

# **Justification urbanistique**

**Demande de modification au  
Règlement de zonage No. 2016-10**

**M. Paul Corbeil  
4327, chemin Schnupp**

**Cité de Clarence-Rockland**

---

# **Planning Rationale**

**Application to Amend  
Zoning By-Law No. 2016-10**

**Mr. Paul Corbeil  
4327 Schnupp 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-074-2024) aux fins de création d'un lot résidentiel pour un bâtiment d'habitation devenu excédentaire à une exploitation agricole.

La demande de modification au règlement de zonage touche la terre agricole décrite comme une Partie du Lot 24, Concession 3, canton géographique de Clarence, maintenant dans la Cité de Clarence-Rockland.

La propriété est de forme irrégulière. Elle borde les chemins Boileau et Schnupp. La propriété présente les dimensions approximatives suivantes : une façade de 329 mètres (1,079 pieds), une profondeur de 645 mètres (2,116 pieds) et une superficie de 19.4 hectares (194,464 mètres carrés ou 48 acres).

La partie résidentielle est occupée par le bâtiment d'habitation arbovent le numéro civique 4327, chemin Schnupp. Elle présente les dimensions approximatives suivantes : une façade de 165 mètres (541 pieds), une profondeur de 150 mètres (492 pieds) et une superficie de 2.0 hectares (20,200 mètres carrés ou 5 acres).

La partie agricole est de forme irrégulière. Elle présente les dimensions approximatives suivantes : une façade de 329 mètres (1,079 pieds), une profondeur de 645 mètres (2,116 pieds) et une superficie de 17.4 hectares (174,263 mètres carrés ou 43 acres).

## Déclaration Provinciale sur la Planification

L'article 4.3.3 de la Déclaration Provinciale sur la Planification prescrit ce qui suit :

### ***4.3.3 Création de lots et rajustements des lots***

## Preamble

The current application to amend Zoning By-Law No. 2016-10 is further to a consent application (file: B-074-2024) intended for the creation of a residential lot for dwelling house made surplus to a farming operation.

The application to amend the zoning by-law affects the agricultural land described as a Part of Lot 24, Concession 3, geographic Township of Clarence, now in the City of Clarence-Rockland.

The property is irregular in shape. The property fronts onto Boileau and Schnupp roads. The property shows the following approximate dimensions: a frontage of 329 meters (1,079 feet), a depth of 645 meters (2,116 feet), and an area of 19.4 hectares (194,464 square meters or 48 acres).

The residential parcel is occupied by the dwelling house bearing the civic number 4327 Schnupp Road. The parcel shows the following approximate dimensions: a frontage of 165 meters (541 feet), a depth of 150 meters (492 feet) and an area of 2.0 hectares (20,200 square meters or 5 acres).

The agricultural land is irregular in shape. It has the following approximate dimensions: a frontage of 329 meters (1,079 feet), a depth of 645 meters (2,116 feet) and an area of 17.4 hectares (174,263 square meters or 43 acres).

## Provincial Planning Statement

Section 4.3.3 of the Provincial Planning Statement prescribes the following:

### ***4.3.3 Lot Creation and Lot Adjustments***

1. La création de lots dans les zones agricoles à fort rendement n'est pas encouragée et est permise seulement conformément aux directives provinciales concernant ce qui suit :

c) un nouveau lot résidentiel par suite du fusionnement d'exploitations agricoles pour une résidence excédentaire d'une exploitation agricole, à condition que :

a) le nouveau lot soit limité aux dimensions minimales nécessaires pour permettre l'utilisation et assurer des services d'égout et d'approvisionnement en eau suffisants;

b) l'office d'aménagement fasse en sorte que les nouveaux logements et les unités résidentielles supplémentaires soient interdits sur la parcelle de terre agricole qui reste et qui a été créée par la séparation. La méthode à suivre à cet égard peut être recommandée par la province ou fondée sur des méthodes municipales visant les mêmes objectifs;

## Plan officiel des CUPR

Le Plan officiel des CUPR prescrit les politiques suivantes :

1. Lot creation in prime agricultural areas is discouraged and may only be permitted in accordance with provincial guidance for:

c) one new residential lot per farm consolidation for a residence surplus to an agricultural operation, 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 dwellings and additional residential units are prohibited on any remnant parcel of farmland created by the severance. The approach used to ensure that no new dwellings or additional residential units are permitted on the remnant parcel may be recommended by the Province, or based on municipal approaches that achieve the same objective;

