



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

August 8, 2019, 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	Minutes of March 6, 2019	3
5.	Planner's Statement	15
6.	Deferred Items	
7.	Presentations / Reports	
7.1	Zoning By-law Amendment – Monica Séguin, 2919 Old Highway 17, Unit 4 (#15)	21
	a. Presentation	
	b. Committee/Public comments	
	c. Recommendation	
7.2	Amendment to Zoning By-Law – 1536 Lacasse Rd	25
	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 8 août 2019, 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 Procès-verbal du 6 mars 2019	3
5. Énoncé de l'urbaniste	15
6. Items différés	
7. Présentations / Rapports	
7.1 Amendement au règlement de zonage – Monica Séguin, 2919 Old Highway 17, Unité 4 (#15)	21
a. Présentation	
b. Commentaires du comité et du public	
c. Recommandation	
7.2 Amendement au Règlement de Zonage – 1536 chemin Lacasse	25
a. Présentation	
b. Commentaires du comité et du 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**

March 6, 2019
Council Chambers
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

PRESENT:

- Mario Zanth, President
- Guy Desjardins, Mayor (ex-officio)
- Carl Grimard, Councillor Ward 3
- Michel Levert, Councillor Ward 7
- Michel Talbot, Member
- Sylvie Lalonde, Member
- Maryse St-Pierre, Deputy Clerk
- Marie-Eve Bélanger, Manager of Development

1. Opening of the meeting

The President opens the meeting at 7:01 pm.

2. Adoption of the agenda

RECOMMENDATION AME2019-09

Moved by Carl Grimard

Seconded By Guy Desjardins

THAT the agenda be adopted as presented.

CARRIED

3. Declaration of pecuniary interests (none)

4. Adoption of the minutes

4.1 Minutes of February 6, 2019

RECOMMENDATION AME2019-10

Moved by Michel Levert

Seconded By Sylvie Lalonde

THAT the minutes of the Planning Committee meeting of February 6, 2019, be adopted.

5. Planner's Statement

The planner's statement is presented.

6. Deferred Items (none)

7. Presentations / Reports

7.1 Amendment to Zoning By-law – 733 Industrielle Street – Kimberle Herold for RANN Enterprises Inc.

a. Presentation

Mrs. Claire Lemay presents the application for an amendment to the Zoning By-law, presented by Kimberle Herold for RANN Enterprises Inc. for 733 Industrielle Street.

b. Committee/Public comments

Further to questions, Marie-Ève Bélanger explains that a daycare use is permitted if it is an accessory to the main use.

Further to comments, Mrs. Claire Lemay explains that because a setback is required for a daycare use, some businesses won't be allowed to settle in the Industrial Park.

Further to questions, Mrs. Kimberle Herold confirms that the Ministry is waiting for the City's approval in order to give its own approval.

Further to questions, Mrs. Bélanger confirms that the By-law requires that a 20 metre setback is kept between a zone 1 building and a sensible zone, which is the zoning for daycares.

Further to questions, Mrs. Herold confirms that she has searched for a space elsewhere in the City but that the exterior space was not compliant with the Ministry requirements.

c. Recommendation

RECOMMENDATION AME2019-11

Moved by Carl Grimard

Seconded By Michel Levert

WHEREAS the Provincial Policy Statement recommends buffer areas between sensitive land uses and major facilities; and

WHEREAS the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell requires that municipalities designate areas for industrial uses well removed from community core areas in order to prevent future land use conflicts; and

WHEREAS the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland permits only minor commercial uses which are minor and accessory to the main business park use;

THAT the Planning Committee recommends to the Committee of the Whole to authorize the request for a zoning by-law amendment submitted by Mrs. Kimberle Herold for RANN Enterprises Inc for the property located at 729-733 Industrielle Street in Rockland, contrary to the staff's recommendation.

