

Justification urbanistique

**Demande de modification au
Règlement de zonage No. 2016-10
Terre agricole (partie détachée)
Partie du Lot 1, Concession 9**

**M. Stéphane Poupart et Mme Mélissa Blier
1014, chemin Filion**

Cité de Clarence-Rockland

Planning Rationale

**Application to Amend
Zoning By-Law No. 2016-10
Agricultural Land (Severed Parcel)
Part of Lot 1, Concession 9**

**Mr. Stéphane Poupart and Mrs. Mélissa Blier
1014 Filion Road**

City of Clarence-Rockland

Introduction

La présente demande de modification au Règlement de zonage No. 2016-10 fait suite à une demande d'autorisation (filière: B-034-2024) aux fins de création d'un lot résidentiel devenu excédentaire à une exploitation agricole.

La demande de modification au règlement de zonage touche la terre agricole (partie détachée) décrite comme une Partie du Lot 1, Concession 9, canton géographique de Clarence, maintenant dans la Cité de Clarence-Rockland.

La partie agricole est de forme irrégulière. Elle a façade sur le chemin Baseline et présente les dimensions approximatives suivantes : une façade de 170 mètres (558 pieds), une profondeur de 1,256 mètres (4,120 pieds) et une superficie de 20.5 hectares (50.75 acres).

Déclaration de Principes Provinciale, 2020

L'article 2.3.4 de la Déclaration de Principes Provinciale prescrit 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:

c) la résidence excédentaire d'une exploitation agricole par suite du fusionnement d'exploitations agricoles, à condition que:

1. les nouveaux lots soient limités aux dimensions minimales nécessaires pour permettre l'utilisation et des services d'égout et d'approvisionnement en eau suffisants;

2. l'office d'aménagement fasse en sorte que l'établissement de tout nouveau logement soit interdit sur la parcelle de terre agricole qui reste et qui a été créée par la séparation.

Preamble

The current application to amend Zoning By-Law No. 2016-10 is further to a consent application (file: B-034-2024) intended for the creation of a residential lot made surplus to a farming operation.

The application to amend the zoning by-law affects the agricultural land (detached parcel) described as a Part of Lot 1, Concession 9, geographic Township of Clarence, now in the City of Clarence-Rockland.

The agricultural parcel is irregular in shape. It has frontage along Baseline Road and shows the following approximate dimensions: a frontage of 170 meters (558 feet) width, a depth of 1,256 meters (4,120 feet) and an area of 20.5 hectares (50.75 acres).

Provincial Policy Statement, 2020

Section 2.3.4 of the Provincial Policy Statement prescribes the following:

2.3.4.1 Lot creation in prime agricultural areas is discouraged and may only be permitted for:

c) a residence surplus to a farming operation as a result of farm consolidation, provided that:

1. the new lot will be limited to a minimum size needed to accommodate the use and appropriate sewage and water services; and

2. the planning authority ensures that new residential dwellings are prohibited on any remnant parcel of farmland created by the severance.

Plan officiel des CUPR Le Plan officiel des CUPR prescrit les politiques suivantes :	UCPR Official Plan The UCPR Official Plan provides the following policies:
7.4.2.3.2 Surplus Residential Consents The Consent Approval Authority shall impose a condition on the severance of the surplus farm dwelling which shall require a Zoning By-law amendment prohibiting the construction of a new residential dwelling on the farmland parcel rendered vacant as a result of the severance. Local municipalities may request a condition on the Consent Approval Authority decision to sever to require the registration of a covenant on the title of the property stating that the lot is adjacent to an agricultural area and may, therefore, be subjected to noise, dust, odors and other nuisances associated with agricultural activities.	
Règlement de zonage No 2016-10 La Partie 12 du Règlement de zonage No. 2016-10, intitulée « Zones agricoles », prescrit les exigences suivantes : 12.1.1 Utilisations permises Lot agricole : Superficie de lot minimum : 40,5 hectares Façade de lot minimum : 60 mètres Demande de modification au Règlement de zonage No. 2016-10 La demande de modification au Règlement de zonage No. 2016-10 touche la terre agricole (partie détachée). Elle consiste à créer une zone agricole d'exception spécifique à cette partie de terrain. L'exception à la zone agricole vise à : 1. Interdire les usages résidentiels sur la terre agricole; et 2. Reconnaître une superficie minimum de lot de 20.5 hectares (50.75 acres) au lieu de 40.5 hectares (100 acres). Conclusion La demande de modification au règlement de zonage s'avère conforme aux principes énoncés dans la Déclaration de Principes	Zoning By-Law No 2016-10 Section 12 of Zoning By-Law No. 2016-10, entitled "Agricultural Zones", provides the following requirement: <i>12.1.1 Permitted Uses</i> <i>Agricultural Lot:</i> <i>Minimum Lot Area: 40.5 hectares</i> <i>Minimum Lot Frontage: 60 meters</i> Application to Amend Zoning By-Law No. 2016-10 The application to amend Zoning By-Law No. 2016-10 affects the agricultural land (detached parcel). It aims at creating an exception to an agricultural zone specifically for this parcel of land. The exception to the agricultural zone aims at: 1. Prohibit the residential uses on the agricultural land; and 2. Recognize a minimum lot area of 20.5 hectares (50.75 acres) instead of 40.5 hectares (100 acres). Conclusion The application to amend the zoning by-law is found to be consistent with the principles set out in the Provincial Policy Statement and with

