



**TOWNSHIP OF ALFRED AND PLANTAGENET
AGENDA
SPECIAL MEETING**

**Tuesday, May 17, 2022, 7:00 P.M.
ELECTRONIC PARTICIPATION**

Pages

- | | | |
|------|--|----|
| 1. | Opening of the meeting | |
| 2. | Adoption of the agenda | |
| 3. | Disclosures of pecuniary interests | |
| 4. | By-law 2022-27 - To regulate special events on private property within the Township of Alfred and Plantagenet. | 1 |
| 5. | ENGINEERING - ENG-03-2022 - Alfred Storm Servicing Study -Bid Closing and Recommendation. | 12 |
| 6. | PLANNING - URB-22-2022 - Request for authorization.

Mr. Christian Gour | 16 |
| 7. | PLANNING - URB-23-2022 - Request for authorization

Mr. Pascal Roy | 23 |
| 8. | PLANNING - URB-24-2022 - Request for authorization.

Mr. Pascal Roy | 31 |
| 9. | CLOSED SESSION | |
| 9.1. | Position of Planning Technician.

Personal matters about an identifiable individual, pursuant to section 239(2)(b) of the Municipal Act, 2001. | |
| 9.2. | General management

Personal matters about an identifiable individual, pursuant to section 239(2)(b) of the Municipal Act, 2001. | |

10. Adjournment

**SPECIAL EVENTS BY-LAW NO. 2022-
TOWNSHIP OF ALFRED AND PLANTAGENET**

Being a By-law to regulate special events on private property within the Township of Alfred and Plantagenet.

WHEREAS Section 126 of the Municipal Act, S.O. 2001, c.25 authorizes a municipality to regulate cultural, recreational and educational events including public fairs, to issue permits for such events and to impose conditions for obtaining, continuing to hold and renewing such permits; and

WHEREAS the Municipality wishes to ensure cooperation among the various agencies involved in an affected by special events in order to enhance the quality of life for residents, to further tourism and economic development, to protect public health and safety and to avoid unnecessary disruptions in the community; and

WHEREAS the Municipality wishes to regulate the special events held on private property.

NOW THEREFORE the Council of the Corporation of the Township of Alfred and Plantagenet enacts as follows:

PART I - INTERPRETATION
1. DEFINITIONS

In this By-law, unless otherwise specified:

“amusement device” has the same meaning as in subsection 1(1) of O.Reg. 221/01 passed under the Technical Standards and Safety Act, 2000, S.O. 2000, c.16;

“applicable laws” means all federal, provincial and municipal laws, by-laws, rules, regulations, orders, approvals, permits, standards, and all other governmental requirements applicable to a special event;

“applicant” means a person applying for a permit;

“application” means an application for a permit;

“Clerk” means the Clerk of the Township of Alfred and Plantagenet;

“Fire Chief” means the Fire Chief of the Township of Alfred and Plantagenet or a member of the fire department designated by the Fire Chief.

“Highway” has the same meaning as in subsection 1(1) of the Municipal Act, 2001, S.O. 2001, c.25;

“Municipal Law Enforcement Officer” means the Municipal Law Enforcement Officer of the Township of Alfred and Plantagenet;

“municipality” means The Corporation of the Township of Alfred and Plantagenet;

“permit” means a permit for a special event issued under this by-law;

“person” includes an individual, association, firm, partnership, corporation, trust, organization, trustee, or agent, and their heirs, executors or legal representatives;

“private property” means real property that is not owned or controlled by the Municipality;

“special event” means a cultural, recreational, educational or similar event including fairs, festivals and carnivals, that has an expected daily attendance of at least 500 persons at any time during the event;

2. REFERENCES

- 2.1. In this By-law, reference to any Act, By-law or Policy is reference to the Act, By-law or Policy as it is amended or re-enacted from time to time.
- 2.2. Unless otherwise specified, references in this by-law to Parts, sections or clauses are references to Parts, sections or clauses in this by-law.
- 2.3. Reference to a Director is reference to the Director of the specified Municipal Department or a designate.

3. WORD USAGE

- 3.1. This by-law shall be read with all changes in gender or number as the context requires.
- 3.2. In this by-law, a grammatical variation of a word or expression defined has a corresponding meaning.

4. SEVERABILITY

- 4.1. Each section of this by-law is an independent section, and the holding of any section or part of any section of this by-law to be void or ineffective for any reason shall not be deemed to affect the validity of any other sections of this by-law.

5. APPLICATION

- 5.1. This by-law applies to all special events held outdoors on private property.
- 5.2. This by-law does not apply to special events held indoors or outdoors on Municipal property including Municipal highways.

PART II – SPECIAL EVENTS PERMITS

6. PERMIT REQUIRED

- 6.1. No person shall hold or carry on or permit to be held or carried on, a special event outdoors on private property without a permit.

7. APPLICATIONS – MINIMUM REQUIREMENTS

- 7.1. Every application shall be completed and submitted on forms prescribed by the Municipal Law Enforcement Officer.

- 7.2. Every application shall include:

- a) A site plan showing:
 - i) The boundaries of the property on which the special event will be held;
 - ii) The location of all existing and proposed buildings or structures to be used in connection with the special event and any residential buildings on adjacent properties;
 - iii) All areas to be designated for food and beverage sales or consumption;
 - iv) All areas to be designated for vehicle parking and camping; and
 - v) All proposed access locations around the property's perimeter.
- b) Details of the special event including a description of any proposed:
 - i) Fireworks;
 - ii) Amusement devices;
 - iii) Food sales or services;
 - iv) Alcohol sales or service;
 - v) Sound equipment;
 - vi) Generators, propane appliances and any other specialized equipment to be used during the special event, including the type of fuel used to operate the equipment;
 - vii) Vendors or any type;
 - viii) Vehicles that exceed the load or dimension limits set out in Parts VII and VIII of the Highway Traffic Act, R.S.O 1990, c. H.8, helicopters, hot air balloons, aircraft, trains or watercraft;
 - ix) Use of exotic pets;
 - x) Signage;
 - xi) Temporary structures such as tents larger than 30 m² or 323 ft² (Fire Code) or 60 m² or 646 ft² (Building Code); and
 - xii) Temporary closure of a highway;
- c) A daily estimate of the number of persons expected to attend the special event;
- d) The date(s) and time(s) of the special event, including set up and disassembling/clean up dates and times;
- e) Where the applicant is not the owner of the property on which the special event is to be held, written proof that the owner consents to the special event;

- f) Satisfactory proof that the applicant is at least 18 years of age or, if the applicant is a corporation, copies of the letters of incorporation or other incorporating documents that have been duly certified by the proper authorities and that show the full corporate name, officers and directors of the applicant;
- g) Contact information for the applicant;
- h) Proof that all property owners within 120 metres of the proposed location(s) have been notified of the proposed special event;
- i) An application review fee of \$50 payable at the time of submission; and
- j) Any other information or documentation that the Municipal Law Enforcement Officer deems necessary.

8. APPLICATION – ADDITIONAL REQUIREMENTS

8.1. Without limiting the generality of clause 8.2(j) the Municipal Law Enforcement Officer may require an applicant to submit as part of the application:

- a) An emergency plan that provides procedures to follow in the event of fire, extreme weather, criminal acts, personal injuries, medical or other emergencies, a description of all first aid services to be provided, a communication protocol, decision-making authority, evacuation procedures, the name(s) and contact information for all emergency personnel, and any other emergency preparedness information that the Municipal Law Enforcement Officer and Fire Chief may require.
- b) A fire safety plan consistent with the provisions of the *Fire Protection and Prevention Act, 197, S.O. 1997, c.4* and the Ontario Fire Code, O. Reg. 213/07 to the satisfaction of the Fire Chief.
- c) A security plan that provides information respecting all security services dedicated to the special event, the roles and responsibilities of all security personnel, a communication protocol, decision-making authority, restricted areas, and any other security information that the Municipal Law Enforcement Officer or the Fire Chief may require.
- d) A traffic safety plan providing for the control of traffic and parking, including all vehicular, pedestrian and cyclist movements to, from and within the special event site and, where applicable.
 - i. Detours of public transit routes and highways
 - ii. Emergency vehicle access and egress
 - iii. Public access and separation from hazardous areas
 - iv. Temporary barriers and devices necessary for traffic control or parking
 - v. Designated accessible pick-up and drop-off locations for persons with disabilities
 - vi. The pick-up and drop-off locations for buses
 - vii. Vehicles that exceed the load or dimension limits set out in Parts VII and VIII of the *Highway Traffic Act, R.S.O. 1990, c H.8*

- viii. Such other traffic and parking information as the Public Works Superintendent may require.
 - e) A waste management (including recycling) plan.
- 8.2. It is the applicant's sole responsibility to obtain and to pay for all of the information and documentation required under section 8 and 9.
- 8.3. The deadline for submitting the information and documentation required by sections 8 and 9 is 60 days prior to the special event.