CARRIED

7.2 Zoning and Official Plan Amendments – Lot 106 and Block 287 Plan 50M-308, Block 554 Draft Plan of Subdivision Morris Village Stage 5, Pt Lot D, concession 8 – Spacebuilders Ottawa Ltd.

a. Presentation

Claire Lemay presents the application for amendment to the Official Plan and the Zoning By-Law presented by Spacebuilders Ottawa Ltd for Lot 106 and Block 287 Plan 50M-308, Block 554 Draft Plan of Subdivision Morris Village Stage 5, Part Lot D, concession 8.

b. Committee/Public comments (none)

c. Recommendation

RECOMMENDATION AME2019-12

Moved by Guy Desjardins

Seconded By Michel Talbot

WHEREAS the proposed amendments to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland and to the Zoning By-law 2016-10 are consistent with the Provincial Policy Statement, and conform to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell; and

WHEREAS the owners of the properties intend to develop lot 106 on Plan 50M-308 with a single detached dwelling and to develop Block 287 on Plan 50M-308 and Block 554 on the Draft Plan of Subdivision for Morris Village Stage 5 with townhouses; and

WHEREAS concurrent applications for consent have been submitted to sever portions of the rear lots of these subject properties to attach them to the parcel of land known as Part of Lot D, Concession 8, lots 15 to 22 on the Draft Plan of Subdivision for Morris Village Stage 5;

THAT the Planning Committee recommends to Municipal Council the adoption of the proposed amendment to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland to change the designation of a portion of Block 287 on Plan 50M-308 and a portion of Block 554 on the Draft Plan of Subdivision for Morris Village from “Medium Density Residential” to “Low Density Residential” as recommended by the Infrastructure and Planning Department; and

THAT the Planning Committee recommends to Municipal Council the adoption of the proposed amendment to the Zoning By-law 2016-10 to change the zoning category of a portion of lot 106 on Plan 50M-308 from “Urban Residential First Density – Special (R1S) Zone” to “Urban Residential First Density – Special – Exception 2 (R1S-2) Zone”, to change the zoning category of a portion of Block 287 on Plan 50M-308 from “Urban Residential Third Density – Exception 50 (R3-50) Zone” to “Urban Residential First Density – Special – Exception 2 (R1S-2) Zone”, and to change the zoning category of a portion of Block 554 on the Draft Plan of Subdivision for Morris Village Stage 5 from “Urban Residential Third Density – Exception 14 (R3-14) Zone” to “Urban Residential First Density – Special – Exception 2 (R1S-2) Zone”, as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

CARRIED

7.3 Zoning By-law Amendment – 600 du Golf Rd – Hammond Golf

a. Presentation

Claire Lemay presents the application for an amendment to the Zoning By-Law, submitted by 1618566 Ontario Inc. (Hammond Golf) for 600 du Golf Road, in order to add the use of a microbrewery.

b. Committee/Public comments

Laslo Masanji, 2223 Joannis Road, explains that he is against this amendment because of the water issues he had in the past on his property. He adds that a lot of information is missing in the application, in particular the exact quantity of water to be used by the business.

Aaron Martel, 250 Cardinal Street, explains that the water use will be around seven barrels, four times per week. He explains that their production will use their own filter system to reuse water in order to reduce water consumption. He adds that the microbrewery production will be for the golf only.

Leonard Gendron, 600 du Golf Road, explains that the wells were checked. He confirms that the proposed water consumption does not go over the requirements allowed by the engineering firm.

Further to comments, Mrs. Bélanger confirms that the definition of microbrewery is not included in the zoning by-law which is the reason why it is indicated as food processing.

c. Recommendation

RECOMMENDATION AME2019-13

Moved by Sylvie Lalonde

Seconded By Guy Desjardins

WHEREAS the proposed amendment to the City of Clarence-Rockland Zoning By-law for 600 du Golf Road is consistent with the Provincial Policy Statement and conforms to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell;

THAT the Planning Committee recommends to the Committee of the Whole to amend Zoning By-law 2016-10, in order to add “food production” to the list of permitted uses in the zoning category “Tourist Commercial – Exception 2 (CT-2) Zone” in order to permit a microbrewery.

