



## COMITÉ DE DÉROGATION

### RAPPORT N° AMÉ-20-54-R

<b>Date reçue</b>	13/07/2020
<b>Date de la réunion</b>	23/09/2020
<b>Soumis par</b>	Nicolas Denis
<b>Objet</b>	Autorisation – Agrandissement d’un lot
<b># du dossier</b>	D-10-893
<b>Propriétaire</b>	Bernard Guindon
<b>Agent</b>	Marc Daigneault
<b>Description</b>	Partie du lot 11, concession 9

#### 1) **INFORMATION GÉNÉRALE :**

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

**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 rurale (RU) et zone de terres humides (WL)

**Services :**

**Eau municipale :** Non

**Égout sanitaire municipal :** Non

**Accès à la rue :** Chemin Du Golf (chemin de comté 1)

Si la décision n’est pas prise dans les 90 jours, un appel peut être déposé à la TAAL (10/11/2020)

#### 2) **BUT :**

Les propriétaires demandent autorisation afin d’agrandir le terrain avoisinant décrit comme partie du lot 11, concession 9, parties 1, 2 et 3 sur le plan de référence 50R-9541. La parcelle détachée aurait une

superficie de 1,4 ha, la parcelle retenue aurait une superficie de 15,3 ha et la parcelle agrandie a une superficie de 0,6 ha.

3) **DEMANDE :**

	<b>Façade</b>	<b>Profondeur</b>	<b>Superficie</b>
<b>(A) Parcelle détachée</b>	<b>104 m</b>	<b>135 m</b>	<b>1,4 ha</b>
<b>(B) Parcelle retenue</b>	<b>105 m</b>	<b>+/- 620 m</b>	<b>15,3 ha</b>
<b>(C) Parcelle à être agrandie</b>	<b>67 m</b>	<b>90.6 m</b>	<b>0,6 ha</b>

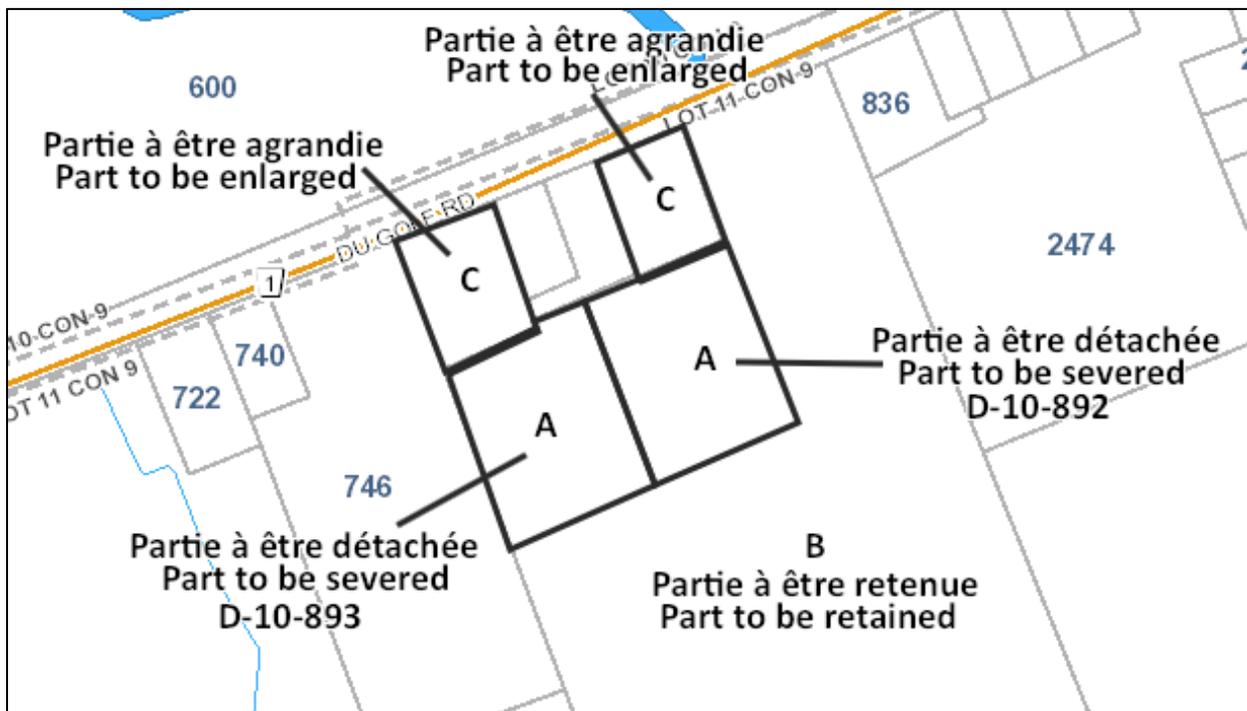


Figure 1 - (Carte index)

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

**Finances :**

Aucun commentaire.