9. REVIEW

- 9.1. The Municipal Law Enforcement Officer is authorized to receive and to consider all applications, and to conduct all investigations necessary to determine whether a permit should be issued.
- 9.2. The Municipal Law Enforcement Officer may issue or refuse to issue any permit, and may include any conditions in a permit that she deems appropriate.
- 9.3. Prior to making a decision on any application, the Municipal Law Enforcement Officer shall consult with such Municipal Departments and other persons or agencies as he considers necessary.

10. ADDITIONAL APPROVALS

- 10.1. Prior to the proposed special event, the applicant shall ensure that all permits, licenses, approvals or other authorizations required under Municipal by-laws in relation to the special event have been obtained, including (if applicable) those relating to noise (By-law 2007-53) and refreshment vehicles (By-law 2014-24).
- 10.2. Prior to the proposed special event, the applicant shall provide, if required by the Municipal Law Enforcement Officer, written confirmation that:
 - a) The emergency plan is satisfactory to the Fire Services
 - b) The fire safety plan is satisfactory to the Fire Services
 - c) The security plan is satisfactory to the Fire Services and the Municipal Law Enforcement Officer
 - d) The traffic safety plan is satisfactory to the Public Works Superintendent
 - e) The waste management plan is satisfactory to the Municipal Engineer
 - f) All requirements of the *Health Protection and Promotion Act, R.S.O. 1990, c. H.7* have been met to the satisfaction of the Eastern Ontario Health Unit
 - g) Appropriate arrangements for the provision of medical services or medical transport or the provision of first aid services by non-paramedic staff have been made to the satisfaction of
 - h) The alcohol and gaming commission of Ontario has issued all required licenses and permits relating to the serving or sale of alcohol;
 - i) The director of finance has received all of the insurance, fees, and security deposit required under Part 3

- j) The technical standards and Safety association has issued all required licenses and permits for amusement devices, vessels, fuels or other matters regulated under the *Technical Standards and Safety Act, 2000, S.O. 2000, c.16*; and
- k) The Electrical Safety Authority has issued all approvals required under the *Ontario Electrical Safety Code, O. Reg. 164/99* relating to any electrical work.

11. CONDITIONS

11.1. In addition to any other conditions that the Municipal Law Enforcement Officer may deem appropriate, every permit shall be subject to the following conditions:

- a) The permit holder shall comply with all applicable laws
- b) The permit holder shall comply with all approved emergency, fire safety, security and traffic safety plans
- c) The permit holder shall ensure that all equipment and structures used for the special event are properly and lawfully installed, inspected, operated, used and dismantled.
- d) The permit holder shall indemnify and save harmless the Municipality, its officers, employees and agents from and against all manner of actions, causes of action, claims, demands, losses and costs (collectively, "Claims") that may arise, be sustained, or prosecuted against the Municipality for or by reason of the granting of the permit or the performance of the permit holder under the permit (save and except Claims relating to Municipal negligence).
- e) The permit holder shall maintain the special event site in a clean and sanitary condition for the duration of the special event.
- f) The permit holder shall remove all debris from the special event site and, where required, adjacent properties within 72 hours of the conclusion of the special event.
- g) The permit holder shall not use Alfred and Plantagenet's corporate logos in any material advertising the special event without prior approval of Council.

12. AMUSEMENT DEVICES

12.1. In this section, "attendant" and "operator" have the same meanings as in subsection 1(1) of O. Reg. 221/01 passed under the *Technical Standards and Safety Act, 2000, S.O. 2000, c.16*.

12.2. Where amusement devices are part of a special event, the Municipal Law Enforcement Officer may require as a condition of a permit that the operator provide current (not older than 6 months) criminal record checks (including a vulnerable sector search) for all attendants and may prohibit attendants from operating any amusement device unless a satisfactory criminal record check has been provided.

13. REFUSAL

13.1. Without limiting the generality of section 10.2, the Municipal Law Enforcement Officer may refuse to issue a permit if:

- a) The applicant has not provided information or documentation required under sections 8 and 9 or did not provide such information or documentation within the time frame set out in section 9.2
- b) The applicant has not satisfied the requirements of section 11.1 or 11.2
- c) The applicant has knowingly submitted false, mistaken, incorrect or misleading information in support of the application
- d) The applicant or any principal, director or officer of the applicant has an outstanding debt to the municipality relating to a special event
- e) There is reason to believe that the carrying on of the special event may result in a breach of any applicable law
- f) There are property taxes owing to the municipality for the property on which the special event is to be held; or
- g) The special event poses an unacceptable risk to the health and safety of any person or damage to property.

14. REVOCATION

14.1. The Municipal Law Enforcement Officer may revoke a permit at any time without prior notice to the permit holder if:

- a) It was issued in error
- b) It was issued as a result of false, mistaken, incorrect or misleading information that was knowingly submitted by the applicant
- c) There are reasonable grounds to believe that the holding or continuation of the special event poses an unacceptable risk to the health and safety of any person or damage to property
- d) The permit holder is not in compliance with any license, permit, approval or authorization required under section xx or xx; or
- e) The permit holder is not in compliance with any permit condition.

14.2. The Municipal Law Enforcement Officer shall immediately inform the permit holder of a revocation and the reasons for it by means of contacting the permit holder at the address or at the coordinates provided in the application. The Municipal Law Enforcement Officer shall also inform all affected agencies.

15. GENERAL

15.1. Every permit shall specify the name of the permit holder and the nature, location, date(s) and time(s) of the special event.

- 15.2. The issuance of a permit does not represent a commitment by the Municipality or the Municipal Law Enforcement Officer to issue a permit for any subsequent, continuing or similar event.
- 15.3. Permits are not transferrable.
- 15.4. No amendment shall be made to a permit without prior authorization by the Municipal Law Enforcement Officer.
- 15.5. The Municipal Law Enforcement Officer shall notify Council of all permits prior to the date of the special event.

PART III – FINANCIAL

16. INSURANCE

- 16.1. Every applicant shall provide proof of commercial general liability insurance acceptable to the Clerk or the Treasurer and subject to limits of not less than 2 million dollars inclusive per occurrence for bodily injury, death and damage to property including loss of use thereof, for the duration of the special event.
- 16.2. If deemed necessary by the Clerk or Treasurer, the applicant shall provide liability insurance in respect of licensed, owned or leased motor vehicles subject to a limit of not less than 2 million dollars inclusive per occurrence for bodily injury, death and damage to property including loss of use thereof.
- 16.3. If deemed necessary by the Clerk or Treasurer, the insurance shall include coverage for premises and operations liability, products and completed operations liability, cross liability, severability of interest clause, employees as additional insured, contingent employer's liability, personal injury liability, incidental medical malpractice, owners and contractors malpractice, blanket contractual liability, and non-owned automobile liability.
- 16.4. All insurance shall be in the name of the permit holder and name the Municipality as an additional insured. This insurance shall be non-contributing with and apply as primary and not as excess of, any insurance available to the Municipality.
- 16.5. All insurance shall contain the endorsement to provide the Municipality with 30 days prior written notice of any cancellation or change.
- 16.6. The Clerk or Treasurer may vary the monetary limits set out in section 17.1 or 17.2

17. SECURITY DEPOSIT

- 17.1. The permit holder shall provide either cash or a letter of credit in a form acceptable to the Treasurer as security for possible damage to Municipal property (including highways) or equipment, possible damage to adjacent private property, and for all of the permit holder's obligations under this by-law and the permit. The amount of

the security shall be determined by the Public Works Superintendent or the Treasurer, but shall not exceed \$30,000.

18. EXEMPTION

18.1. Clause 8.2(i) (application review fee) and section 18 (security deposit) shall not apply if the special event is for the sole benefit of a registered charitable or a registered not-for-profit organization that operates solely for cultural, educational, or religious goals, social welfare, recreation, amateur sport or any other similar community initiative for any purpose except profit.

PART IV – ENFORCEMENT

19. APPLICANTS

19.1. No applicants shall give false or misleading information for the purpose of obtaining a permit.

19.2. Every applicant shall notify the Municipal Law Enforcement Officer in writing of any change in any of the information contained in an application within two days of the change.

20. PERMIT HOLDERS

20.1. A permit holder shall comply with all permit conditions

21. OFFICERS

21.1. This by-law may be enforced by a municipal law enforcement officer, the Municipal Law Enforcement Officer or the Fire Chief.

22. INSPECTIONS

22.1. A municipal law enforcement office or the Fire Chief may,

- a) Enter upon any property (other than a dwelling unit) for the purpose of carrying out an inspection of a special event during its set-up, occurrence or dismantling in order to determine whether the provisions of this y-law have been complied with;
- b) Require the production for inspection of any document or thing relevant to the inspection
- c) Require the production of information relevant to the inspection; and
- d) Make examinations or take tests, samples or photographs necessary for the inspection.

22.2. No person shall prevent, hinder or interfere or attempt to prevent, hinder or interfere with an inspection undertaken in accordance with this by-law.

23. OFFENCES AND PENALTIES

23.1. Every person who contravenes any provision of this by-law is guilty of an offence and upon conviction is liable to a fine as provided for in the *Provincial Offences Act*, R.S.O. 1990, c. P.33.

