous prie d'agréer, Monsieur/Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Yvette Hotte  
2320, rue Landry  
Clarence Creek (Ontario)  
K0A 1N0



Le 24 août 2018

Corporation de la Cité de Clarence-Rockland  
1560, rue Laurier  
Rockland (Ontario)  
K4K 1P7

**OBJET : DOSSIER B-CR-009-2018 : PROPOSITION DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE 2016-10 DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 34 DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, L.R.O. 1990**

Monsieur/Madame,

Par la présente, je désire vous faire part de mon objection à ce que le Conseil municipal approuve la demande proposée dans le dossier mentionné en rubrique, soit la modification d'une zone Rurale vers une zone Résidentielle Rurale – Exception 6 (RR6). Plus précisément, je conteste la création et l'ajout de l'exception 6 (RR6) au Règlement de Zonage et, dans ce dossier, ayant pour but de réduire la Distance Minimale de Séparation (DMS I) pour la construction éventuelle d'une nouvelle maison près de la grange existante sur ma propriété au 2320, rue Landry, Clarence Creek, ON.

Ma lettre vise à faire valoir mes droits en tant que propriétaire d'un terrain agricole (avec grange préexistante et animaux de ferme) et conscientiser les membres des **répercussions négatives**, présentes et futures, **que ce changement de zonage et que cette réduction de la Dimension Minimale de Séparation (DMS I) auront non seulement sur moi et ma famille, mais également sur le reste des propriétaires de terres agricoles avec fermes existantes dans la communauté de Clarence-Rockland.**

Dans sa décision d'émettre cette condition au morcellement du lot en question, **le Comité de développement a complètement outrepassé les droits de propriétaires de terres agricoles avec fermes/granges existantes. En approuvant le changement de règlement proposé, le Conseil municipal fera exactement de même et transgressera ces droits.**

Le Conseil municipal doit réaliser que **l'approbation** de cette exception **établira un précédent injustifiable dans la municipalité** quant à l'application future des règles liés aux DMS **pour la construction de maisons sur des lots nouvellement détachés ayant la superficie nécessaire pour accommoder et respecter les DMS I requises.**

Le Conseil se doit donc d'étudier cette demande en prenant en considération l'emplacement proposé pour la construction de la maison qui a un impact sur les propriétés avoisinantes. **Il est important de bien regarder le portrait global entourant le Dossier B-CR-009-2018 à titre d'exemple, avant de se prononcer sur la création d'une exception au Règlement de zonage.**

## **BREF HISTORIQUE**

En tant que propriétaire de la terre agricole et de la ferme située au 2320, chemin Landry à Clarence Creek depuis plus de 60 ans, ma famille et moi avons toujours exploité celle-ci à titre de ferme laitière, puis de bovins et de chevaux. Cette terre continue d'ailleurs d'être une exploitation agricole et la grange abrite des chevaux, ce qui est un bon indicateur de l'intention que ces activités se poursuivront

dans le futur. **Le potentiel de prendre de l'expansion dans les années à venir est plausible** ainsi que **l'augmentation partielle ou entière de l'utilisation de la grange à sa pleine capacité pour accueillir d'autres animaux** (la grange est solide), et si besoin est, rénover ou ajouter d'autres installations. **Ceci a donc le potentiel d'augmenter les odeurs liées au fumier, et il est donc essentiel de ne pas déroger des règles du DMS I.**

## **OBJECTION À LA MODIFICATION PROPOSÉE DU RÉGEMENT RÉSIDENTIEL RURALE – EXCEPTION 6 (RR-6)**

Lors d'une requête d'information faite à l'urbaniste de la Cité de Clarence-Rockland (M. Duncan) afin d'obtenir copie des Règlements de zonage de la municipalité suite à la réception de l'Avis pour la rencontre du Conseil municipal prévue le 5 septembre, 2018, nous avons appris que le Règlement de zonage « Résidentiel Rurale – Exception 6 » n'existe pas présentement, mais qu'il est par contre devenu une « condition » au morcellement du lot faisant Partie des lots 9 et 10, concession 6.

Nous avons été très surpris d'apprendre que le Comité d'aménagement avait même considéré cette requête d'exception RR6 puisque **nous avons précisément soulevé** avec l'urbaniste **la source de conflits potentiels liés aux odeurs du fumier** advenant la construction d'une maison sur le lot à détaché et ce, dû à la proximité de la grange et des animaux près de la ligne de séparation des deux terrains.