**Services de la protection :**

Aucune objection.

**Services communautaires :**

Aucun commentaire.

**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 :**

Le terrain qui fait l'objet de cette demande est décrit comme la partie du lot 11, concession 9 et possède une façade de 105 mètres sur le chemin Du Golf (chemin de comté 1). De plus, le terrain en question est traversé d'ouest en est par une servitude hydro-électrique (Partie 2, Plan 50R-9541) qui occupe une superficie de 3,370 mètres carrés ou 0.83 acre. Le propriétaire, M. Bernard Guindon, et son agent, M. Daigneault, demandent autorisation afin de détacher une partie de ce terrain afin d'agrandir le terrain avoisinant décrit comme partie du lot 11, concession 9, parties 1, 2 et 3 sur le plan de référence 50R-9541. La parcelle détachée aurait une superficie de 1,4 ha, la parcelle retenue aurait une superficie de 15,3 ha et la parcelle agrandie a une superficie de 0,6 ha (Figure 1).

Cette demande est concurrente à la demande d'autorisation D-10-892, qui cherche à agrandir un terrain avoisinant décrit comme partie du lot 11, concession 9, partie 4 sur le plan de référence 50R-9541 (Figure 1). Si les demandes sont approuvées, les deux lots seront presque identiques et seront destinés à des fins résidentielles.

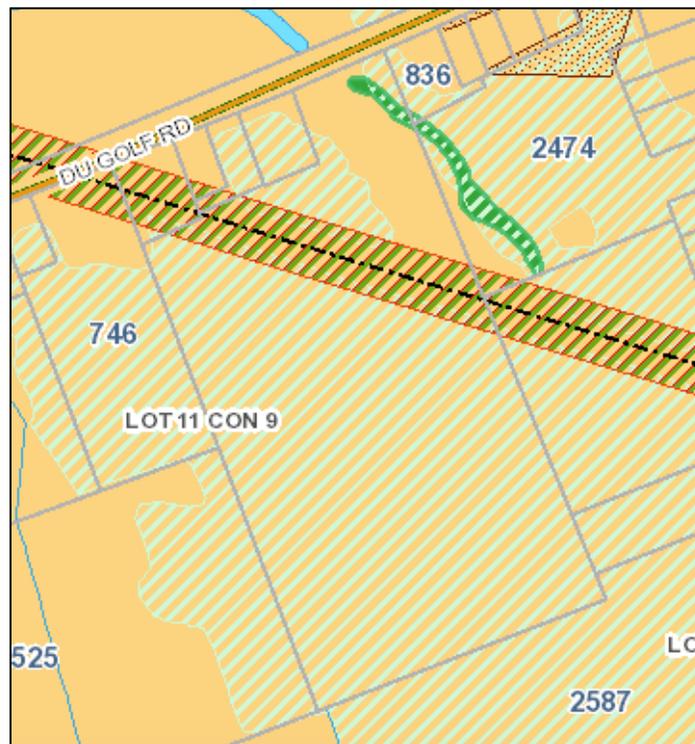
Il est important à noter que les deux terrains à être agrandis ont été créés en 2006 suite aux demandes d'autorisation B-CR-014-2006 et B-CR-015-2006.

Les parcelles à être détachée, retenue et agrandie sont dans un « Secteur des politiques Rurales » selon la Cédule « A » du Plan Officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. Les utilisations résidentielles éventuelles sont permises à l'intérieure de ce secteur.

De plus, les parcelles à être détachée, retenue et agrandie sont dans une « région de boisée d'importance » selon la Cédule « B » du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. Aussi, la parcelle à être détachée, retenue et agrandie possède un « lien physique » selon la Cédule « B » du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. Enfin, la partie nord-est de la parcelle à être retenue possède une terre humide d'importance provinciale selon la Cédule « B » du Plan officiel

des Comtés unis de Prescott et Russell.

Ceci étant dit, en préparation à cette demande, le propriétaire a retenu les services de la firme LRL Associates Ltd pour préparer une étude d'impact environnementale afin d'évaluer les impacts possibles de cette demande. L'étude indique dans sa conclusion qu'il y aura un impact très négligeable quant aux éléments mentionnés précédemment. La Conservation de la Nation Sud (CNS) a reçu et examiné l'étude. Suite à la révision, la CNS a soulevé des inquiétudes par rapport aux résultats de l'étude et demande comme condition qu'une mise à jour de l'étude soit complétée afin d'adresser ces inquiétudes à leur satisfaction.