23.2. When a person has been convicted of an offence under this by-law, the Ontario Court of Justice or any court of competent jurisdiction thereafter may, in addition to any other penalty imposed, make an order prohibiting the continuation or repetition of the offence by the person convicted.

24. EFFECT

This by-law shall come in full force and effect on the day of its passing.

25. SHORT TITLE

This by-law may be referred to as the “Special Events By-law”.

READ A FIRST, SECOND AND THIRD TIME AND PASSED IN OPEN COUNCIL THIS 17th DAY OF MAY 2022.

Yves Laviolette, Acting Mayor

Annie Rochefort, Clerk

**SCHEDULE “A” TO BY-LAW 2022-
Special Events Permit Fees**

Permit application review fee \$ 50.00

Permit fee for special event \$250.00
(includes the application review fee)



CORPORATION OF THE TOWNSHIP OF ALFRED AND PLANTAGENET

Engineering

Alfred Storm Servicing Study Bid Closing and Recommendation

DATE: May 17th, 2022
FILE: ENG-03-2022

INTRODUCTION

This report is presented to Council as a notification of the closing of the request for proposals submitted on Bids and Tenders by the Township for the Alfred Storm Servicing Study.

Three (3) proposals were received by the Township from LRL Associates Ltd, Lascelles Engineering and Associates Ltd as well as Morrison Hershfield Ltd.

The proposal evaluations were completed by the Township's Director of Building, Planning, Engineering and Environment as well as the Township's Director of Public Works.

The request for proposals was posted online on March 28th, 2022 and closed on April 29th, 2022. A detailed evaluation of the proposals was conducted thereafter.

The evaluation of proposals was made in four stages:

- 1) Mandatory submission – Pass/Fail
- 2) Rated requirements – 70 points
- 3) Pricing – 30 points
- 4) Cumulative score – Total of stages 2 and 3

Stage 1 – Mandatory Submission

Stage 1 is the mandatory submission requirements and is assigned a pass or fail based on proposal completeness. All consultants provided Appendix A – Form of Offer, Appendix B – References and Appendix C – Declaration of Sub Consultants. All consultant's proposals were complete and successfully passed Stage 1.

Stage 2 – Evaluation of Rated Requirements

Stage 2 consists of reviewing and scoring the proposals based on their Project Understanding (15%), Methodology (20%), Schedule (15%) and Project Team Experience (20%) for a total maximum score of 70%. Each criterion was scored out of ten by the evaluators and then the average score was used.

CRITERIA	WEIGHTING	MAX SCORE	LRL	LASCELLES	MORRISON HERSHFIELD
1. Project understanding	15%	1.5	0.8	1.1	1.5
2. Methodology	20%	2.0	1.2	1.6	2.0
3. Schedule	15%	1.5	1.5	1.5	1.5
4. Project Team Experience	20%	2.0	1.6	1.6	2.0
Total	70%	7.0	5.1	5.8	7.0

Stage 3 – Pricing

Stage 3 consists of reviewing pricing for a maximum of 30 points. The lowest proposal cost was scored the full 3.0 points while all other proposals were scaled relatively to the lowest cost.

FEES (excluding HST)		
LRL	LASCELLES	MORRISON HERSHFIELD
\$75,000.00	\$132,993.00	\$51,050.00

Stage 4 – Cumulative Score

The final scores are tabulated below.

CRITERIA	WEIGHTING	MAX SCORE	LRL	LASCELLES	MORRISON HERSHFIELD
1. Project understanding	15%	1.5	0.8	1.1	1.5
2. Methodology	20%	2.0	1.2	1.6	2.0
3. Schedule	15%	1.5	1.5	1.5	1.5
4. Project Team Experience	20%	2.0	1.6	1.6	2.0
5. Pricing	30%	3.0	2.0	1.2	3.0
Total	100%	10.0	7.1	7.0	10.0

Overall, Morrison Hershfield's proposal had the highest score.

PURPOSE OF THE APPLICATION

The Township administration presents this report to Council in order to obtain a resolution to enter into an agreement with the winning bidder.

LEGAL FRAMEWORK

Pursuant to Section 12 of the Township's Procurement and Tendering Policy:

"No announcement concerning the successful bid shall be made at the opening. A complete report shall be prepared by the appropriate Department Head or Consultant, as the case may be, to be submitted to Council for a decision."

COMMENTS FROM OTHER DEPARTMENTS

N/A

FINANCIAL IMPLICATIONS

An amount of \$70,000.00 was budgeted in 2022 for this specific project. The recommended bid of \$51,050.00 (excluding taxes) respects this budget.

DEPARTMENT COMMENTS

All three submitters demonstrated the capacity and knowledge to fulfill the requirements of the project.

DEPARTMENT RECOMMENDATION

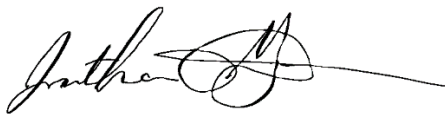
The Township's Director of Building, Planning, Engineering and Environment recommends entering into an agreement with Morrison Hershfield Limited to conduct the Alfred Storm Servicing Needs Study.

QU'IL SOIT RÉSOLU que le conseil du Canton d'Alfred et Plantagenet autorise la signature de l'entente avec Morrison Hershfield Limited pour l'élaboration de l'étude du système d'égouts pluviaux du Village d'Alfred.

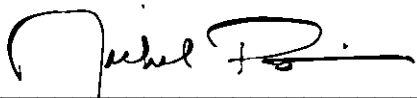
QU'IL SOIT ÉGALEMENT RÉSOLU que les frais de 51 050.00\$ en lien avec cette étude soient payés à même la rubrique budgétaire GL 14-4114-4520, tel que prévu au budget 2022.

BE IT RESOLVED that Council of the Township of Alfred and Plantagenet approve the entering into an agreement with Morrison Hershfield Limited to conduct the Alfred Storm Servicing Needs Study;

BE IT ALSO RESOLVED that the cost of \$51,050.00 of this study be paid from the 2022 budget, GL 14-4114-4520.



Jonathan Gendron, P.Eng.
Director of Building, Planning, Engineering and Environment



Michel Potvin
Chief Administrative Officer



CORPORATION DU CANTON D'ALFRED ET PLANTAGENET

Urbanisme

**Demande d'autorisation
par Christian Gour**

**DATE: 17 mai 2022
FILIÈRE : URB-22-2022**

INTRODUCTION

Ce rapport consiste à présenter une demande d'autorisation soumise par Madame Brigitte Gour, agente pour le propriétaire, Monsieur Christian Gour.

