



COMITÉ DE DÉROGATION

RAPPORT N° AMÉ-20-42-R

Date reçue	07/08/2020
Date de la réunion	13/09/2020
Soumis par	Nicolas Denis
Objet	Autorisation – Création d'un lot
# du dossier	D-10-891
Propriétaires	Ferme Mellohills Inc.
Demandeur	Maxime Meloche
Description	Partie du lot A, concession 6, parties 1, 2 et 3 sur le plan 50R-505

1) INFORMATION GÉNÉRALE :

Désignation au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell : Secteur des politiques rurales et agricultures

Désignation au Plan officiel de la Cité de Clarence-Rockland :
S/O

Désignation au Plan officiel de Bourget :
S/O

Classification de zone du Règlement de zonage n° 2016-10 :
Zone agricole (AG)

Services :

Eau municipale : Non

Égout sanitaire municipal : Non

Accès à la rue : Chemin Landry et chemin Baseline

Si la décision n'est pas prise dans les 90 jours, un appel peut être déposé à la TAAL (06/10/2020)

2) BUT :

Les propriétaires demandent autorisation afin de séparer une partie de la propriété décrite comme la partie du lot A, concession 6, parties 1, 2 et 3 sur le plan de référence 50R-505. La parcelle détachée aura une superficie de 0,42 hectare et aura une façade de 40,1 m sur le chemin Baseline. La parcelle retenue aura une superficie de 23,8 hectares et

aura approximativement 490 m de façade sur le chemin Landry et 160m sur le chemin Baseline.

3) **DEMANDE :**

	Façade	Profondeur	Superficie
(A) Parcelle détachée	40,1 m	63.73 m	0,42 ha
(B) Parcelle retenue	+/- 490 m +/- 160 m	613.94 m	23,8 ha

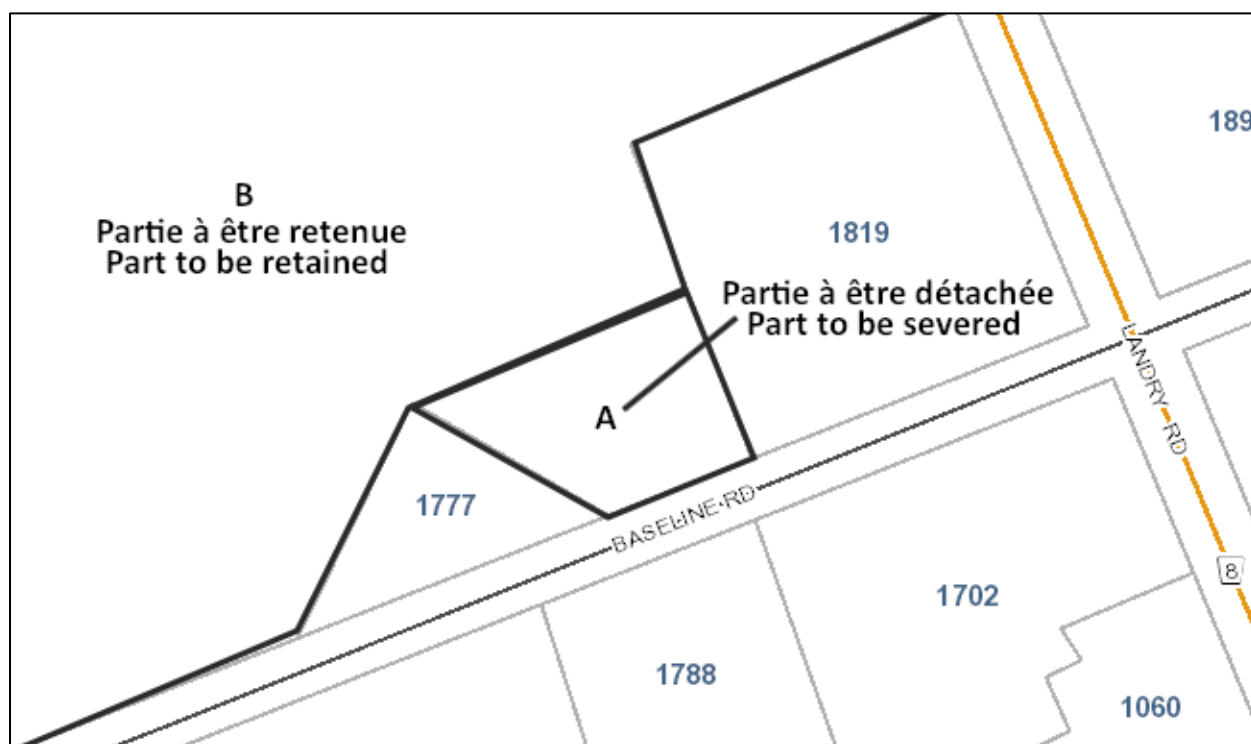


Figure 1 - (Carte index)

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

Finances :

Aucun commentaire.