Cette inquiétude avait été exprimée avant même la rencontre du Comité d'aménagement lors d'une discussion téléphonique avec l'urbaniste suite à la réception de l'Avis de morcellement daté du 19 avril 2018. Celui-ci nous avait alors rassuré sur cette question en mentionnant que la Dimension minimale de séparation (**DMS**) requise pour la construction éventuelle d'une maison **était de 81m** de la grange selon ses calculs. Aucune mention n'a été faite concernant le fait que le requérant entrevoyait réduire cette DMS à 30m, ni même qu'une demande devrait être faite par ce dernier afin que la municipalité approuve une modification de règlement de zonage avec exception pour accommoder les normes de façade pour la maison et celles de la proximité de la grange.

**Cette omission d'information est un élément crucial dans notre décision de ne pas s'objecter initialement au détachement du lot.** Notre réflexion d'alors était que puisque le lot est zoné rural et doit donc respecter les règles provinciales, des Comtés Unis de Prescott-Russell et de la municipalité au niveau de la DMS, tel qu'établies et confirmé par l'urbaniste comme étant 81m, nous n'y voyions aucun problème de notre côté.

Nous tenons à souligner également que le **Rapport No. AMÉ-18-36-R**, daté du 16 avril 2018 (voir pièce jointe #1) émis en préparation de cette demande initiale de détachement du lot **ne fait aucune mention de nos inquiétudes** face au non-respect de la DMS à titre de voisin agricole avec grange existante, **ni de celles émises clairement par les Comtés Unis de Prescott-Russell** dans sa recommandation à la municipalité. Nous reviendrons d'ailleurs à cet élément plus loin dans cette lettre.

Ceci étant dit, il est très difficile de comprendre pourquoi ce dossier procède avec un morcellement conditionnel requérant un changement de zonage avec exception pour réduction de la DMS et ayant pour résultats de **contrevenir aux directives de la Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario, L.R.O. 1990, au Plan Officiel des Comtés de Prescott-Russell**, sans mentionner les inquiétudes exprimés par le voisin principalement concerné.

Tout un questionnement doit se faire avant de prendre une décision finale :

- Pourquoi le Comité d'aménagement a-t-il permis d'avancer cette proposition de changement de zonage et de réduction de la DMS et que cette information ne nous a pas été communiquée lors de notre discussion avec l'urbaniste de la municipalité?
- Pourquoi une telle exception devrait prendre forme au sein de la Municipalité de Clarence-Rockland puisqu'elle est totalement à l'encontre des règlements et directives établies par plusieurs paliers gouvernementaux et **qu'elle empiète et outrepassé les droits présents et futurs des propriétaires de terres agricoles avec granges préexistantes** de Clarence-Rockland?
- **Pourquoi** le Conseil devrait-il déroger des règles et **établir une exception** pour ce lot **puisque'il n'existe aucune raison valable ou justifiable de le faire, car elle engendrait des répercussions négatives, qui n'améliorent aucunement la région rurale ciblée en devenant excessivement résidentielle et, qui empiètent sur les droits des propriétés avec grange préexistante** sans mentionné ceux des autres voisins (puisque'il s'agit d'un « rear lot development », qui est découragé selon l'article 7.4.2.2 du Plan Officiel r les « back-to-front relationships »)
- Pourquoi le Conseil accorderait-il des **droits privilégiés** aux propriétaires présents ou futurs du lot détaché pour la construction d'une nouvelle maison versus les droits acquis et d'anciennetés des résidents existants?

Le Ministère des Affaires municipale et du logement en Ontario est clair à ce sujet,

«...toute décision liée à l'aménagement du territoire doit être conforme à la *Déclaration de principes provinciale (DPP) de l'Ontario* » établie aux termes de l'article 3 de la *Loi sur l'aménagement du territoire.* »

### **OPPOSITION À LA PROPOSITION DE RÉDUCTION DU DMS I à 30m (100ft)**

En ce qui concerne la portion de la demande ayant pour but de « réduire la distance minimale de séparation (DMS) de 81m (265.7ft) à 30m (100 pieds) entre une future nouvelle maison et la grange existante au 2320 ch. Landry, je m'y objecte et désire souligner que plusieurs lois, règlements et directives découragent cette pratique.