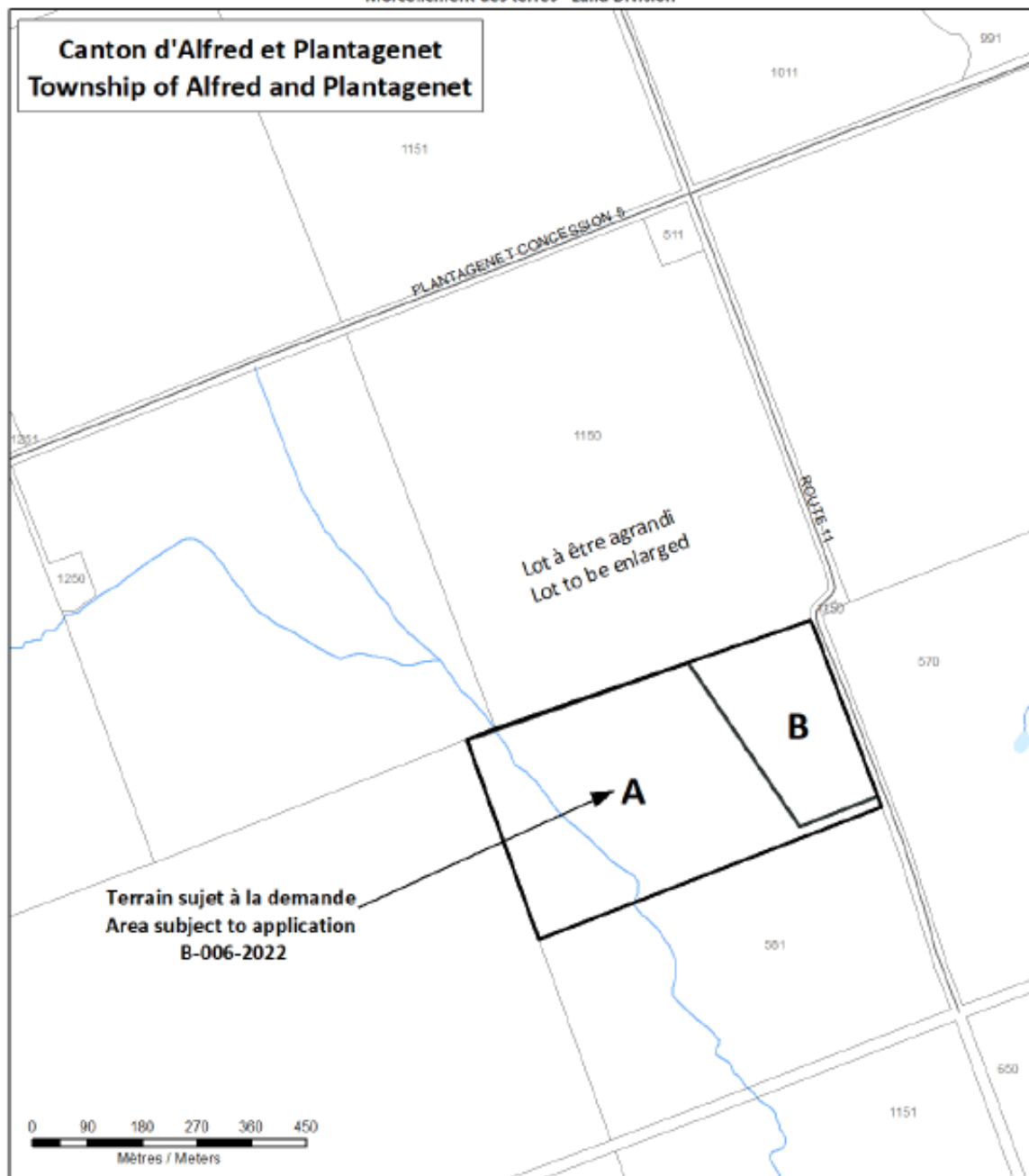
NATURE DE LA DEMANDE

La demande d'autorisation, dossier B-006-2022, affecte la propriété située en bordure ouest de la Route 11 à Plantagenet, décrite comme étant une partie du Lot 11, Concession 5 de l'ancien Canton de Plantagenet Nord. Elle a pour but de permettre l'agrandissement de la propriété située au 1150 Concession 5 – Plantagenet, qui appartient à Monsieur Christian Gour.

La partie détachée (A) a une façade de 18.3 mètres (60.0 pieds), une profondeur minimum de 381.0 mètres (1 250.0 pieds) et une superficie de 14.2 hectares (35.0 acres). La partie retenue (B) a une façade d'environ 304.8 mètres (1 000.0 pieds), une profondeur maximum de 210.0 mètres (689.0 pieds) et une superficie de 6.0 hectares (15.0 acres).

Une fois la demande d'agrandissement complétée, la superficie totale de la propriété sujette à l'agrandissement sera de 53.8 hectares (132.9 acres).

**Canton d'Alfred et Plantagenet
Township of Alfred and Plantagenet**



LOT: 11
CON: 5

A - Lot détaché - Severed Lot - 14.84 ha +/-
B - Lot retenu - Retained Lot - 5.40 ha +/-

Date: 2022-02-14

CONTEXTE LÉGAL

DÉCLARATION DE PRINCIPES PROVINCIALE 2020

La Déclaration de principes provinciale stipule ce qui suit:

2.3.4.1 La création de lots dans les zones agricoles à fort rendement n'est pas encouragée et est permise seulement pour ce qui suit:

- a) des utilisations agricoles, à condition que les dimensions des lots conviennent aux types d'utilisations agricoles courantes dans la zone et que les lots soient suffisamment grands pour se prêter aux changements éventuels de type ou de dimensions des exploitations agricoles;*

2.3.4.2 Les rajustements de lots dans les zones agricoles à fort rendement peuvent être permis pour des raisons juridiques ou techniques.

PLAN OFFICIEL DES COMTÉS UNIS DE PRESCOTT ET RUSSELL – 2015

La propriété sujette à la demande d'autorisation est inscrite sous l'affectation «Secteur des Politiques des Ressources Agricoles» à l'annexe «A» du Plan officiel des Comtés unis. La propriété sujette à l'agrandissement est également inscrite sous la même affectation.

Le Plan stipule ce qui suit :

7.4.2 Autorisations

Des autorisations peuvent aussi être accordées pour permettre l'agrandissement d'un terrain, les corrections de titre ou pour toutes autres raisons légales ou techniques qui ne résultent pas en la création d'un nouveau terrain. Les autorisations verticales (communément appelées Plans stratifiés) ne sont pas permises.

7.4.2.3 Politiques d'autorisation pour les terrains situés dans le secteur des politiques de ressources agricoles

À l'intérieur de la désignation de secteur des politiques de ressources agricoles, des morcellements de terrains peuvent être accordés conformément aux politiques de la désignation de secteur des politiques de ressources agricoles et aux politiques suivantes :

- 1. Division des terrains dans le secteur des politiques de ressources agricoles se fera uniquement par le biais du processus d'autorisation de morcellement de terrains. Aucun lotissement ne sera autorisé dans la désignation de secteur des politiques de ressources agricoles.*
- 2. Cinq (5) catégories suivantes d'autorisations sont permises :*
 - a) autorisations de morcellement de lots agricoles;*
 - b) autorisations de morcellement de lots résidentiels excédentaires;*
 - c) ajustements de lignes de lot;*
 - d) autorisations industrielles et commerciales liées à l'exploitation agricole;*
 - e) infrastructures.*

7.4.2.3.2 Ajustement des lignes de lot

Les morcellements effectués pour ajuster les limites entre des exploitations agricoles peuvent être permis à des fins telles que des servitudes, des corrections d'actes, des renonciations et des ajustements mineurs de limites, à condition qu'aucun nouveau lot ne soit créé.

Il y a une composante du patrimoine naturel qui touche la propriété : Boisés et couverture végétale d'importance.

5.5.6 Boisés et couverture végétale d'importance

D'après la Déclaration de principes provinciale, les terrains boisés sont définis comme suit : « régions occupées par des arbres qui procurent des avantages écologiques et économiques comme la prévention de l'érosion, la rétention de l'eau, l'habitat, les loisirs et l'exploitation durable de produits sylvicoles. Les terrains boisés, dont le niveau d'importance varie, comprennent les régions occupées par des arbres, des boisés et des forêts. »

5.5.6.1 Politiques générales concernant les zones boisées d'importance

Les politiques régissant le développement dans les zones boisées d'importance sont les suivantes :

2. *Aménagements (lotissements, plans d'implantation, modifications de zonage, dérogations mineures, autorisations) et modifications de site à l'intérieur des zones boisées d'importance peuvent se faire conformément à la désignation d'utilisation de sol sous-jacente indiquée à l'Annexe A du présent Plan, uniquement lorsqu'il a été démontré, au moyen d'une étude d'impact sur l'environnement effectuée conformément aux politiques de l'article 5.6 et préparée par un professionnel compétent, qu'il n'y aura aucun impact négatif sur les éléments naturels ou les fonctions écologiques du boisé.*

RÈGLEMENT DE ZONAGE

La propriété sujette à la demande d'autorisation est zonée «Agricole (A)» dans le Règlement de zonage No. 2009-50 du Canton d'Alfred et Plantagenet. La propriété sujette à l'agrandissement est également zonée «Agricole (A)».

L'article 22.2 a) du Règlement fixe la superficie minimum d'un lot destiné à des fins agricoles à 4 000.0 mètres carrés et la façade minimum à 60.0 mètres. Le lot sujet à l'agrandissement a actuellement une superficie et une façade supérieures à celles prescrites dans le Règlement. Il est alors évident qu'il sera encore conforme à ces dispositions une fois le processus d'agrandissement complété.

L'article 22.2 c) du Règlement fixe la superficie minimum d'un lot destiné à des fins résidentielles à 4 000.0 mètres carrés et la façade minimum à 45.0 mètres. Le lot retenu (B) est conforme à ces dispositions.

L'article 22.2 (d) du Règlement fixe la superficie minimum d'un lot destiné à des fins de ferme d'agrément à 2.0 hectares et la façade minimum à 45.0 mètres. Le lot retenu (B) est également conforme à ces dispositions.

COMMENTAIRES DES AUTRES SERVICES

Le service d'urbanisme a reçu le commentaire suivant :

Eric Leroux – surintendant du drainage

La demande d'autorisation, dossier B-006-2022, fait partie du bassin de drainage du drain municipal Delorme. Le propriétaire devra choisir une des options qui s'offrent à lui afin de mettre à jour la cédule d'évaluation du rapport d'ingénierie. Le but de cette démarche est de répartir, de façon équitable pour les deux parcelles, les coûts de maintenance ultérieure du drain, une fois le morcellement de terrain complété.

IMPLICATIONS FINANCIÈRES

S/O

COMMENTAIRES

La propriété sujette à la demande d'autorisation est occupée par un seul bâtiment : une remise agricole. Elle est située sur le lot retenu (B). Le lot détaché (A) est donc vacant. La propriété sujette à l'agrandissement est, quant à elle, occupée par une maison unifamiliale et plusieurs bâtiments de ferme.

Il y a une composante du patrimoine naturel qui affecte la propriété sujette à la demande d'autorisation, selon l'annexe «B» du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell : boisés et couverture végétale d'importance. Afin de s'assurer que le développement proposé n'aura pas d'impact négatif sur cet élément naturel, une étude d'impact environnemental est exigée.