## UCPR Official Plan

The UCPR Official Plan provides the following policies:

### 7.4.2.3.2 Surplus Residential Consents

*Surplus residential consents may be considered for a farm dwelling made surplus to a farming operation as a result of farm consolidation. Farm consolidation means the acquisition of additional farm parcels to be operated as one farm operation. Final approval of a consent shall require that the new residential dwellings are prohibited on any vacant remnant parcel of farmland created by the severance.*

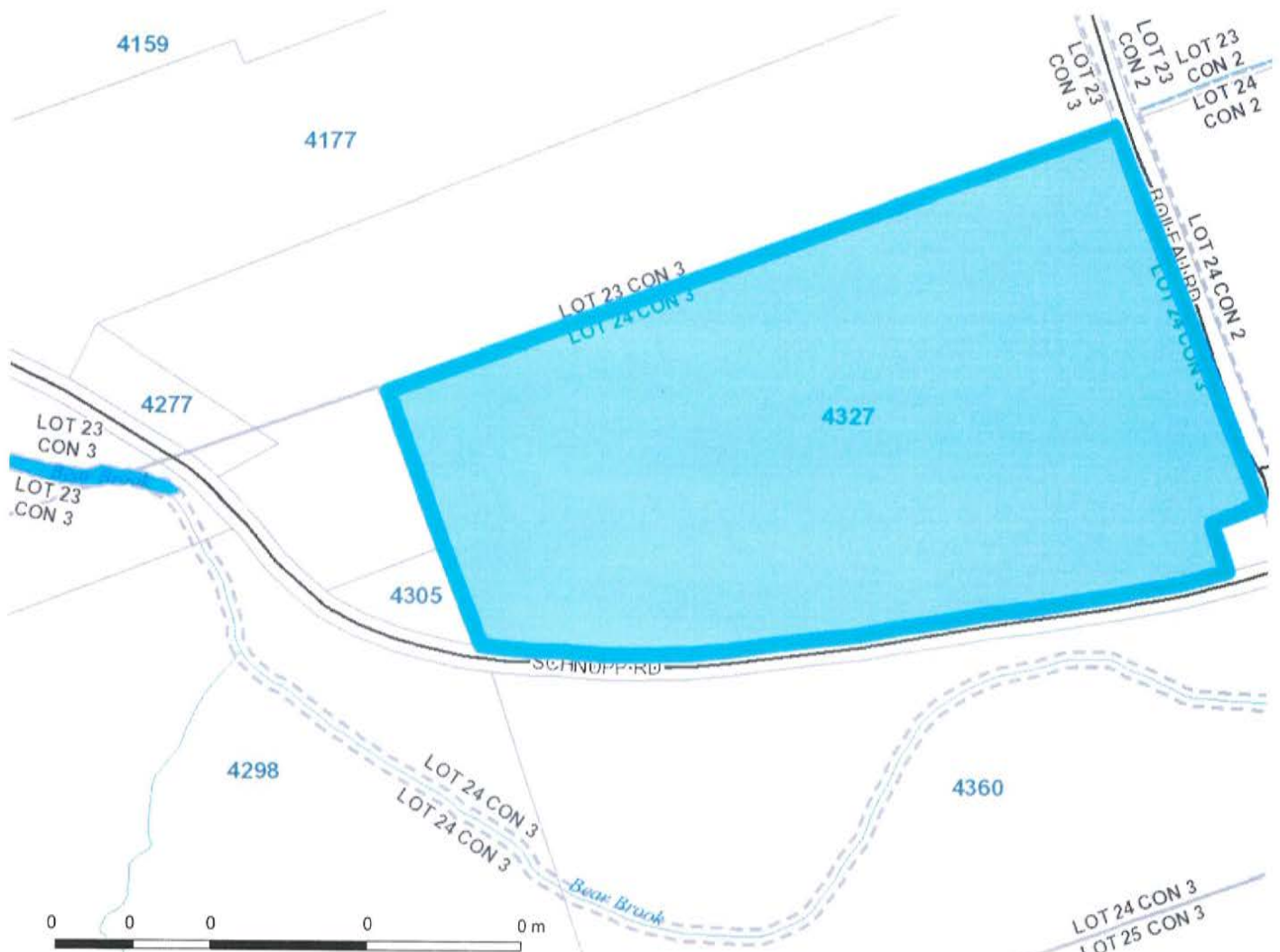
*The Consent Approval Authority shall impose a condition on the severance of the surplus farm dwelling which shall require a Zoning By-law amendment prohibiting the construction of a new residential dwelling on the farmland parcel rendered vacant as a result of the severance. Local municipalities may 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.*