Ceci a d'ailleurs été exprimé initialement dans les recommandations émises par l'urbaniste des Comtés Unis de Prescott-Russell dans sa lettre datée du 24 avril 2018 (voir pièce jointe #2). Ce dernier déconseille de procéder à la création d'un lot dû à deux facteurs principaux, dont l'un étant lié à un non-respect des DMS 1 émise dans leur Plan Officiel guidé par la loi provincial. Ceci n'a pas été soulevé dans le Rapport de recommandations initial de l'urbaniste de Clarence-Rockland.

« ... cette demande ne semble pas respecter les distances minimales de séparation (DMS1) en raison de la proximité de la grange/écurie localisée au sud du terrain à être détaché... **Par conséquent, les Comtés unis ne recommandent pas l'approbation de cette demande..»**

De plus, cette demande/proposition va à l'encontre du but principal de l'établissement des règlements liés à la DMS. Il est important de se rappeler que :

« .. Les DMS ont pour fonction de prévenir les conflits liés à l'utilisation des terre et de réduire le nombre de plaintes concernant les nuisances causées par les mauvaises odeurs »

Ainsi, en ne respecte pas le DMS minimale de 81m pour la construction de la future maison sur le lot détaché, le **Conseil de Clarence-Rockland devient lui-même l'instigateur de dilemmes et de nouveaux conflits potentiels**, en plus de ne pas respecter les directives établies dans ses propres règlements de zonage, ceux du Plan Officiel et de la loi de la province de l'Ontario (contrairement à ce qui est stipulé dans le rapport initial). **La responsabilité première de la Municipalité est d'établir des normes raisonnables** et veillé à l'application des règles provinciales et de Comtés **pour assurer le bien-être de la communauté de Clarence-Rockland et ce dans toutes les régions de la municipalité.**

Bien que la section 45 de *la Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario, L.R.O. 1990* et L'article 7.3.3 du *Plan officiel des Comtés Unis de Prescott Russell* donnent le pouvoir aux municipalités de déroger de la DMS, les municipalités se doivent d'appliquer les 4 directives dans leur décision. L'article 7.3.3 est clair à ce sujet :

7.3.3 « ... A Committee may approve applications, provided that (1), general intent and purpose of the Official Plan **are maintained**, (2) the general intent and purpose of the Zoning By-Law **are maintained** (3) **the variance is minor** and (4) the proposed use of land building or structure **is desirable** for appropriate development »

Dans ce cas-ci, la réduction proposée de la DMS vers 30m **représente une réduction de plus de 62.5%** de la DMS minimale requise de 81m. **Ceci ne représente nullement « une variance mineure »** et ne maintient pas du tout les intentions du Plan officiel et du règlement de zonage municipal.

Cette réduction va à l'encontre de la section 43 du *Document sur les DMS* élaboré par le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation et des Affaires rurales de l'Ontario (MAAARO), qui stipule qu'**à moins qu'il n'y ait des raisons liées à l'environnement ou à la santé et la sécurité du public, la DMS ne devrait pas être réduite à moins de circonstances exceptionnelle.**

LDMA 43. « ... Les distances de retrait DMS 1 ne devraient pas être réduites, sauf dans des circonstances limitées visant des sites particuliers qui tiennent compte de l'intention de ce document sur les DMS...Ceci peut comprendre, par exemple, des circonstances qui atténuent les répercussions sur l'environnement ou la santé et la sécurité du public, ou qui préviennent des dangers naturels ou de cause humaine. »

**Dans ce cas-ci, il n'existe aucune contrainte ou raison environnementale ou liée à la santé qui nécessite que la construction de la maison soit plus proche que 81m de la grange.** Au contraire, le nouveau lot détaché étant de 2.05ha (5 acres), il est assez gros pour appliquer le DMS de 81m et donc pour que la maison soit construite plus loin de la grange.