CARRIED

8. Other Items (none)

9. Adjournment

The meeting is adjourned at 8:34 pm.

Mario Zanth, President

Maryse St-Pierre, Deputy Clerk



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

le 6 mars 2019
Salle du Conseil
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

PRÉSENT: Mario Zanth, Président
Guy Desjardins, maire (ex-officio)
Carl Grimard, conseiller quartier 3
Michel Levert, conseiller quartier 7
Michel Talbot, membre
Sylvie Lalonde, membre
Maryse St-Pierre, greffière adjointe
Marie-Ève Bélanger, gestionnaire du développement

1. Ouverture de la réunion

Le président ouvre la réunion à 19h01.

2. Adoption de l'ordre du jour

RECOMMANDATION AME2019-09

Proposée par Carl Grimard

Appuyée par Guy Desjardins

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 du 6 février 2019

RECOMMANDATION AME2019-10

Proposée par Michel Levert

Appuyée par Sylvie Lalonde

QUE le procès-verbal de la réunion du comité d'aménagement du 6 février 2019 soit adopté.

5. Énoncé de l'urbaniste

L'énoncé de l'urbaniste est présenté.

6. Items différés (aucun)

7. Présentations / Rapports

7.1 Modification au Règlement de Zonage – 733 rue Industrielle – Kimberle Herold pour RANN Enterprises Inc.

a. Présentation

Mme Claire Lemay fait la présentation de la demande de changement de zonage faite par Kimberle Herold pour RANN Entreprises Inc. pour le 733 rue Industrielle.

b. Commentaires du comité et du public

Suite aux questions, Marie-Ève Bélanger explique que l'usage de garderie est permis lorsqu'il est accessoire à l'usage principal.

Suite aux commentaires, Mme Claire Lemay explique qu'à cause de la marge de recul de 20 mètres exigée pour l'usage d'une garderie, certaines entreprises ne pourraient pas s'établir dans le parc industriel.

Suite aux questions, Mme Kimberle Herold confirme que le ministère est en attente de l'approbation de la Cité pour donner son accord.

Suite aux questions, Mme Bélanger confirme que le règlement permet de s'assurer qu'une marge de 20 mètres soit maintenue entre un établissement de zone 1 et une zone sensible, laquelle zone concerne l'usage d'une garderie.

Suite aux questions, Mme Herold confirme avoir cherché l'espace nécessaire ailleurs dans la Cité et explique qu'aucun espace extérieur n'est conforme aux exigences du ministère.

c. Recommandation

RECOMMANDATION AME2019-11

Proposée par Carl Grimard

Appuyée par Michel Levert

ATTENDU QUE la Déclaration de principes provinciale recommande des zones tampons entre les utilisations sensibles du sol et les grandes installations; et

ATTENDU QUE le Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell exige que les municipalités désignent des secteurs pour usages industriels bien à l'écart des secteurs de noyau urbain afin d'éviter des conflits futurs d'utilisation du sol; et

ATTENDU QUE le Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland permet seulement des usages commerciaux mineurs qui sont connexes à l'usage principal du parc d'affaires;

QUE le Comité d'aménagement recommande au comité plénier d'autoriser la demande de modification au règlement de zonage soumis par Mme Kimberle Herold pour RANN Enterprises Inc pour l'unité située au 733 rue Industrielle à Rockland, contrairement à la recommandation du personnel.