<b>Règlement de zonage No 2016-10</b>	<b>Zoning By-Law No 2016-10</b>
<p>La Partie 12 du Règlement de zonage No. 2016-10, intitulée « Zones agricoles », prescrit les exigences suivantes :</p> <p>12.1.1 Utilisations permises</p> <p>Lot agricole : Superficie de lot minimum : 40,5 hectares Façade de lot minimum : 60 mètres</p> <p>Demande de modification au Règlement de zonage No. 2016-10</p> <p>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.</p> <p>L'exception à la zone agricole vise à :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Interdire les usages résidentiels sur la terre agricole; et</li> <li>2. Reconnaître une superficie minimum de lot de 17.4 hectares (52 acres) au lieu de 40.5 hectares (100 acres).</li> </ol>	<p>Section 12 of Zoning By-Law No. 2016-10, entitled "Agricultural Zones", provides the following requirement:</p> <p>12.1.1 Permitted Uses</p> <p>Agricultural Lot: Minimum Lot Area: 40.5 hectares Minimum Lot Frontage: 60 meters</p> <p>Application to Amend Zoning By-Law No. 2016-10</p> <p>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.</p> <p>The exception to the agricultural zone aims at:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prohibit the residential uses on the agricultural land; and</li> <li>2. Recognize a minimum lot area of 17.4 hectares (52 acres) instead of 40.5 hectares (100 acres).</li> </ol>
<p><b>Conclusion</b></p> <p>La demande de modification au règlement de zonage s'avère conforme aux principes énoncés dans la Déclaration de Principes Provinciale et aux politiques apparaissant au Plan officiel des CUPR.</p> <p>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 agricole conforme aux dispositions réglementaires.</p>	<p><b>Conclusion</b></p> <p>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 the policies appearing in the UCPR Official Plan.</p> <p>The amendment application aims at completing one of the conditions required for the consent application by the approval authority and to make the agricultural parcel in compliance with the zoning requirements.</p>

  
 Marc Daigneault  
 Consultant

## 4327, chemin Schnupp Localisation



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.