Services de la protection :

Aucune objection.

Services communautaires :

5% pour fins de parc.

Division de la construction :

Aucun commentaire.

Service d'infrastructures :

Aucun commentaire.

Comtés unis de Prescott et Russell :

Voir le document ci-joint.

Conservation de la Nation Sud :

Voir le document ci-joint.

Aménagement du Territoire :

Les propriétaires demandent autorisation afin de séparer une partie de la propriété décrite comme la partie du lot A, concession 6, parties 1, 2 et 3 sur le plan de référence 50R-505. La parcelle détachée aura une superficie de 0,42 hectare et aura une façade de 40,1 m sur le chemin Baseline. La parcelle retenue aura une superficie de 23,8 hectares et aura approximativement 490 m de façade sur le chemin Landry et 160 m sur le chemin Baseline.

Le demandeur est un employé à temps plein de l'entreprise familiale de la ferme Mellohills Inc. Étant agriculteur, son travail nécessite une présence constante auprès du bétail. L'emplacement de la parcelle à être détachée se retrouve à proximité de la ferme ce qui lui permettra de se déplacer aisément et par conséquent, accomplir ses tâches quotidiennes sans encombre.

La parcelle à être détachée est dans un « Secteur des politiques rurales » et la parcelle à être retenue est dans un « Secteur des politiques agricoles » selon la Cédule « A » du Plan officiel des Comtés unis (Figure 2). L'usage résidentiel est un usage permis.

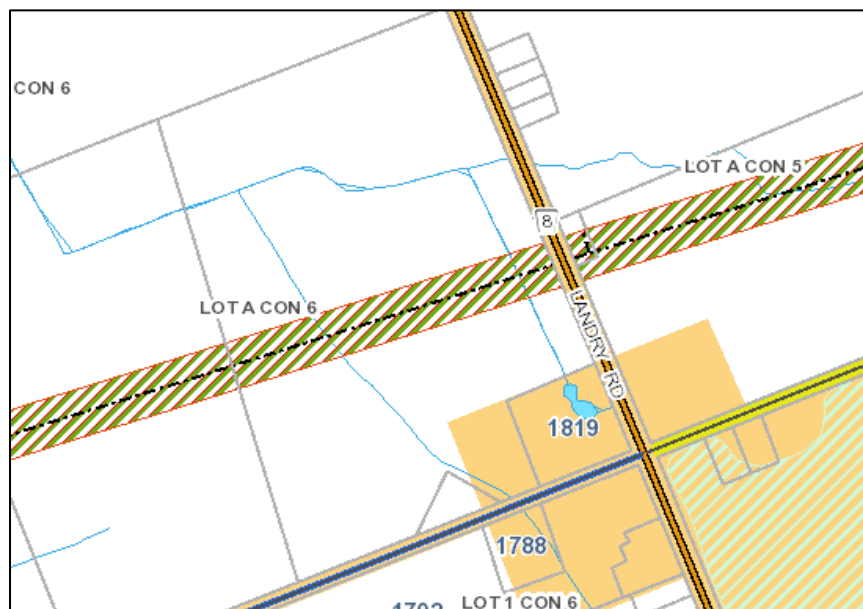


Figure 2 - Habitat du poisson et lien physique selon la Cédule « B » du Plan Officiel des Comtés unis de Prescott et Russell.

La parcelle retenue et détachée possèdent un ruisseau identifié comme étant un « habitat du poisson » et la parcelle retenue possède un « lien physique » selon la Cédule « B » du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell (Figure 2). Le Plan officiel demande que l'aménagement, y compris la création de terrain à moins de 120 mètres d'un élément environnemental identifié dans la Cédule « B », nécessite une étude d'impact environnemental pour s'assurer qu'il n'y aura pas d'impacts négatifs sur l'élément naturel ou sur la fonction écologique identifié.

La parcelle à être détachée et retenue sont désignée « Zone agricole (AG) » au Règlement de zonage 2016-10. Ceci étant dit, la cédule « F » de ce Règlement exige une façade minimale de 60 mètres sur un collecteur local (chemin Baseline). Une modification au Règlement de zonage sera nécessaire afin de permettre la façade proposée (40,1 m). De plus, la demande pour une modification au Règlement de zonage sera utilisée afin de modifier la zone de « Zone agricole (AG) » à « Zone rurale (RU) » sur la parcelle détachée afin de refléter la désignation au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell.

La demande s'avère conforme au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell et à la Déclaration de principes provinciale. Un amendement au Règlement de zonage 2016-10 de la Cité de Clarence-Rockland sera nécessaire afin de rendre la demande conforme.