La Loi sur le drainage, plus précisément l'article 65(6) stipule ce qui suit :

Accord sur la part d'évaluation

(2) Si les propriétaires des biens-fonds qui ont fait l'objet d'un lotissement conviennent d'un commun accord de la part de l'évaluation relative au drainage qui devrait être imputée à chacun d'entre eux, ils peuvent conclure un accord écrit et le déposer auprès du secrétaire de la municipalité locale. Si l'accord est approuvé par résolution du conseil, il n'y a pas lieu de donner des directives à un ingénieur comme l'exige le paragraphe (1). 2010, chap. 16, annexe 1, par. 2 (26).

Selon l'article cité ci-haut, lorsqu'une propriété est morcelée, la cédule d'évaluation pour cette propriété doit être modifiée afin de refléter les nouvelles dimensions du terrain retenu (B) et du terrain agrandi une fois la demande d'autorisation complétée. Le but de cette démarche est de répartir de façon équitable l'évaluation originale, afin de déterminer le pourcentage des coûts attribués à chacune des propriétés.

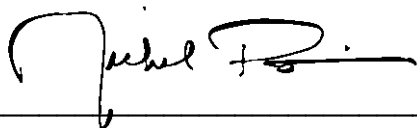
RECOMMANDATION

Le service recommande au Conseil municipal d'approuver la demande d'autorisation, dossier B-006-2022, soumise par Madame Brigitte Gour, agente pour le propriétaire, Monsieur Christian Gour, affectant la propriété située en bordure ouest de la Route 11 à Plantagenet, décrite comme étant une partie du Lot 11, Concession 5 de l'ancien Canton de Plantagenet Nord, qui a pour but de permettre l'agrandissement de la propriété située au 1150 Concession 5 – Plantagenet, qui appartient à Monsieur Christian Gour, sujet aux conditions suivantes :

1. Que le propriétaire soumette son choix, concernant les options qui s'offrent à lui, afin de mettre à jour la cédule d'évaluation relative au drainage du drain municipal Delorme, dans le but de répartir de façon équitable, pour les propriétés, les coûts de maintenance ultérieure du drain, une fois la demande d'autorisation complétée.
2. Que l'arpenteur-géomètre retenu par le propriétaire détermine la largeur de la Route 11, et si ladite voie présente une emprise d'une largeur inférieure à 20.0 mètres, qu'une bande de terrain d'une largeur égale à la moitié de la surlargeur requise pour atteindre une emprise de 20.0 mètres tout le long de la partie détachée, soit transférée sans frais et sans encombre à l'autorité concernée (Canton d'Alfred et Plantagenet).
3. Qu'une étude d'impact environnemental soit soumise afin de s'assurer que le développement proposé n'aura pas d'impact négatif sur l'élément naturel ou la fonction écologique pour laquelle le secteur est identifié (boisés et couverture végétale d'importance).
4. Que l'arpenteur-géomètre s'assure que les marges de recul entre les nouvelles lignes de propriété et le bâtiment existant sur lot retenu (B) soient respectées comme prescrites dans le Règlement de zonage No. 2009-50 du Canton d'Alfred et Plantagenet.



Guylaine Poirier
Administratrice du zonage



Michel Potvin
Directeur général



CORPORATION DU CANTON D'ALFRED ET PLANTAGENET

Urbanisme

**Demande d'autorisation
par Pascal Roy**

**DATE: 17 mai 2022
FILIÈRE : URB-23-2022**

INTRODUCTION

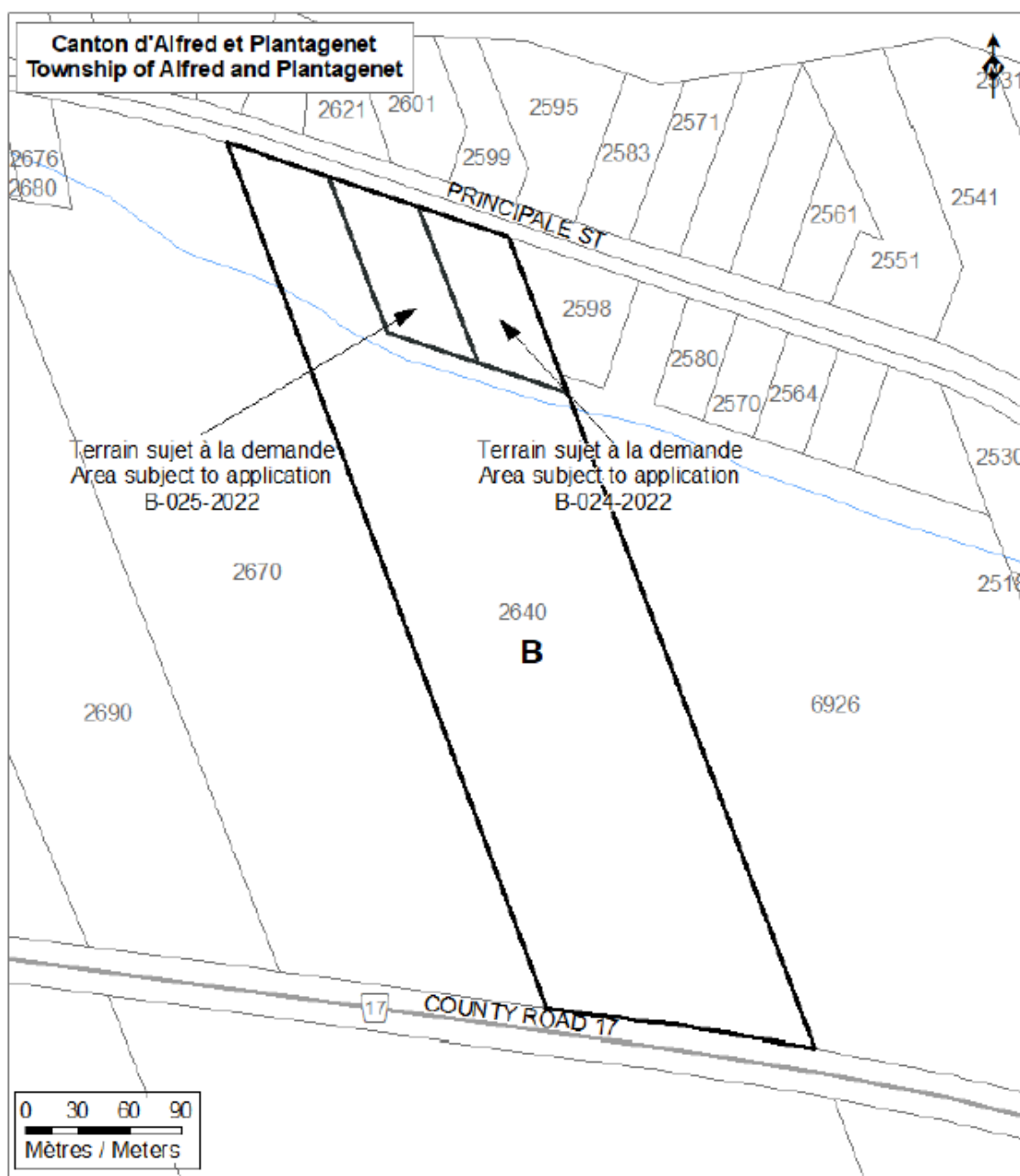
Ce rapport consiste à présenter une demande d'autorisation soumise par Monsieur Pascal Roy, propriétaire.

La propriété sujette au morcellement fait également l'objet d'une autre demande d'autorisation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dossier B-025-2022.

NATURE DE LA DEMANDE

La demande d'autorisation, dossier B-024-2022, affecte la propriété située au 2640 rue Principale à Wendover, décrite comme étant la partie 2 du plan 46R3603 et localisée sur une partie du Lot 26, Concession 1 de l'ancien Canton de Plantagenet Nord. Elle a pour but de permettre la création d'un nouveau lot destiné à des fins résidentielles.

La partie détachée (A) a une façade de 54.8 mètres (179.8 pieds) en bordure de la rue Principale, une profondeur minimum de 92.1 mètres (302.2 pieds) et une superficie de 0.4 hectare (1.0 acre). La partie retenue (B) a une façade de 120.6 mètres (395.7 pieds), une profondeur maximum de 527.0 mètres (1 729.1 pieds) et une superficie de 6.4 hectares (15.9 acres).



LOT: 26
CON: 1

B-024-2022 - Lot détaché - Severed Lot - 0.4163 ha +/-
B-025-2022 - Lot détaché - Severed Lot - 0.4150 ha +/-
B - Lot retenu - Retained Lot - 5.14 ha +/-

Date: 2022-03-17

CONTEXTE LÉGAL

DÉCLARATION DE PRINCIPES PROVINCIALE 2020

La Déclaration de principes provinciale stipule ce qui suit:

1.1.5 Terres rurales dans les municipalités

1.1.5.2 Dans les terres rurales situées dans des municipalités, les utilisations permises sont :

- a) la gestion ou l'utilisation des ressources;*
- c) un aménagement résidentiel, comprenant la création de lots, qui est approprié sur le plan local;*

1.1.5.4 Il faut favoriser l'aménagement compatible avec le paysage rural et pouvant être soutenu par les niveaux de services ruraux.