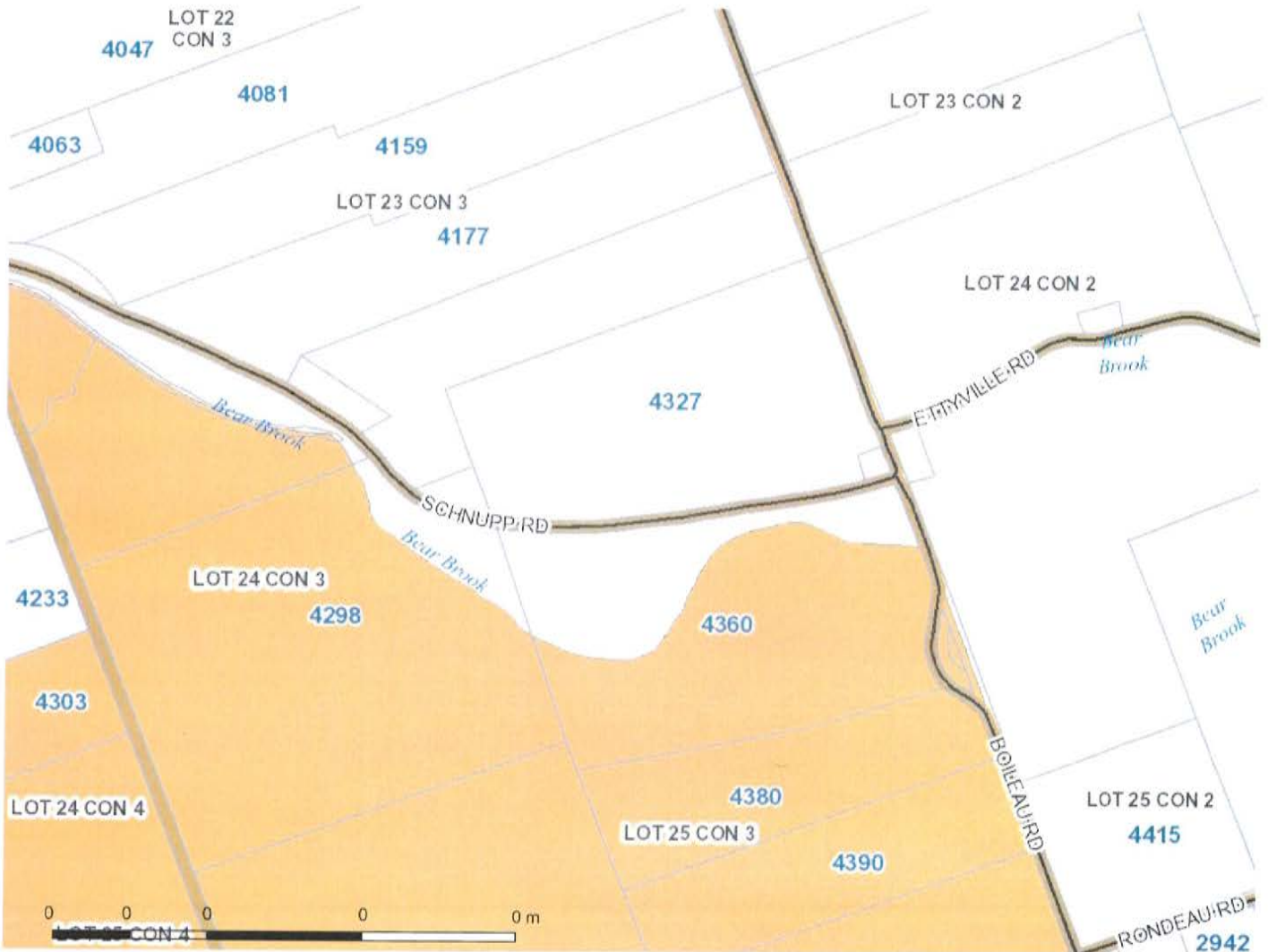
**Prescott  
Russell**

March 31, 2024  
9:41:11 AM

### 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
  - Lot et concession
- Zone de peuplement (échelle < 20k)
- Limite municipale (échelle < 150k)

# 4327, chemin Schnupp Road Affectations des sols \ 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 11, 2024  
3:12:56 PM

## Légende

### Réseau routier

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

### Terrains

#### Secteur des politiques des ressources en agrégats minéraux

- Ressource de roc / Bedrock Resource
- Ressource de roc et de sable-gravier / Sand-Gravel Resource
- Ressource de sable-gravier / Bedrock and Sand-Gravel Resource

### 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

- 26 m
- 20 m
- Recreational Trail
- Région de roche de fond instable
- Connue / Known
- Présomée / Inferred
- Potentiel / Potential
- Connue localement / Locally Known

- Parc Provincial Voyageur
- Terre de la couronne
- Exceptions spécifiques - Point
- Exceptions spécifiques - Polygone
- Sablière 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