Figure 3 – Emplacement de la parcelle détachée proposée.

5) RECOMMANDATION DU SERVICE :

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Maxime Meloche, dossier D-10-891, concernant la

propriété décrite comme étant la partie du lot A, concession 6, parties 1, 2 et 3 sur le plan 50R-505;

Sujette aux conditions suivantes :

1. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à la Cité de Clarence-Rockland une copie originale en papier et une copie numérique en format PDF du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui se conforment essentiellement à la demande D-10-891 telle qu'accordée.
2. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) aux Comtés Unis de Prescott et Russell une copie en format PDF et une copie en format DWG du plan de référence (plan d'arpentage) dûment enregistrées qui se conforment essentiellement à la demande D-10-891 telle qu'accordée.
3. Qu'un acte de cession pour l'emprise du chemin longeant la partie du lot retenu le long du chemin de Comté numéro 8 soit transféré sans encombre aux Comtés unis de Prescott et Russell pour la somme de 1.00 \$ pour que l'emprise du côté ouest de ce même chemin soit élargie de façon à atteindre 13.0 mètres de largeur (moitié de l'emprise minimale).
4. Que le(s) requérant(s) remette à la Cité de Clarence-Rockland un montant représentant 5% de la valeur de la parcelle à être détachée pour fins de parc. La valeur de la parcelle sera déterminée par:
 - a) Une évaluation de marché ou lettre d'opinion, obtenu par le propriétaire et au dépenses du propriétaire, d'un évaluateur certifié, révisé et accepté par le Département d'infrastructures et aménagement; ou
 - b) L'enregistrement de la vente du terrain le plus récent, pas plus que 24 mois avant la date de la décision, révisé et accepté par le Département d'infrastructures et aménagement; pourvu que la vente était au valeur du marché et qu'il n'y a pas eu des modifications qui pourraient affecter la valeur du terrain, incluant mais pas limité à des changements de zonage, de désignation du Plan officiel, ou de morcellement.
5. Que l'arpenteur-géomètre embauché par le(s) requérant(s) détermine la largeur de l'emprise du chemin Baseline et si ladite emprise est inférieure à 26 mètres, qu'une bande de terrain d'une largeur égale à la dimension requise pour atteindre 13 mètres (mesurée à partir de la ligne centrale de l'emprise de chemin), longeant la partie du lot à être détachée et retenue au long du chemin soit transférée sans frais et sans encombre à la Cité de Clarence-Rockland. De plus, l'avocat du (des) requérant(s) devra procéder à l'enregistrement d'un règlement municipal dédiant cette partie de terrain public. Un frais devra être payé à la Cité de Clarence-Rockland pour la rédaction du règlement. Une copie du règlement enregistré doit être remise au Département

des Services d'infrastructure de l'aménagement du territoire pour que la condition soit considérée comme étant remplie.

6. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland une étude hydrogéologique et analyse du sol préparée par un professionnel qualifié, afin de démontrer que l'aquifère peut fournir une réserve d'eau viable à long terme et de qualité et quantité acceptables. L'étude doit aussi démontrer par voie de tests que les conditions du sol peuvent accommoder les effluents d'un champ septique et de sa surface de remplacement. L'étude sera préparée par un professionnel qualifié aux frais du(des) requérant(s) et sera révisée et approuvée par la Conservation de la Nation Sud.
7. Que le(s) requérant(s) obtienne(nt) une modification au Règlement de zonage 2016-10, afin de permettre la réduction de la façade minimale de la parcelle détachée et modifier la zone de « Zone agricole (AG) » à « Zone rurale (RU) » sur la parcelle détachée.
8. Qu'une demande de modification au règlement de zonage soit soumise et approuvée afin de retirer « Maison Unifamiliale Détachée » et « Unité d'Habitation Accessoire » des usages permis sur la parcelle retenue (B).
9. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à la Conservation de la Nation Sud une lettre originale signée reconnaissant que tous les systèmes d'égouts privés existants sont à plus de trois (3) mètres des lignes de propriété existantes et proposées
10. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à la Conservation de la Nation Sud une étude d'impact environnemental (scope) qui démontre qu'il n'y aura aucun impact négatif sur l'habitat du poisson, à la satisfaction de la Conservation de la Nation Sud et la Cité de Clarence-Rockland.
11. Que le(s) requérant(s) accepte(nt) de mettre à jour la liste des propriétaires de la cédule d'évaluation du bassin versant du cours d'eau municipal Pilon (1953).
12. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland un Transfert/Acte de cession transférant le terrain divisé dans le but d'émettre un certificat d'autorisation.
13. Que chaque condition soit remplie et que l'Autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland en soit avisée par écrit pas plus tard qu'un (1) an après la date de l'avis de la décision par les départements ou les agences qui ont imposé la/les condition(s) respective(s).