Provinciale et aux politiques apparaissant au Plan officiel des CUPR.

La demande de modification vise à compléter une des conditions requises par l'autorité approbatrice dans le cadre de la demande d'autorisation et à rendre la partie détachée conforme aux dispositions réglementaires.

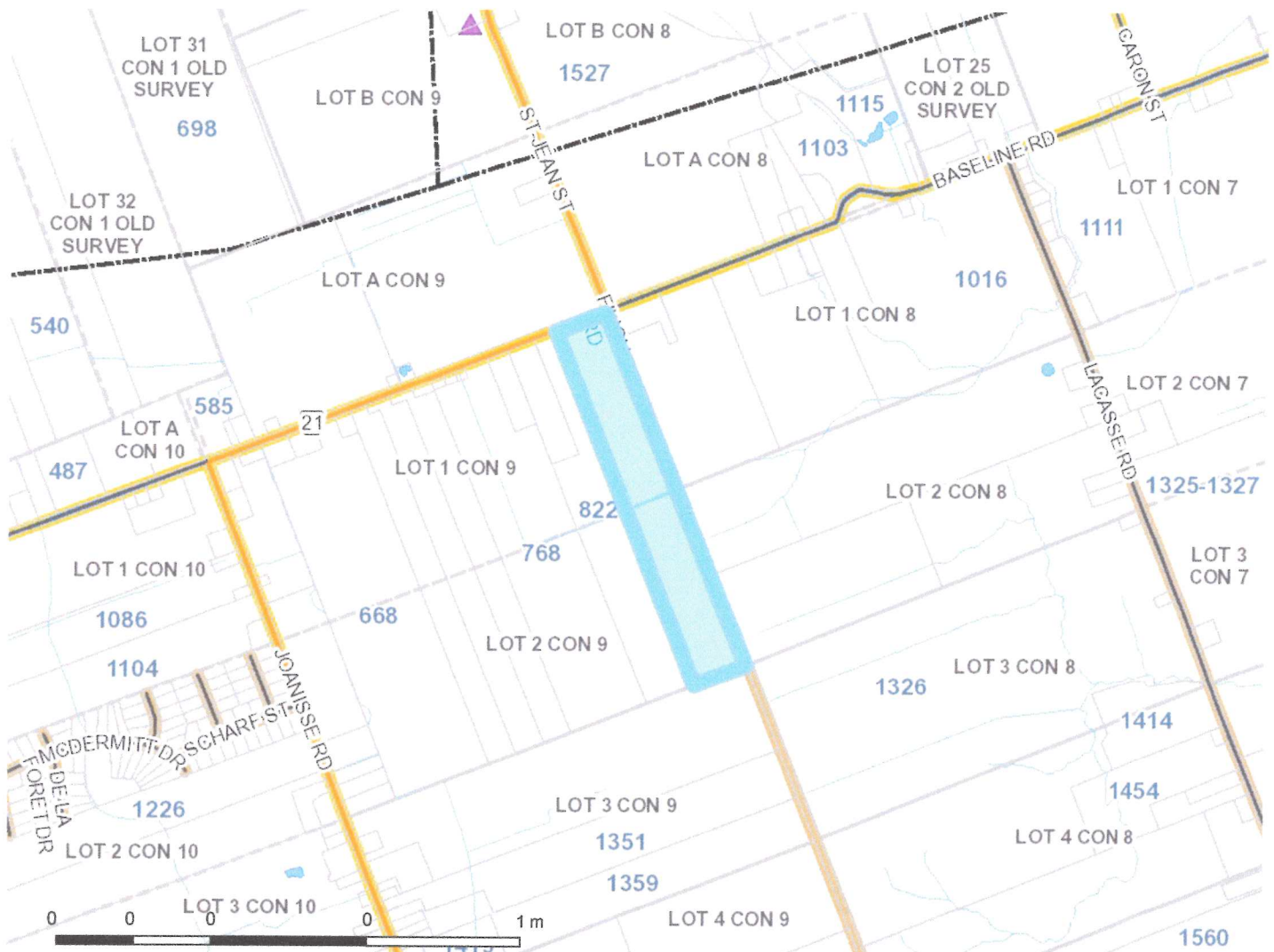
the policies appearing in the UCPR Official Plan.