**En préservant la DMS I à 81m, la Municipalité maintient sa conformité** avec le Plan officiel des Comtés de Prescott-Russell concernant la politique sur les limites de la zone rurale qui a pour but **de maintenir et protéger le caractère et l'identité des zones rurales et minimiser les impacts négatifs sur l'environnement**, tel que stipulé dans la directive ci-dessous :

### 2.5.2 Rural Policy Area Boundaries

.. to achieve these goals:

5.a) "...the proposed dwelling and private services must be located in an area that will minimize the removal of mature vegetation. When possible, the footprint of the new development should be minimized and efforts should be directed at protecting existing areas of the natural environment and open space and preserving the character of the rural areas »

Ainsi, le Conseil devrait respecter de l'application la DMS I de 81m et exiger que la **maison soit bâtit dans le coin Nord-Ouest du lot détaché et non près de la grange**, ni des autres voisins qui eux aussi auraient des conflits potentiels liés au « front-to back relationships » tel que soulevé par l'urbaniste des Comtés Unis de P-R et mentionné dans le Rapport No AMÉ-18-36-R rédigé par l'urbaniste municipale de Clarence-Rockland.

Le Conseil serait également en conformité avec la section 2.5.2 - 10 (e) qui stipule que :

« Local Councils through the development of municipal zoning by-laws shall regulate residential development... ensure the protection of resources from incompatible uses through appropriate setbacks and the use of Minimal Distance Separation formulae .. »

### **TRANSFERT INJUSTE DE LA RESPONSABILITÉ DE CONFORMITÉ AUX DMS**

Suite à une demande d'information et d'interprétation auprès de planificateurs/urbanistes de la province et des Comtés, ces derniers indiquent qu'advenant l'approbation de la proposition de réduire la DMS en général, (ou dans ce cas-ci à 30m) pour la construction de nouvelles maisons, **le requérant, ainsi que la Municipalité/Conseil procèdent à un transfert arbitraire et non-fondé du fardeau et de la responsabilité de rencontrer les normes des DMS liés à l'aménagement du territoire.** Ceci s'explique du fait que dans l'éventualité où le propriétaire de la terre agricole décide d'augmenter le nombre d'animaux dans sa grange existante, et possiblement rénover ou agrandir la grange existante, **le fardeau lié aux règles du DMS II** s'applique alors pour l'application de permis de construction. Ainsi, il **reviendrait au propriétaire de la grange existante** de repousser plus loin tous ses effectifs pour éviter les odeurs du fumier **plutôt qu'au requérant présent de respecter la DMS I pour la demande de construction de la nouvelle maison.** (Dans ce cas-ci, le fardeau devient le nôtre plutôt que celui du présent ou futur constructeur de la maison).

Ce n'est **donc pas justifiable, ni raisonnable de la part de la Municipalité d'approuver ce changement de Règlement de zonage avec exception**, et dans ce cas-ci (ou dans des cas futurs ailleurs dans la municipalité), **accorder la réduction de la DMS I** pour permettre de construire une maison à 30m de la grange **et ainsi nous transférer, pour ne pas dire nous imposer, l'encassement du fardeau du respect la distance de retrait (DMS).** Il est **injuste pour le Conseil de prendre position en faveur du requérant ou de futurs propriétaires de ce lot à notre détriment** (ou celui de d'autres propriétaires de granges existantes dans Clarence-Rockland).

### **AUTRES RÉPERCUSSIONS NÉGATIVES À CONSIDÉRER**

Le Conseil doit aussi prendre en considération :

- a) d'autres répercussions négatives potentiels, tels que le **bruit et la poussière** provenant de la proximité d'une grange en rapport à une maison ou une propriété résidentielle que la réduction de la DMS entraînerait, de même que les **vents qui transportent facilement l'odeur du fumier.**

Le fait que la nouvelle maison soit entourée d'arbres ou de clôtures n'a aucun effet bénéfique sur ces facteurs ; les mauvaises odeurs du fumier demeurent **source de conflits.**

b) les variances possibles du facteur B dans le calcul de la DMS I.

Bien que nous n'ayons pas accès au programme électronique pour le calcul des DMS, et ne pouvons donc pas vérifier la possibilité, ni l'exactitude de cette théorie pour le moment, nous avons raisons de croire que certaines données importantes n'ont pas été modifiées (entrée manuelle de l'information lorsque des résultats apparaissent par défaut dans le programme), ajoutées ou prises en considération dans le calcul de la DMS établi à 81m - ***ceci a d'ailleurs été mentionné également par les urbanistes des Comtés et de la province.***

Tel que stipulé dans le LDMA 26 du MAAAR pour les calculs DMS 1 le facteur B de la formule de calcul du DMS

« ... repose sur l'expansion future des installations d'élevage de bétail existants sur le lot »