1.1.5.5 L'aménagement convient à l'infrastructure existante ou prévue et évite le recours à l'expansion injustifiée ou coûteuse de cette infrastructure.

1.1.5.7 Il faut favoriser les occasions de soutenir une économie rurale diversifiée en protégeant les utilisations agricoles et les autres utilisations liées aux ressources et en dirigeant les aménagements non connexes vers les zones où ils imposeront le moins possible de contraintes à ces utilisations.

PLAN OFFICIEL DES COMTÉS UNIS DE PRESCOTT ET RUSSELL – 2015

La propriété sujette à la demande d'autorisation est inscrite sous l'affectation «Secteur des Politiques Rurales» à l'annexe «A» du Plan officiel des Comtés unis.

Le Plan officiel stipule ce qui suit :

7.4.2 Autorisations

La politique de ce plan est que les morcellements ne doivent pas permettre la création de plus de 4 terrains au total (3 détachés, 1 retenu) à partir du terrain d'origine tel qu'il existait;

Le 14 janvier 2021 – dans le Canton d'Alfred-Plantagenet, la municipalité de La Nation, la Ville de Hawkesbury, le Canton de Russell, la municipalité de Casselman et le Canton de Hawkesbury Est.

- 1. La taille, la configuration et, le cas échéant, la structure du sol d'un lot proposé sur services privés ou partiel doivent être appropriées pour la fourniture à long terme de services. L'autorité approbatrice exige que ces informations soient présentées sous la forme d'une étude hydrogéologique et d'une analyse du terrain, préparées par un professionnel qualifié à la satisfaction de l'autorité approbatrice, dans le cadre de toute demande de morcellement. L'autorité approbatrice doit fournir une consultation préalable sur le contenu de tout rapport soumis et indiquer si le rapport aborde toutes les informations requises avant la soumission d'une demande de morcellement.*

2.5.2 Limites du secteur des politiques rurales

8. Les utilisations suivantes sont permises dans le secteur des politiques rurales, sous réserve de toute autre politique pertinente du présent Plan :
- a) Utilisations pour logements individuels;
 - b) Utilisations pour habitations jumelées et duplex;
 - c) Utilisations pour maisons mobiles individuelles peuvent être permises sous réserve d'une modification au règlement de zonage local ou à travers un règlement d'utilisation temporaire;
 - d) Utilisations pour appartements accessoires;
 - e) Utilisations pour conversion de maisons isolées existantes en duplex peut être autorisée conformément aux dispositions du règlement de zonage local;
 - f) Utilisations pour parcs de maisons mobiles, sous réserve d'une modification au règlement de zonage local.

Il y a deux composantes du patrimoine naturel qui affectent la propriété sujette à la demande, selon l'annexe «B» du Plan officiel : corridors de déplacement de la faune et habitat du poisson.

5.5.4 Habitat faunique d'importance

La Déclaration de principes provinciale définit l'habitat faunique comme suit « régions où vivent les plantes, les animaux et d'autres organismes et où ils trouvent en quantité suffisante la nourriture, l'eau, le gîte et l'espace dont ils ont besoin pour maintenir leurs populations. Les habitats fauniques particulièrement sensibles comprennent les régions où les espèces se concentrent à un point vulnérable de leur cycle annuel ou leur cycle de vie et les régions d'importance pour les espèces migratrices et les espèces sédentaires. »

Les habitats fauniques d'importance comprennent les aires d'hivernage des cerfs et les corridors de déplacement de la faune indiqués à l'Annexe B du présent Plan. Les politiques spécifiques pour l'habitat d'importance de la faune sont les suivantes :

1. *L'aménagement ou la modification de site dans le secteur de l'habitat ou dans les sols adjacents dans les 120 m de ces secteurs peut être permis pourvu qu'ils n'affectent pas négativement les éléments naturels ou les fonctions écologiques du secteur d'habitat. Une analyse d'impact environnemental en vertu de l'article 5.6 sera exigée afin d'évaluer l'impact de l'aménagement ou de la modification de site en question.*

5.5.7 Habitat du poisson

D'après la Déclaration de principes provinciale, l'habitat du poisson est défini comme suit : « lieu de frai, d'élevage, d'alimentation et de migration duquel les poissons dépendent directement ou indirectement pour vivre. »

Les rivières, les drains municipaux et tous les autres cours d'eau des Comtés sont des habitats directs ou indirects pour les poissons. Les politiques régissant la protection de l'habitat du poisson sont les suivantes :

1. *Interdiction d'effectuer des travaux ou des activités qui entraînent la détérioration, la perturbation ou la destruction de l'habitat du poisson. Les aménagements et les modifications de site ne doivent pas entraîner une perte nette d'habitat du poisson, une*

altération, une perturbation, une dégradation ou une destruction nuisibles de l'habitat du poisson, ou un impact négatif sur le passage du poisson.

2. *Aménagement et modifications de site ne sont pas permis pour l'habitat du poisson à moins qu'ils ne soient conformes aux exigences provinciales et fédérales. Là où l'aménagement et les modifications de site sont proposés à l'intérieur de 120 m d'une zone d'habitat du poisson indiqué à l'Annexe B ou sur des sols adjacents à l'habitat de poisson identifiés en consultation avec la Conservation de la Nation Sud ou le ministère des Pêches et Océans, il doit être démontré par une étude d'impact sur l'environnement en vertu de l'article 5.6 qu'il n'y aura aucun impact négatif sur les éléments naturels ou sur les fonctions écologiques pour lesquels le secteur est défini.*

RÈGLEMENT DE ZONAGE

La propriété sujette à la demande d'autorisation est zonée «Rurale (RU)» dans le Règlement de zonage No. 2009-50 du Canton d'Alfred et Plantagenet.

L'article 23.2 (c) du Règlement fixe la superficie minimum d'un lot destiné à des fins résidentielles à 4 000.0 mètres carrés et la façade minimum à 45.0 mètres. Le lot détaché (A) et le lot retenu (B) sont conformes à ces dispositions.

L'article 23.2 (d) du Règlement fixe la superficie minimum d'un lot destiné à des fins de ferme d'agrément à 2.0 hectares et la façade minimum à 45.0 mètres. Le lot retenu (B) est également conforme à ces dispositions.

COMMENTAIRES DES AUTRES SERVICES

Le service d'urbanisme a reçu le commentaire suivant :

Eric Leroux – surintendant du drainage

Une partie de la propriété sujette à la demande d'autorisation est située dans le bassin versant du drain Michel Viau. Toutefois, le terrain détaché (A) est situé à l'extérieur du bassin versant. Alors, aucune condition n'est imposée.

IMPLICATIONS FINANCIÈRES

La *Loi sur l'aménagement du territoire* stipule qu'une municipalité peut exiger un paiement tenant lieu de cession pour des parcs ou d'autres loisirs publics, lorsqu'une autorisation est accordée pour créer un nouveau lot vacant.

Le Règlement No. 2022-01 pour prescrire un tarif d'honoraires pour le traitement des demandes faites en matière d'aménagement stipule que le frais pour fins de parcs est de 1 126.00\$ pour chaque nouveau lot créé sur le territoire du Canton d'Alfred et Plantagenet.

COMMENTAIRES

La propriété sujette à la demande d'autorisation est présentement occupée par une maison et quelques remises.

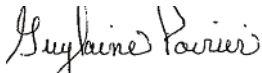
Il y a deux composantes du patrimoine naturel qui affectent la propriété sujette à la demande d'autorisation, selon l'annexe «B» du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell : corridors de déplacement de la faune et habitat du poisson. Afin de s'assurer que le développement proposé (création d'un nouveau lot), n'aura pas d'impact négatif sur ces éléments naturels, une étude d'impact environnemental est habituellement exigée. Toutefois, suite à une révision du développement proposé par la Conservation de la Nation Sud (SNC), cette étude s'est avérée inutile. La CNS considère que le développement proposé est de nature mineure : il n'y aura donc pas d'impact négatif.

Une étude hydrogéologique a été produite pour s'assurer que la quantité d'eau présente dans la nappe phréatique est suffisante pour répondre aux besoins d'une maison unifamiliale et que la qualité de l'eau est acceptable, selon les normes provinciales. Il est important de préciser que puisque cette étude a déjà été produite et qu'elle a fait l'objet d'une révision par la Conservation de la Nation Sud, elle ne figurera pas dans la liste des conditions imposées pour la demande d'autorisation. La CNS a appuyé les recommandations contenues dans l'étude, mais a demandé qu'une modification au Règlement de zonage soit imposée à l'approbation de la demande d'autorisation pour s'assurer que le champ septique et le puits soient construits de la façon décrite dans l'étude et soient situés à des endroits bien précis.