ADOPTÉE

7.2 Amendement au plan officiel et au règlement de zonage – Lot 106 et Bloc 287 Plan 50M-308, Bloc 554 ébauche de plan de subdivision Village Morris Stade 5, Pt Lot D, concession 8 – Spacebuilders Ottawa Ltd.

a. Présentation

Claire Lemay présente de la demande de modification au plan officiel et au règlement de zonage faite par Spacebuilders Ottawa Ltd pour le lot 106 et Bloc 287 Plan 50M-308, Bloc 554 ébauche de plan de subdivision Village Morris Stade 5, partie du lot D, concession 8.

b. Commentaires du comité et du public (aucun)

c. Recommandation

RECOMMANDATION AME2019-12

Proposée par Guy Desjardins

Appuyée par Michel Talbot

ATTENDU QUE les amendements proposés au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland et au Règlement de Zonage 2016-10 sont conformes à la Déclaration de principes

provinciale et au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell; et

ATTENDU QUE les propriétaires ont l'intention de développer le lot 106 sur le Plan 50M-308 avec une habitation isolée et de développer le Block 287 sur le Plan 50M-308 et le Block 554 sur l'Ébauche de plan de lotissement de Stage 5 du village Morris avec des maisons en rangées; et

ATTENDU QUE des demandes d'autorisation ont été soumises pour détacher une partie des cours en arrière des terrains sujets à ces demandes pour les attacher à une parcelle de terrain décrite comme étant une partie du lot D, concession 8, lots 15 à 22 sur l'Ébauche de plan de lotissement de Stage 5 du village Morris;

QUE le Comité d'aménagement recommande au Conseil municipal l'adoption de l'amendement proposé au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland afin de changer la désignation du bloc 287 sur le Plan 50M-308 et du bloc 554 sur l'Ébauche de plan de lotissement de Stage 5 du Village Morris de « Résidentielle à moyenne densité » à « Résidentielle à faible densité », tel que recommandé par le Département d'infrastructures et aménagement du territoire; et

QUE le Comité d'aménagement recommande au Conseil municipal l'adoption de l'amendement proposé au Règlement de zonage 2016-10 afin de changer la catégorie de zonage d'une partie du lot 106 du Plan 50M-308 de « Zone résidentielle urbaine de densité 1 – Spéciale (R1S) » à « Zone résidentielle urbaine de densité 1 – Spéciale – Exception 2 (R1S-2) », de changer la catégorie de zonage d'une partie du bloc 287 sur le Plan 50M-308 de « Zone résidentielle urbaine de densité 3 – exception 50 (R3-50) » à « Zone résidentielle urbaine de densité 1 – Spéciale – Exception 2 (R1S-2) », et de changer la catégorie de zonage d'une partie du bloc 554 sur l'Ébauche de plan de lotissement de Stage 5 du village Morris de « Zone résidentielle urbaine de densité 3 – Exception 14 (R3-14) » à « Zone résidentielle de densité 1 – Spéciale – Exception 2 (R1S-2) », tel que recommandé par le Département d'infrastructures et aménagement du territoire.

ADOPTÉE

7.3 Amendement au règlement de zonage – 600 chemin du Golf – Golf de Hammond

a. Présentation

Claire Lemay présente la demande d'amendement au règlement de zonage pour le 600 chemin du Golf - Golf de Hammond, présentée par 1618566 Ontario Inc. (Hammond Golf) pour l'ajout d'un usage de microbrasserie.

b. Commentaires du comité et du public

Laslo Masanji, 2223 chemin Joanisse, explique qu'il est contre cet amendement à cause des problématiques d'eau qu'il a eu dans le passé à sa propriété. Il ajoute qu'il manque plein d'informations à la demande, notamment la quantité exacte d'eau utilisée par l'établissement.

Aaron Martel, 250 rue Cardinal, explique que l'utilisation d'eau sera d'environ sept barils, quatre fois par semaine. Il explique que pour la production, ils vont utiliser leur propre système de filtrage d'eau usée afin de réduire leur consommation d'eau. Il ajoute que la production de la microbrasserie sera uniquement pour le golf.

Leonard Gendron, chemin 600 du Golf, explique qu'un suivi est fait auprès des puits. Il confirme que la consommation d'eau proposée pour la microbrasserie ne va pas au-delà de l'utilisation permise par la firme d'ingénierie.