**Ainsi dans calcul de la DMS I, la grandeur du terrain sur lequel se trouve la grange existante, ainsi que la capacité d'utilisation de la portion vide de celle-ci sont également des facteurs à considérer.**

Advenant que ce scénario soit possible et valide, ceci signifierait que la DMS requise pour la construction de la maison dans ce dossier est encore plus grande que celle estimée 81m. **Ceci aurait une incidence importante et renforcerait les propos et inquiétudes face à l'approbation du Conseil envers l'établissement d'un précédent et d'un nouveau Règlement de zonage – Exception 6 (RR6) avec réduction de la DMS.**

Dans ce dossier plus précisément et selon cette théorie avancée, non seulement la demande initiale de construction ne rencontrerait pas les critères et la superficie requise de la façade dans une zone rurale, mais **la DMS repousserait la construction d'une maison complètement hors du lot nouvellement détaché – donc impossible de construire du tout.** Non seulement la réduction à 30m est inacceptable, mais la construction de la maison à 81m tel que calculé serait encore trop proche de la grange existante.

De par cette théorie, à titre de propriétaire de la grange, nous serions alors en position à notre tour de demander au Conseil de déroger aux règles de calculs de la DMS I afin de faire appliquer les facteurs 2 et 3 dans le calcul du Facteur B (voir commentaire additionnel à la fin de la lettre).

La municipalité ayant le pouvoir délégué de modifier les directives provinciales et des Comtés concernant les Règlements de zonage municipaux, nous ne voyons pas pourquoi elle ne pourrait pas renverser la balance et appliquer ce même pouvoir de dérogation dans la formulation des calculs du Facteur B de la DMS I pour les propriétaires de granges existantes dans Clarence-Rockland.

Note :

(1) - voir commentaire et information additionnelle concernant le calcul du Facteur B

(2) Facteur 2 – nombre de têtes de bétail pouvant être accueillies (selon la capacité UN du bâtiment ou la superficie du lot).

(3) Facteur 3 – pourcentage de croissance de l'exploitation (pourcentage d'augmentation)

## **CONCLUSION**

**Il est inapproprié et non justifiable** pour que le Conseil approuve une dérogation aux règlements et lois préétablis afin d'approuver l'approche/demande de réduction de la DMS I (dans ce dossier à 30m alors que les résultats des calculs indiquent clairement que celle-ci doit être à 81m, sinon plus).

**Il n'y a aucune raison que la Municipalité permette la construction de nouvelles maisons aussi près de granges existantes dans les zones rurales ou rurales résidentielles sur des lots nouvellement détachés pouvant très bien respecter l'application des règles de la DMS I** et éviter des conflits liés aux odeurs existantes ou futures du fumier (ou à tous autres facteurs liés à la proximité de la grange et du bétail).

Il est sans contredit que l'approbation d'un tel changement de zonage avec exception de réduction de la Dimension minimale de séparation :

- causera des conflits potentiels entre voisins présents ou futurs (advenant la vente du lot détaché et la construction d'une maison),
- aura une incidence dans toute la région rurale de la Municipalité de Clarence-Rockland et surtout liée aux terres agricoles ayant des granges existantes
- transfèrera le fardeau et la responsabilité d'application des DMS des requérants de morcellement de nouveaux terrains pour fins de construction de nouvelles maisons vers les voisins en général et surtout vers ceux ayant des terres agricoles, des animaux de ferme et des bâtiments agricoles avec potentiel d'agrandissement ou d'augmentation du bétail,
- contreviendra indéniablement aux buts et principes de l'établissement des *lois, directives et règles* de la province de l'Ontario, du Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott-Russell et des Règlements de zonage de la Municipalité de Clarence-Rockland.

*Ceci étant dit, malgré mes objections énumérées préalablement, le Comité de développement et le Conseil pourraient par contre changer leur approche et plutôt considérer une modification au Règlement de zonage de Rural à Résidentiel Rural avec l'adoption d'une clause spécifique pour des lots nouvellement détachés désirant construire une maison près de granges existantes et ayant la superficie nécessaire d'adhérer aux règles de la DMS; une clause conditionnelle à ajouter au Règlement d'exception, soit que la construction de la nouvelle maison soit faite selon les normes des DMS requises en rapport avec la grange existante.*

Dans ce dossier en particulier, suite à diverses demandes d'informations, d'interprétations et de discussions entreprises avec d'autres paliers gouvernementaux, **nous demandons donc au Conseil :**