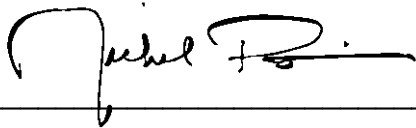
RECOMMANDATION

Le service recommande au Conseil municipal d'approuver la demande d'autorisation, dossier B-024-2022, soumise par Monsieur Pascal Roy, propriétaire, affectant la propriété située au 2640 rue Principale à Wendover, décrite comme étant la partie 2 du plan 46R3603 et localisée sur une partie du Lot 26, Concession 1 de l'ancien Canton de Plantagenet Nord, qui a pour but de permettre la création d'un nouveau lot destiné à des fins résidentielles, sujet aux conditions suivantes :

1. Qu'une compensation monétaire pour fins de parc, au montant de 1 126.00\$, soit payée au Canton d'Alfred et Plantagenet.
2. Qu'une modification au Règlement de zonage soit imposée à l'approbation de la demande d'autorisation pour s'assurer que le champ septique et le puits soient construits de la façon décrite dans l'étude hydrogéologique et qu'ils soient situés à des endroits bien précis.
3. Que l'arpenteur-géomètre retenu par le propriétaire détermine la largeur de la rue Principale, et si ladite voie présente une emprise d'une largeur inférieure à 20.0 mètres, qu'une bande de terrain d'une largeur égale à la moitié de la surlargeur requise pour atteindre une emprise de 20.0 mètres tout le long des parties détachée et retenue, soit transférée sans frais et sans encombre à l'autorité concernée (Canton d'Alfred et Plantagenet).
4. Que l'arpenteur-géomètre s'assure que les marges de recul entre les nouvelles lignes de propriété et les bâtiments existants sur lot retenu (B) soient respectées comme prescrites dans le Règlement de zonage No. 2009-50 du Canton d'Alfred et Plantagenet.



Guylaine Poirier
Administratrice du zonage



Michel Potvin
Directeur général



CORPORATION DU CANTON D'ALFRED ET PLANTAGENET

Urbanisme

**Demande d'autorisation
par Pascal Roy**

**DATE: 17 mai 2022
FILIÈRE : URB-24-2022**

INTRODUCTION

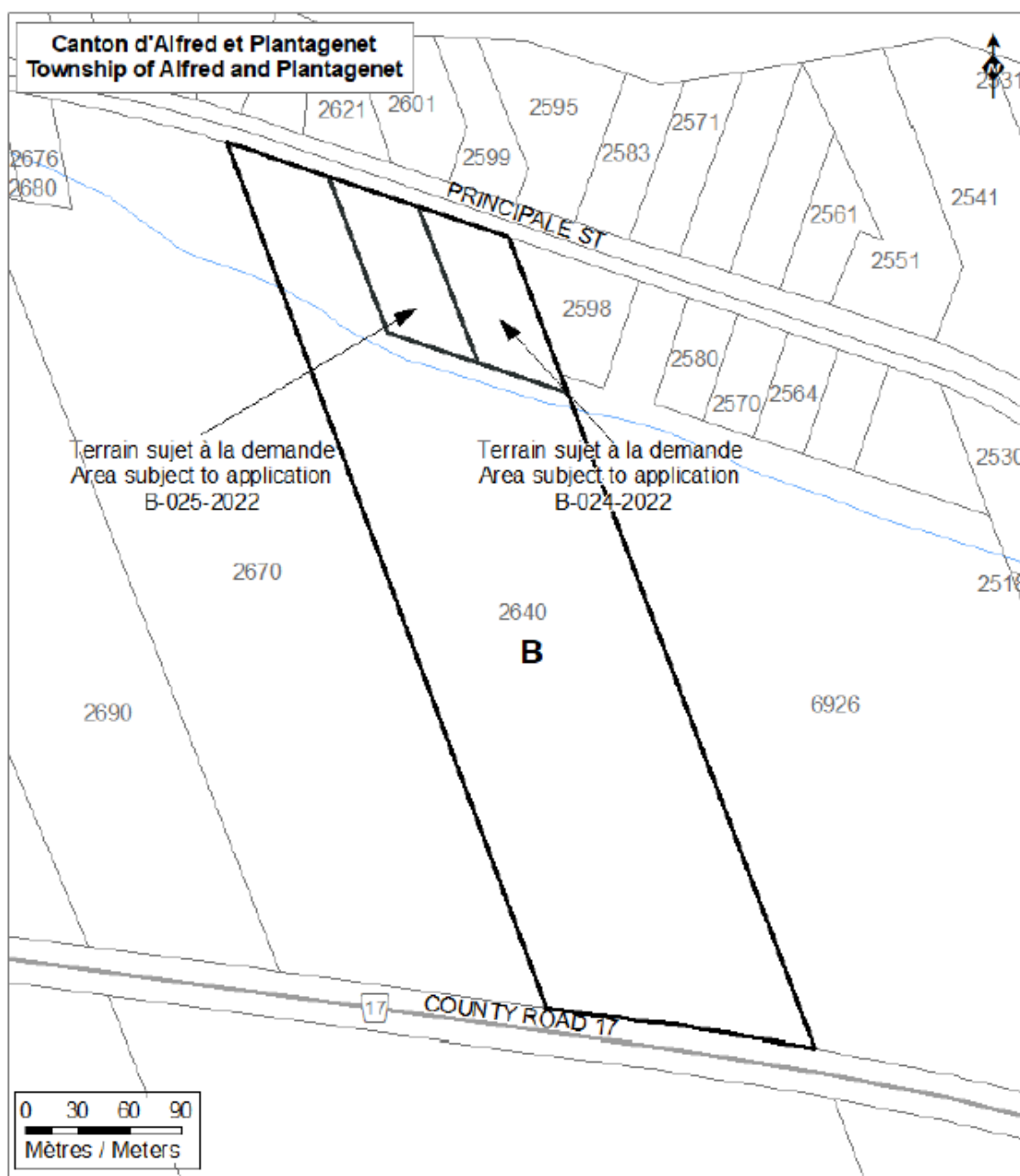
Ce rapport consiste à présenter une demande d'autorisation soumise par Monsieur Pascal Roy, propriétaire.

La propriété sujette au morcellement fait également l'objet d'une autre demande d'autorisation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dossier B-024-2022.

NATURE DE LA DEMANDE

La demande d'autorisation, dossier B-025-2022, affecte la propriété située au 2640 rue Principale à Wendover, décrite comme étant la partie 2 du plan 46R3603 et localisée sur une partie du Lot 26, Concession 1 de l'ancien Canton de Plantagenet Nord. Elle a pour but de permettre la création d'un nouveau lot destiné à des fins résidentielles.

La partie détachée (A) a une façade de 54.8 mètres (179.8 pieds) en bordure de la rue Principale, une profondeur minimum de 92.1 mètres (302.2 pieds) et une superficie de 0.4 hectare (1.0 acre). La partie retenue (B) a une façade de 120.6 mètres (395.7 pieds), une profondeur maximum de 527.0 mètres (1 729.1 pieds) et une superficie de 6.4 hectares (15.9 acres).



LOT: 26
CON: 1

B-024-2022 - Lot détaché - Severed Lot - 0.4163 ha +/-
B-025-2022 - Lot détaché - Severed Lot - 0.4150 ha +/-
B - Lot retenu - Retained Lot - 5.14 ha +/-

Date: 2022-03-17

CONTEXTE LÉGAL

DÉCLARATION DE PRINCIPES PROVINCIALE 2020

La Déclaration de principes provinciale stipule ce qui suit:

1.1.5 Terres rurales dans les municipalités

1.1.5.2 Dans les terres rurales situées dans des municipalités, les utilisations permises sont :

- a) la gestion ou l'utilisation des ressources;*
- c) un aménagement résidentiel, comprenant la création de lots, qui est approprié sur le plan local;*

1.1.5.4 Il faut favoriser l'aménagement compatible avec le paysage rural et pouvant être soutenu par les niveaux de services ruraux.

1.1.5.5 L'aménagement convient à l'infrastructure existante ou prévue et évite le recours à l'expansion injustifiée ou coûteuse de cette infrastructure.

1.1.5.7 Il faut favoriser les occasions de soutenir une économie rurale diversifiée en protégeant les utilisations agricoles et les autres utilisations liées aux ressources et en dirigeant les aménagements non connexes vers les zones où ils imposeront le moins possible de contraintes à ces utilisations.

PLAN OFFICIEL DES COMTÉS UNIS DE PRESCOTT ET RUSSELL – 2015

La propriété sujette à la demande d'autorisation est inscrite sous l'affectation «Secteur des Politiques Rurales» à l'annexe «A» du Plan officiel des Comtés unis.

Le Plan officiel stipule ce qui suit :

7.4.2 Autorisations

La politique de ce plan est que les morcellements ne doivent pas permettre la création de plus de 4 terrains au total (3 détachés, 1 retenu) à partir du terrain d'origine tel qu'il existait;

Le 14 janvier 2021 – dans le Canton d'Alfred-Plantagenet, la municipalité de La Nation, la Ville de Hawkesbury, le Canton de Russell, la municipalité de Casselman et le Canton de Hawkesbury Est.