Suite aux commentaires, Mme Bélanger confirme que la définition de microbrasserie n'est pas incluse dans le règlement de zonage et que c'est la raison pour laquelle on parle de production alimentaire.

c. Recommandation

RECOMMANDATION AME2019-13

Proposée par Sylvie Lalonde

Appuyée par Guy Desjardins

ATTENDU QUE l'amendement proposé au Règlement de zonage de la Cité de Clarence-Rockland pour le 600 chemin du Golf est conforme à la Déclaration de principes provinciale et au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell;

QUE le Comité d'aménagement recommande au comité plénier d'approuver le règlement modifiant le Règlement de Zonage 2016-

10 afin d'ajouter « production alimentaire » à la liste des usages permis dans la catégorie de zonage « Zone commerciale touristique – Exception 2 (CT-2) » afin de permettre une micro-brasserie.

ADOPTÉE

8. Autres items (aucun)

9. Ajournement

La réunion est ajournée à 20h34.

Mario Zanth, président

Maryse St-Pierre, greffière adjointe



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.



REPORT N° AMÉ-19-64-R

Date	08/08/2019
Submitted by	Marie-Eve Bélanger
Subject	Zoning By-law Amendment – Monica Séguin, 2919 Old Highway 17, Unit 4 (#15)
File N°	D-14-522

1) **NATURE/GOAL :**

The purpose of the proposed amendment is to permit a recreational vehicle as a seasonal residence. The existing seasonal residence that was damaged following the recent flood will be demolished.

2) **DIRECTIVE/PREVIOUS POLICY :**

N/A

3) **DEPARTMENT'S RECOMMENDATION :**

WHEREAS the Provincial Policy Statement and the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell permits limited residential development as well as development and site alteration including minor additions or passive non-structural uses which do not affect flood flows within flood areas;

AND WHEREAS the applicant wishes to remove a dwelling damaged during the flooding with a recreational vehicle as a seasonal dwelling;

THAT the Planning Committee recommends to Municipal Council to approve the request for a Zoning by-law Amendment submitted by Mrs. Monica Séguin for the property located at 2919 Old Highway 17, Unit 4 (#15) in Rockland.

ATTENDU QUE la Déclaration de principes provinciale et le Plan officiel des Comtés unis permettent un aménagement résidentiel limité et autorise des utilisations non structurelles qui n'ont pas d'effet sur le débit de crue en zone d'inondation;

ATTENDU QUE le requérant désire remplacer une maison unifamiliale endommagé par les inondations avec un véhicule récréatif comme résidence saisonnière;

QUE le Comité d'aménagement recommande au Conseil municipal d'approuver la demande de modification au règlement de zonage soumis par Mme Monica Séguin pour la propriété située au 2919 Old Highway 17, Unit 4 (#15), Rockland.

4) **BACKGROUND :**

In recent years, buildings located at 2919 Old Highway 17 have been damaged due to flooding. Following the most recent floods, Ms. Séguin's dwelling has been damaged to a point of disrepair. Ms. Séguin wishes to demolish the existing dwelling and replace it with a recreational vehicle which would be used as a seasonal dwelling.



5) **DISCUSSION :**
Provincial Policy Statement 2014:

On rural lands located in the municipality, permitted uses include limited residential development.

Development and site alteration may be permitted in certain areas associated with the flooding hazard along a river where the development is limited to uses which by their nature must locate within the floodway, including flood and/or erosion control works or minor additions or passive non-structural uses which do not affect flood flows.