- i) **de refuser / rejeter l'approbation de la proposition de modification au Règlement de zonage 2016-10 avec exception RR6 de la Cité de Clarence-Rockland conformément à l'article 34 de la Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O. 1990, dans sa forme modifiée;**
- ii) **de retourner ce dossier au Comité de développement pour l'annulation complète de la condition établie concernant la demande de modification de zonage pour compléter le morcellement B-CR-009-2018**

**ou**

**la révision ou l'amendement de cette condition par une modification du Règlement de zonage sans exception 6, avec plutôt l'ajout d'une clause spécifique pour des lots nouvellement détachés désirant construire une maison près de granges existantes et ayant la superficie nécessaire d'adhérer aux règles de la DMS advenant la construction d'une nouvelle maison;** (ce qui aurait pour effet dans ce dossier en particulier l'annulation de la demande de réduction de la DMS I de 81m à 30m pour la construction d'une nouvelle maison proposée sur la parcelle détachée en rapport avec la grange existante située au 2320 chemin Landry).

- iii) **de demander au Comité de développement de modifier l'approche à prendre dans ce dossier particulier concernant l'endroit de construction de la maison proposée et que celle-ci soit construite selon le meilleur emplacement possible, soit le coin Nord-Ouest** du lot détaché afin :
- a) de respecter le « radius » applicable de la DMS I calculé à un minimum 81m de la grange existante (voir pièce jointe #3);
  - b) d'éviter de futurs conflits liés aux odeurs ou autres éléments lié à la ferme et en même temps, respecter tous les voisins existants);
  - c) de ne pas outrepassé les droits des propriétaires de terres agricoles avec fermes/granges existantes.
  - d) de ne pas transférer le fardeau et la responsabilité de conformité des DMS au voisin propriétaire de terre agricole avec grange existante.

Je vous prie d'agréer, Monsieur/Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Yvette Hotte  
2320, rue Landry  
Clarence Creek (Ontario)  
K0A 1N0

Pieces jointes

### **Commentaires additionnels**

Suite à consultation avec un planificateur/urbaniste au niveau provincial, son interprétation des directives de calculs de la DMS I est que le facteur B devrait être calculé selon la capacité d'accueil possible (en Unité Nutrients - UN) et la superficie du 2320 Landry, soit 38ha (94 acres) plutôt que 116m carrés par défaut.

Le UN pour le facteur B serait entre 5 et 25 (donc x 2) ou entre 25 et 125 (x3) et le facteur B applicable dans la formule ne serait pas simplement 150, ni 116m carrés.

La DMS I serait plus élevée, repoussant du même fait encore plus loin la DMS minimale 81m hors du lot détaché.



## Marie-Eve Belanger

---

**From:** mhalloran mhalloran <mhalloran@sympatico.ca>  
**Sent:** Wednesday, August 29, 2018 4:29 PM  
**To:** Marie-Eve Belanger  
**Subject:** RE: URGENT - Demande d'information - B-CR-009-2018 (votre dossier D-14-512)

Dans ce cas, nous désirons donc ajouter aux commentaires de notre lettre #2 que la nouvelle DMS à respecter soit un minimum de 109m de la grange existante et que la réduction proposée à 30 m représente désormais plus de 72.4% de variance de réduction de la DMS 1 requise. Ceci ne représente nullement une variance mineure - et donc non justifiable tel que mentionné à la page 9 de la lettre #2 (article 7.3.3)

merci,

Monique Halloran

----- Original Message -----

From: Marie-Eve Belanger <mbelanger@clarence-rockland.com>  
Date: August 29, 2018 at 3:01 PM

Nous avons refait le calcul et le facteur D est le même, soit 0.7 donc la distance est encore 109 mètres.

**Marie-Eve Bélanger, MCIP, RPP**

Gestionnaire du développement/

Manager of Development

Cité/ City Clarence-Rockland

1560 rue Laurier Street

Rockland, ON

K4K 1P7

Tél: (613) 446-6022, poste/ext. 2250 (appels locaux - local calls)

Tél: (613) 237-7000 (613) 446-6022, poste/ext.2250 (Distributel - appels interurbains - long distance calls)

The information contained in this communication (including any attachments) is confidential and intended only for the use of those to whom it is addressed. Any distribution, use or copying of this e-mail or the information it contains by