- 1. La taille, la configuration et, le cas échéant, la structure du sol d'un lot proposé sur services privés ou partiel doivent être appropriées pour la fourniture à long terme de services. L'autorité approbatrice exige que ces informations soient présentées sous la forme d'une étude hydrogéologique et d'une analyse du terrain, préparées par un professionnel qualifié à la satisfaction de l'autorité approbatrice, dans le cadre de toute demande de morcellement. L'autorité approbatrice doit fournir une consultation préalable sur le contenu de tout rapport soumis et indiquer si le rapport aborde toutes les informations requises avant la soumission d'une demande de morcellement.*

2.5.2 Limites du secteur des politiques rurales

- 8. Les utilisations suivantes sont permises dans le secteur des politiques rurales, sous réserve de toute autre politique pertinente du présent Plan :*
 - a) Utilisations pour logements individuels;*

- b) Utilisations pour habitations jumelées et duplex;
- c) Utilisations pour maisons mobiles individuelles peuvent être permises sous réserve d'une modification au règlement de zonage local ou à travers un règlement d'utilisation temporaire;
- d) Utilisations pour appartements accessoires;
- e) Utilisations pour conversion de maisons isolées existantes en duplex peut être autorisée conformément aux dispositions du règlement de zonage local;
- f) Utilisations pour parcs de maisons mobiles, sous réserve d'une modification au règlement de zonage local.

Il y a deux composantes du patrimoine naturel qui affectent la propriété sujette à la demande, selon l'annexe «B» du Plan officiel : corridors de déplacement de la faune et habitat du poisson.

5.5.4 Habitat faunique d'importance

La Déclaration de principes provinciale définit l'habitat faunique comme suit « régions où vivent les plantes, les animaux et d'autres organismes et où ils trouvent en quantité suffisante la nourriture, l'eau, le gîte et l'espace dont ils ont besoin pour maintenir leurs populations. Les habitats fauniques particulièrement sensibles comprennent les régions où les espèces se concentrent à un point vulnérable de leur cycle annuel ou leur cycle de vie et les régions d'importance pour les espèces migratrices et les espèces sédentaires. »

Les habitats fauniques d'importance comprennent les aires d'hivernage des cerfs et les corridors de déplacement de la faune indiqués à l'Annexe B du présent Plan. Les politiques spécifiques pour l'habitat d'importance de la faune sont les suivantes :

1. *L'aménagement ou la modification de site dans le secteur de l'habitat ou dans les sols adjacents dans les 120 m de ces secteurs peut être permis pourvu qu'ils n'affectent pas négativement les éléments naturels ou les fonctions écologiques du secteur d'habitat. Une analyse d'impact environnemental en vertu de l'article 5.6 sera exigée afin d'évaluer l'impact de l'aménagement ou de la modification de site en question.*

5.5.7 Habitat du poisson

D'après la Déclaration de principes provinciale, l'habitat du poisson est défini comme suit : « lieu de frai, d'élevage, d'alimentation et de migration duquel les poissons dépendent directement ou indirectement pour vivre. »

Les rivières, les drains municipaux et tous les autres cours d'eau des Comtés sont des habitats directs ou indirects pour les poissons. Les politiques régissant la protection de l'habitat du poisson sont les suivantes :

1. *Interdiction d'effectuer des travaux ou des activités qui entraînent la détérioration, la perturbation ou la destruction de l'habitat du poisson. Les aménagements et les modifications de site ne doivent pas entraîner une perte nette d'habitat du poisson, une*

altération, une perturbation, une dégradation ou une destruction nuisibles de l'habitat du poisson, ou un impact négatif sur le passage du poisson.

- 2. Aménagement et modifications de site ne sont pas permis pour l'habitat du poisson à moins qu'ils ne soient conformes aux exigences provinciales et fédérales. Là où l'aménagement et les modifications de site sont proposés à l'intérieur de 120 m d'une zone d'habitat du poisson indiqué à l'Annexe B ou sur des sols adjacents à l'habitat de poisson identifiés en consultation avec la Conservation de la Nature Sud ou le ministère des Pêches et Océans, il doit être démontré par une étude d'impact sur l'environnement en vertu de l'article 5.6 qu'il n'y aura aucun impact négatif sur les éléments naturels ou sur les fonctions écologiques pour lesquels le secteur est défini.*

RÈGLEMENT DE ZONAGE

La propriété sujette à la demande d'autorisation est zonée «Rurale (RU)» dans le Règlement de zonage No. 2009-50 du Canton d'Alfred et Plantagenet.

L'article 23.2 (c) du Règlement fixe la superficie minimum d'un lot destiné à des fins résidentielles à 4 000.0 mètres carrés et la façade minimum à 45.0 mètres. Le lot détaché (A) et le lot retenu (B) sont conformes à ces dispositions.

L'article 23.2 (d) du Règlement fixe la superficie minimum d'un lot destiné à des fins de ferme d'agrément à 2.0 hectares et la façade minimum à 45.0 mètres. Le lot retenu (B) est également conforme à ces dispositions.

COMMENTAIRES DES AUTRES SERVICES

Le service d'urbanisme a reçu le commentaire suivant :

Eric Leroux – surintendant du drainage

Une partie de la propriété sujette à la demande d'autorisation est située dans le bassin versant du drain Michel Viau. Toutefois, le terrain détaché (A) est situé à l'extérieur du bassin versant. Alors, aucune condition n'est imposée.

IMPLICATIONS FINANCIÈRES

La *Loi sur l'aménagement du territoire* stipule qu'une municipalité peut exiger un paiement tenant lieu de cession pour des parcs ou d'autres loisirs publics, lorsqu'une autorisation est accordée pour créer un nouveau lot vacant.

Le Règlement No. 2022-01 pour prescrire un tarif d'honoraires pour le traitement des demandes faites en matière d'aménagement stipule que le frais pour fins de parcs est de 1 126.00\$ pour chaque nouveau lot créé sur le territoire du Canton d'Alfred et Plantagenet.

COMMENTAIRES

La propriété sujette à la demande d'autorisation est présentement occupée par une maison et quelques remises.

Il y a deux composantes du patrimoine naturel qui affectent la propriété sujette à la demande d'autorisation, selon l'annexe «B» du Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell : corridors de déplacement de la faune et habitat du poisson. Afin de s'assurer que le développement proposé (création d'un nouveau lot), n'aura pas d'impact négatif sur ces éléments naturels, une étude d'impact environnemental est habituellement exigée. Toutefois, suite à une révision du développement proposé par la Conservation de la Nation Sud (SNC), cette étude s'est avérée inutile. La CNS considère que le développement proposé est de nature mineure : il n'y aura donc pas d'impact négatif.

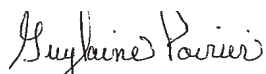
Une étude hydrogéologique a été produite pour s'assurer que la quantité d'eau présente dans la nappe phréatique est suffisante pour répondre aux besoins d'une maison unifamiliale et que la qualité de l'eau est acceptable, selon les normes provinciales. Il est important de préciser que puisque cette étude a déjà été produite et qu'elle a fait l'objet d'une révision par la Conservation de la Nation Sud, elle ne figurera pas dans la liste des conditions imposées pour la demande d'autorisation. La CNS a appuyé les recommandations contenues dans l'étude, mais a demandé qu'une modification au Règlement de zonage soit imposée à l'approbation de la demande d'autorisation pour s'assurer que le champ septique et le puits soient construits de la façon décrite dans l'étude et soient situés à des endroits bien précis.

RECOMMANDATION

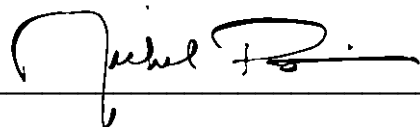
Le service recommande au Conseil municipal d'approuver la demande d'autorisation, dossier B-025-2022, soumise par Monsieur Pascal Roy, propriétaire, affectant la propriété située au

2640 rue Principale à Wendover, décrite comme étant la partie 2 du plan 46R3603 et localisée sur une partie du Lot 26, Concession 1 de l'ancien Canton de Plantagenet Nord, qui a pour but de permettre la création d'un nouveau lot destiné à des fins résidentielles, sujet aux conditions suivantes :

1. Qu'une compensation monétaire pour fins de parc, au montant de 1 126.00\$, soit payée au Canton d'Alfred et Plantagenet.
2. Qu'une modification au Règlement de zonage soit imposée à l'approbation de la demande d'autorisation pour s'assurer que le champ septique et le puits soient construits de la façon décrite dans l'étude hydrogéologique et qu'ils soient situés à des endroits bien précis.
3. Que l'arpenteur-géomètre retenu par le propriétaire détermine la largeur de la rue Principale, et si ladite voie présente une emprise d'une largeur inférieure à 20.0 mètres, qu'une bande de terrain d'une largeur égale à la moitié de la surlargeur requise pour atteindre une emprise de 20.0 mètres tout le long des parties détachée et retenue, soit transférée sans frais et sans encombre à l'autorité concernée (Canton d'Alfred et Plantagenet).
4. Que l'arpenteur-géomètre s'assure que les marges de recul entre les nouvelles lignes de propriété et les bâtiments existants sur lot retenu (B) soient respectées comme prescrites dans le Règlement de zonage No. 2009-50 du Canton d'Alfred et Plantagenet.



Guylaine Poirier
Administratrice du zonage



Michel Potvin
Directeur général