The amendment application aims at completing one of the conditions required for the consent application by the approval authority and to make the detached parcel in compliance with the zoning requirements.



Marc Daigneault
Urbaniste\Planner

1014, chemin Filion Road Localisation / Location



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.

**Prescott
Russell**

April 8, 2024
11:40:24 AM

Légende

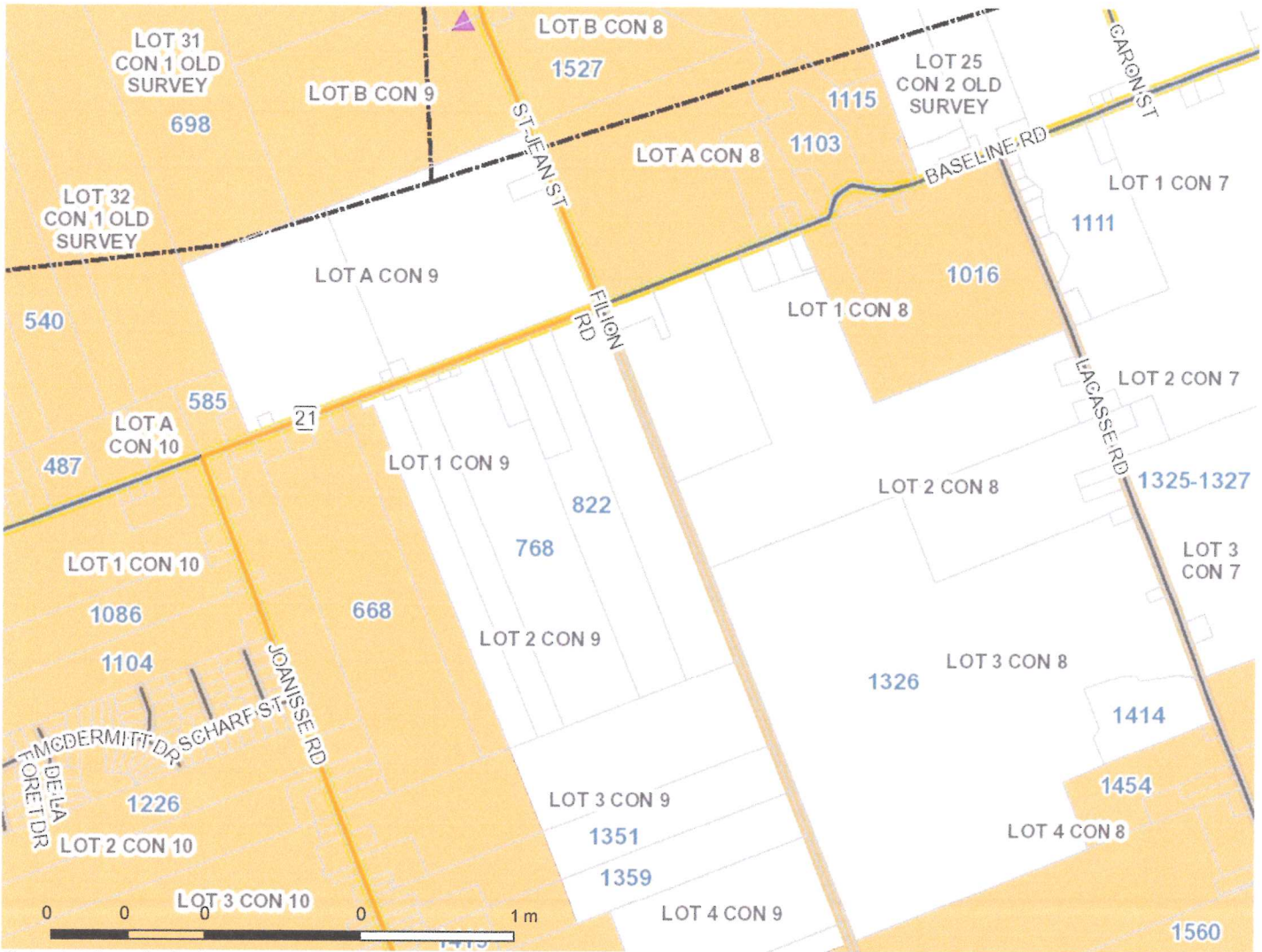
Réseau routier

- Provincial
- Comté / County
- Rural
- Urbain / Urban
- Rampe / Ramp
- Saisonier / Seasonal
- Privé / Private
- Terrains**
- Collecteur**
- <all other values>
- Route provinciale / Provincial Collector
- Artère primaire / Primary Collector
- Collecteur majeur / Major Collector
- Collecteur mineur / Minor Collector
- Collecteur local / Local Collector