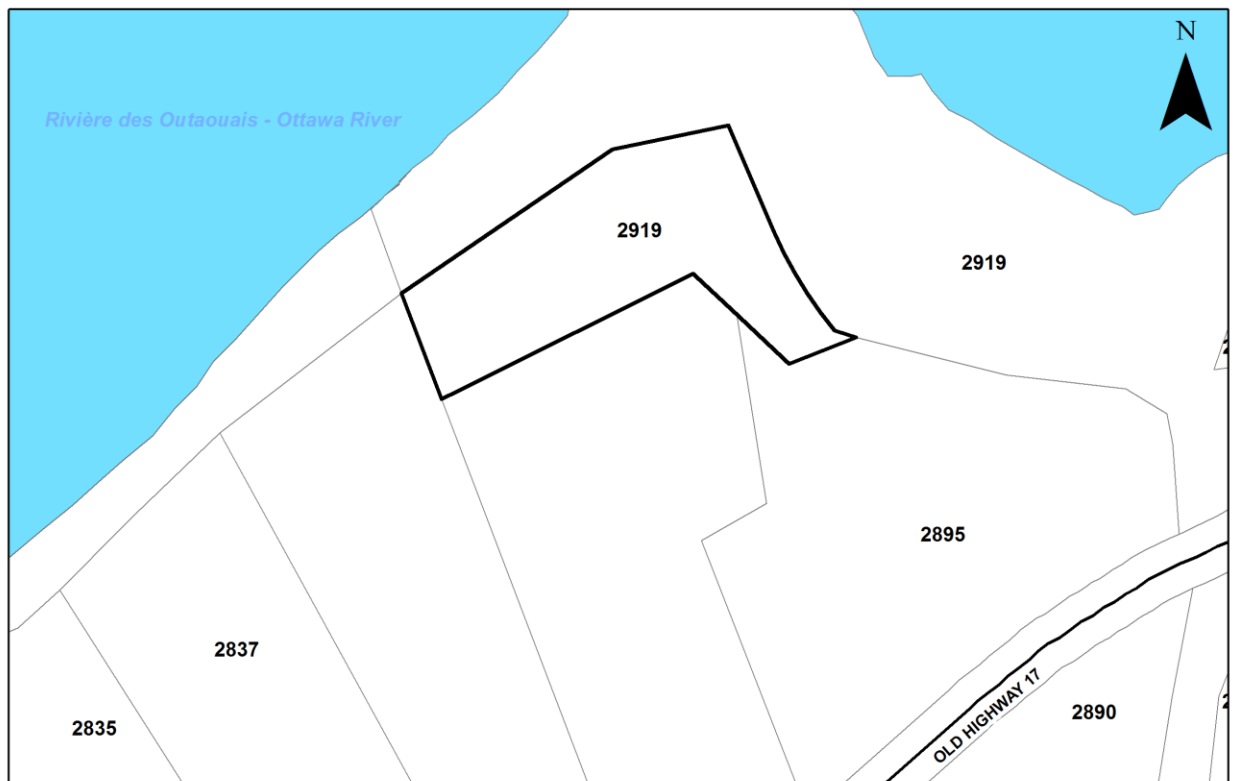


Figure 1: Location of the subject property

Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell:

The property is within the "Rural Policy Area".

Limited rural residential uses are permitted.

Development should be setback 30 m from the river's edge.

City of Clarence-Rockland Zoning By-law 2016-10:

The subject property is currently within the "Rural (RU) Zone", as indicated on Schedule A of the Zoning By-law. The existing residential use is permitted. No new residential development is permitted as the area is flood prone however the dwelling could be reconstructed if appropriate flood proofing measures are undertaken. Rather than rebuilding, the applicant wishes to replace the dwelling with a recreational vehicle to be used as a seasonal residence.

Schedule "A" of Zoning By-Law No. 2016-10 would be amended by changing the zoning from "Rural (RU) Zone" to "Rural – Exception 53 (RU-53) Zone".

Notwithstanding the provisions of this By-law to the contrary, the lands zoned RU-53 will permit a recreational vehicle to be used as a seasonal residence and shall be used in accordance with the following provision(s):

- (i) Setback to water's edge (minimum): 30 m
- (ii) Setback to property lines (minimum): 3 m

The proposed Zoning By-law Amendment is consistent with the Provincial Policy Statement and the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell.

6) **CONSULTATION:**

A notice of public meeting was sent to different agencies and to the property owners within 120 meters of the subject property and a sign was posted on the property.

The Planning Committee will hold a public meeting on August 8th, 2019, at which time comments from the public will be received.