**Figure 2 – (Carte qui indique le boisé d'importance, le lien physique et la terre humide d'importance provinciale)**

Les parcelles à être détachée et agrandie sont désignées « Zone rurale (RU) » au Règlement de zonage 2016-10. La parcelle à être retenue se retrouve à l'intérieur d'une « Zone rurale (RU) » et à l'intérieur d'une « Zone de terres humides (WL) ».

La demande s'avère conforme au Règlement de zonage de la Cité de Clarence-Rockland, au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell, et à la Déclaration de principes provinciale.

5) **RECOMMANDATION DU SERVICE :**

QUE le Comité de dérogation approuve la demande d'autorisation soumise par Bernard Guindon, dossier D-10-893, concernant la propriété décrite comme étant la partie du lot 11, concession 9;

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-10-893 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-10-893 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 1 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. Un engagement du procureur de l'auteur de la demande confirmant que les actes seront enregistrés dans les deux (2) ans suivant la date du certificat.
5. Que toute hypothèque sur la propriété soit libérée du terrain détaché et que l'avocat fournisse un engagement écrit que la condition est remplie.
6. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) à l'autorité approbatrice de la Cité de Clarence-Rockland
  - (a) Une copie du Plan de renvoi ou de la description légale du bien-fonds séparé et de l'acte ou l'instrument transférant le bien-fonds séparé au propriétaire de la propriété attenante au Nord connue en tant que partie du lot 11, concession 9, parties 1, 2 et 3 sur le plan de référence 50R-9541 de sorte qu'aucun nouveau lot n'est créé, conformément à l'alinéa (b) ci-dessous;
  - (b) Une attestation officielle joint à l'acte/au transfert requis en vertu de l'alinéa (a) ci-dessus comptant la mention suivante :

« Les biens-fonds devant être séparés ont pour seul but l'ajout d'un lot aux biens-fonds attenants appartenant à (*insérer le nom*) décrits comme NIP (*numéro d'identification de la propriété*) qui constitue les Parties (*insérer les numéros*) sur le Plan (*insérer le numéro de plan*),

non pas pour la création d'un nouveau lot, et tout transfert, charge ou autre opération ultérieure(e) portant sur les biens-fonds devant être séparés est soumis au respect de l'article 50(3) ou de l'article 50(5) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le cas échéant. Ni les biens-fonds à séparer, ni les biens-fonds attenants ne peuvent être transférés, chargés ou non autrement cédés dans le futur sans l'autre parcelle, sauf si un nouveau consentement est obtenu. Le Propriétaire doit faire en sorte que les biens-fonds à séparer soient consolidés sur le titre avec les biens-fonds attenants et que cette condition soit inscrite sur le registre des parcelles pour la parcelle consolidée comme restriction. »

(c) L'engagement d'un avocat autorisé à exercer le droit dans la province de l'Ontario, et en règle avec le Barreau du Haut-Canada, comme suit :

« En contrepartie de, et nonobstant, la délivrance du Certificat en vertu de l'article 50(12) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* à l'égard de l'objet de la demande de consentement, je m'engage au nom du Propriétaire, dans les 10 jours après l'enregistrement sur le titre du document de transfert contenant la mention indiquée dans l'attestation officielle délivrée par le Comité de dérogation, de déposer une demande de consolidation des parcelles, y compris le bien-fonds séparé (*insérer le numéro* de la partie du NIP) et le bien-fonds attenant (*insérer le numéro* du NIP). Cette consolidation de NIP vise à renforcer la stipulation de la *Loi sur l'aménagement du territoire* dans la condition décrite ci-dessus selon laquelle les deux parcelles ont fusionné dans le Titre et qu'elles ne peuvent être cédées séparément à l'avenir. Je m'engage également à transmettre une copie de la demande enregistrée de consolidation des parcelles et une copie des pages de résumé des parcelles consolidées au bureau du Comité dans les 21 jours après l'enregistrement de la demande de consolidation des parcelles. »

7. Que le(s) requérant(s) fournisse(nt) une révision de l'étude d'impact environnemental, qui adresse les commentaires de la Conservation de la Nation Sud daté du 23 juillet 2020, à la satisfaction de la Conservation de la Nation Sud et la Cité de Clarence-Rockland.
8. 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 North Indian Creek (1953).
9. 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.

10. 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).