- ▲ Tour de communication
- Poste de transformation d'électricité
- Ligne électrique
- Chemin de fer
- Emprise**
- 50 m
- 40 m
- 30 m
- 25 m
- 20 m
- Recreational Trail
- Rivière ou lac
- Rivière ou ruisseau
- Lot et concession
- Zone de peuplement (échelle 50k à 20k)
- Zone de peuplement (échelle < 20k)

- (échelle < 20k)
- Limite municipale (échelle < 150k)

1014, chemin Filion Road Affectations du sol / Land Designations



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.

Prescott
Russell

April 8, 2024
11:48:49 AM

Légende

Réseau routier

- Provincial
- Comté / County
- Rural
- Urbain / Urban
- Rampe / Ramp
- Saisonnier / Seasonal
- Privé / Private

Terrains

Collecteur

- <all other values>
- Route provinciale / Provincial Collector
- Artère primaire / Primary Collector
- Collecteur majeur / Major Collector
- Collecteur mineur / Minor Collector
- Collecteur local / Local Collector

Tour de communication

- Poste de transformation d'électricité

Ligne électrique

- Chemin de fer

Emprise

- 50 m
- 40 m
- 30 m
- 28 m
- 20 m

Recreational Trail

Parc Provincial Voyageur

Terre de la couronne

Exceptions spécifiques - Point

Exceptions spécifiques - Polygone

Sablère et carrière en exploitation

Site de traitement des eaux

Site de traitement des eaux usées

Site d'enfouissement

Site de gestion des boues septiques

Réserve de terrain pour la politique commerciale et industrielle

Affectation des sols

Secteur des politiques des ressources agricoles / Agricultural Policy Area

Secteur des politiques communautaires / Community Policy Area

Secteur des politiques hameaux / Hamlet Policy Area

Secteur des politiques rurales / Rural Policy Area

Secteur des politiques de commerce et industrie / Trade and Industry Policy Area

Secteur des politiques urbaines / Urban Policy Area

Terre humide d'importance provinciale / Provincially Significant Wetland

Rivière ou lac

Rivière ou ruisseau

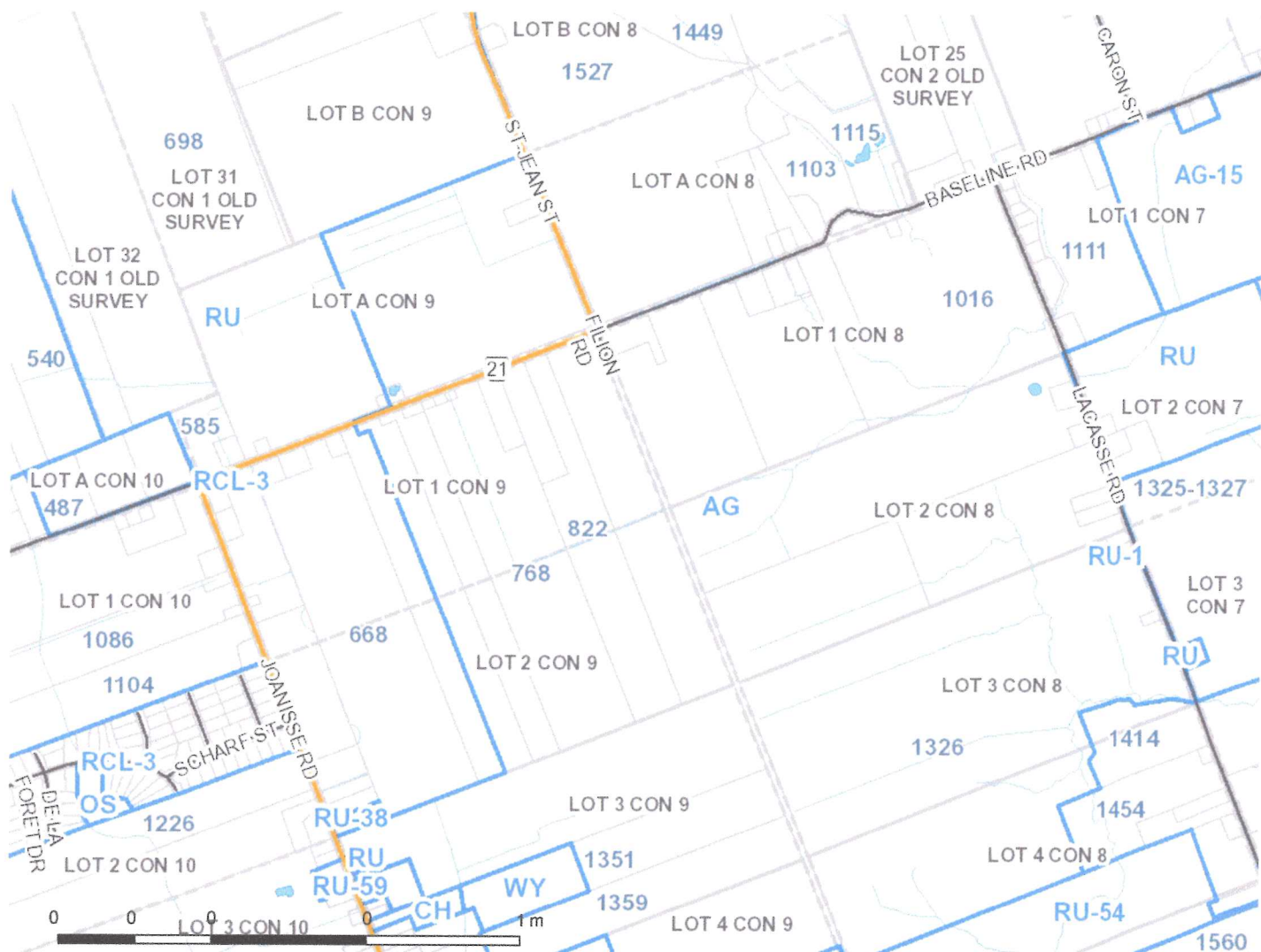
Lot et concession

Zone de peuplement (échelle 50k à 20k)

Zone de peuplement (échelle < 20k)

Limite municipale (échelle < 150k)