7) **RECOMMENDATIONS OR COMMENTS FROM COMMITTEE/ OTHER DEPARTMENTS :**

No comments/no objections from other departments.

No comments or no objections from external agencies.

8) **FINANCIAL IMPACT (expenses/material/etc.):**

N/A

9) **LEGAL IMPLICATIONS :**

N/A

10) **RISK MANAGEMENT :**

The Owner did not want to rebuild a new dwelling as the risk of flooding will always be there. While she still wants to enjoy her property, her recreational vehicle will be brought on site once safe, thus reducing the risk of flooding.

11) **STRATEGIC IMPLICATIONS :**

N/A

12) **SUPPORTING DOCUMENTS:**

N/A



RAPPORT N° AMÉ-19-69-R

Date	22/07/2019
Soumis par	Nicolas Denis
Objet	Modification au Règlement de Zonage – 1536 chemin Lacasse
# du dossier	D-14-523

1) **NATURE / OBJECTIF :**

La nature de ce rapport est 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 rurale – exception 54 (RU-54) ». La demande est une condition du morcellement B-CR-013-2019 pour fins de permettre une façade de 10 mètres sur le chemin Lacasse et interdire tous usages résidentiels sur la parcelle retenue.

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 modifier la catégorie de zonage pour une partie du terrain au 1536 chemin Lacasse de « Zone rurale (RU) » à « Zone rurale – exception 54 (RU-54) », tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement.

THAT the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-law 2016-10 in order to change the zoning category for a portion of the subject property from, "Rural (RU) Zone" to "Rural – Exception 54 (RU-54) Zone", as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

4) **HISTORIQUE :**

Une demande d'autorisation a été soumise par Jean-Guy Giroux pour Raymond Lavictoire et Claire Lavictoire afin de créer un lot excédentaire à la ferme. La demande a été approuvée par le Comité de dérogation le 26 juin 2019, avec plusieurs conditions. Une des conditions est de modifier la catégorie de zonage afin de permettre une façade de 10 mètres sur le chemin Lacasse et d'enlever tout usage résidentiel sur la parcelle retenue.

La demande de modification au Règlement de Zonage a été soumise le 4 juillet 2019. Un avis public a été envoyé aux différentes agences et aux propriétaires à moins de 120 mètres de la propriété en question et un avis a été affiché sur le site.

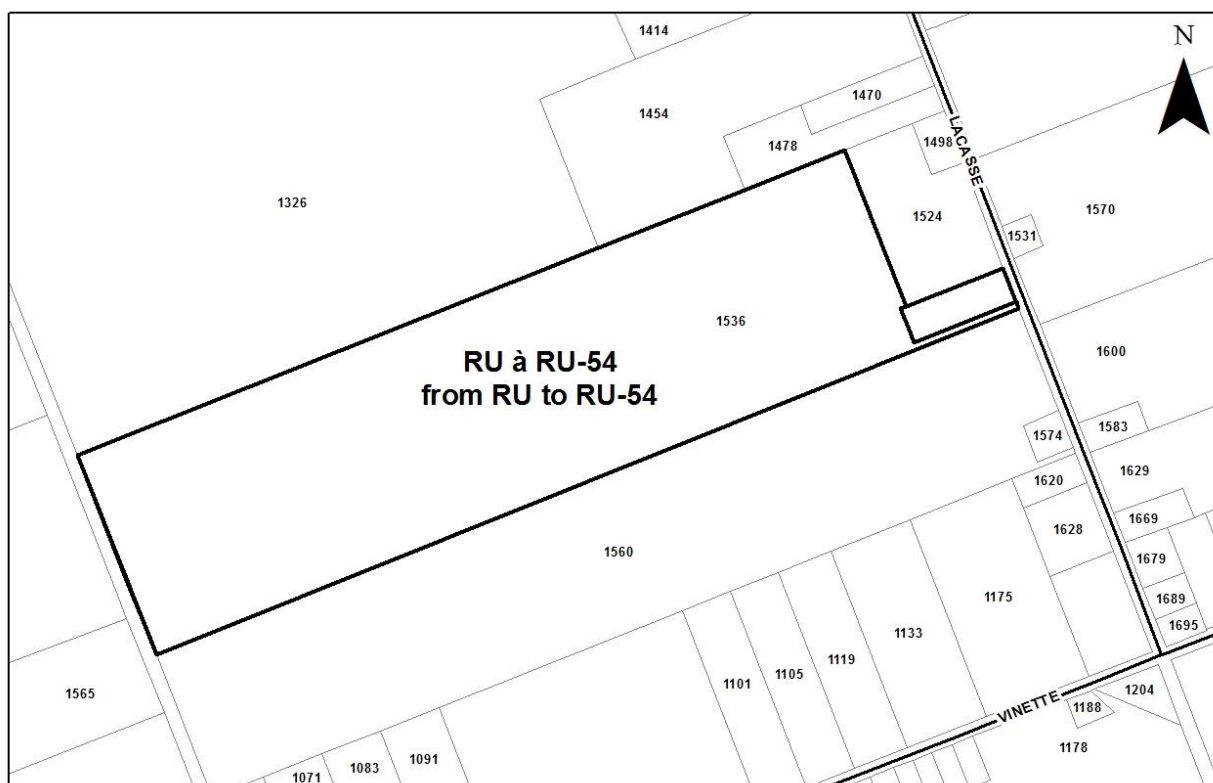


Figure 1. Carte Index

5) **DISCUSSION :**

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, où les utilisations permises sont amples. Entre autres, la gestion ou l'utilisation des ressources sont permises.

Le terrain en question sera utilisé pour des fins de gestion des ressources. L'article 1.1.5.8 de la DPP 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. »

Enlever tous usages résidentiels sur la parcelle retenue du morcellement B-CR-013-2019 aura l'effet de protéger les ressources de l'aménagement et les activités susceptibles d'empêcher l'expansion ou l'utilisation continue.

De plus, le terrain se retrouve à l'intérieur du « Secteur des politiques rurales » selon la Cédule « A » du plan Officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. L'article 2.5.3 du Plan Officiel des Comtés unis de Prescott et Russell mentionne que les utilisations agricoles sont permises à l'intérieur de ce secteur si elles sont conformes à la loi de gestion des éléments nutritifs et les distances minimales de séparation.

L'article mentionne aussi que les Conseils locaux doivent assurer la protection des ressources contre des usages incompatibles, par l'entremise des règlements de zonage municipaux. En enlevant tous usages résidentiels sur la parcelle retenue on peut assurer la protection des ressources contre des usages incompatibles.

Le terrain est présentement situé dans la « Zone rurale (RU) » selon le Règlement de Zonage 2016-10. Les usages résidentiels sont permis. La demande va enlever tous usages sur la partie à être retenue puisque ce terrain sera utilisé pour l'agriculture.

En outre, cette demande de modification au Règlement de Zonage cherche aussi à réduire la façade minimale de 50 mètres à 10 mètres sur le chemin Lacasse. Suite à une discussion auprès d'un urbaniste au Comtés unis de Prescott et Russell, le département a déterminé que cette dimension est convenable, car la façade de 10 mètres sera assez large pour accéder le terrain en question avec des véhicules à vocation agricole. Il est anticipé que cette exception au Règlement n'aura aucun impact sur l'efficacité et la sécurité du système routier, car l'usage du terrain n'ajoutera pas une circulation considérable sur le chemin Lacasse.

En conclusion, le département d'infrastructure et d'aménagement supporte la demande de modification au Règlement de Zonage, puisque l'enlèvement des usages résidentiels va assurer la protection des usages agricoles sur le terrain. 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 8 août 2019. Cette réunion servira à recueillir les commentaires de la population.

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

Division de la construction : Aucun commentaire.

Service d'infrastructures : Aucun commentaire.

Services communautaires : Aucun commentaire.

Services de la protection : Aucune objection.

Finances : Aucune objection.

Eastlink : Aucune objection.

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