1014, chemin Filion Road
Zonage / Zoning



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.

Prescott
Russell

April 8, 2024
11:51:10 AM

Légende

- Réseau routier
 - Provincial
 - Comté / County
 - Rural
 - Urbain / Urban
 - Rampe / Ramp
 - Saisonier / Seasonal
 - Privé / Private
 - Zoning
 - Zonage - Zone de protection de prise d'eau
 - Région d'exception spécifique
 - ZO_UnstableSlope
 - ZO_ANSI
 - ZO_SignWoodland
 - ZO_MineralReserve
 - ZO_InformationCenter
 - ZO_Floodplain
 - Zonage Secteur de gissement de terrain potentiel
 - ZO_Locally Significant Wetlands
 - Terrains
 - Rivière ou lac
 - Rivière ou ruisseau
 - Lot et concession
 - Zone de peuplement (échelle 50k à 20k)
 - Zone de peuplement (échelle < 20k)
 - Limite municipale (échelle < 150k)

Partie Rezonée à "AG-X" / Parcel Rezoned to "AG-X"



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.

**Prescott
Russell**

August 22, 2024
8:56:46 PM

Légende

- Réseau routier
 - Provincial
 - Comté / County
 - Rural
 - Urbain / Urban
 - Rampe / Ramp
 - Saisonier / Seasonal
 - Privé / Private
- Terrains
 - Rivière ou lac
 - Rivière ou ruisseau
 - Lot et concession
 - Zone de peuplement (échelle < 20k)
 - Limite municipale (échelle < 150k)

1014, chemin Filion Nouveau détachement



Carte générée par le site de cartographie web A la Carte. Les Comtés unis de Prescott et Russell déclinent toutes responsabilités pour les erreurs, les omissions ou les imprécisions contenues dans cette publication. Produite avec des données fournies sous licence avec le MNRNFO. Ne pas s'y fier comme étant un indicateur précis des routes ou de l'emplacement des éléments. © 2024 Imprimeur du Roi pour l'Ontario. © 2024 Comtés unis de Prescott et Russell. Tous droits réservés.

Prescott
Russell

June 12, 2024
9:43:02 PM

Légende

Réseau routier

- Provincial
- Comté / County
- Rural
- Urban / Urban
- Rampe / Ramp
- Saisonier / Seasonal
- Privé / Private

Terrains

- Rivière ou lac
- Rivière ou ruisseau
- Lot et concession
- Zone de peuplement (échelle < 20k)
- Limite municipale (échelle < 150k)