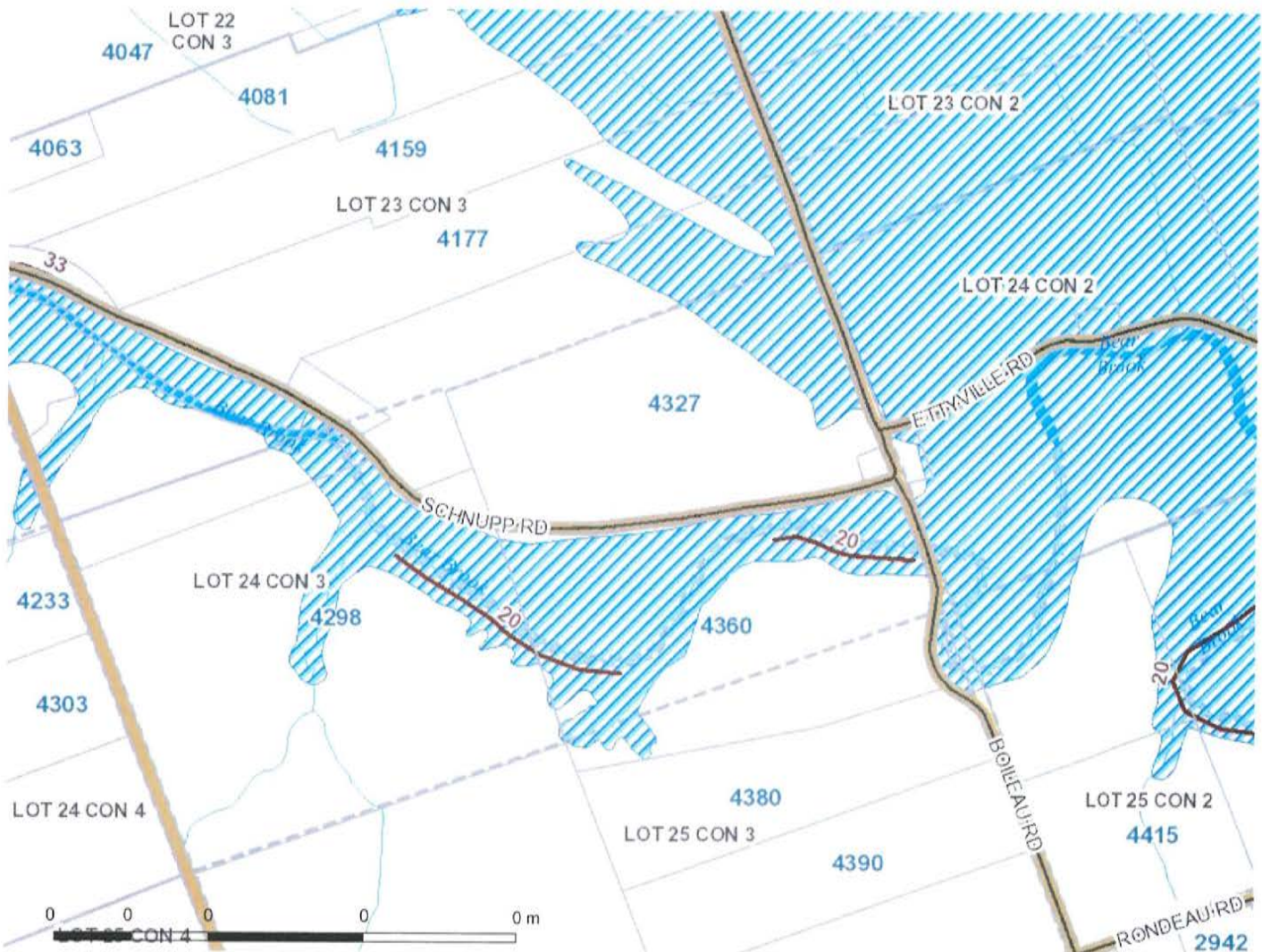
- Secteur des politiques des ressources agricoles / Agricultural Policy Area
- Secteur des politiques communautaires / Community Policy Area
- Secteur des politiques hameaux / Hamlet Policy Area
- Secteur des politiques rurales / Rural Policy Area

- 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
- Limites de la zone de peuplement
- Zone bâtie
- Type de carburant potentiellement dangereux
- Extreme - C1, C2, C4
- High - C3, M2>50%, M4
- Ancienne exploitation de ressources en agrégats minéraux
- ▲ Site d'enfouissement fermé - plus de 25 ans
- Closed Waste Disposal Site - less than 25 years



# 4327, chemin Schnupp Road

## Santé et Sécurité publique \ Health and Public Safety



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 11, 2024  
3:17:05 PM

### Légende

#### Réseau routier

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

#### Terrains

##### Secteur des politiques des ressources en agrégats minéraux

- Ressource de roc / Bedrock Resource
- Ressource de roc et de sable-gravier / Sand-Gravel Resource
- Ressource de sable-gravier / Bedrock and Sand-Gravel Resource
- 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

- 26 m
- 20 m
- Recreational Trail
- Région de roche de fond instable

- Connu / Known
- Présumé / Inferred
- Potentiel / Potential
- Connu localement / Locally Known

- Pente instable

- Mine abandonnée

- Sol organique

- Zone d'inondation

- Secteur de glissement de terrain potentiellement rétrogressif

- Secteur de glissement de terrain potentiellement rétrogressif Casselman-Lemieux /

- Casselman-Lemieux / Casselman-Lemieux Potential

- Secteur potentiel des argiles marines sensibles / Potential Sensitive Marine Clays Area

- Mine abandonnée - zone tampon de 1000m

- Sablère et carrière cédées

- Zone de protection de prise d'eau

- Zone 1
- Zone 2

- Zone de protection de tête de puits

- 2
- 4
- 6
- 8
- 10

- Limites de la zone de

#### peuplement

- Zone bâtie

##### Type de carburant potentiellement dangereux

- Extrême - C1, C2, C4
- High - C3, M2>50%, M4

- Ancienne exploitation de ressources en agrégats minéraux

- Site d'enfouissement fermé - plus de 25 ans

- Closed Waste Disposal Site - Less than 25 years

- Site d'enfouissement fermé - zone tampon de 500m

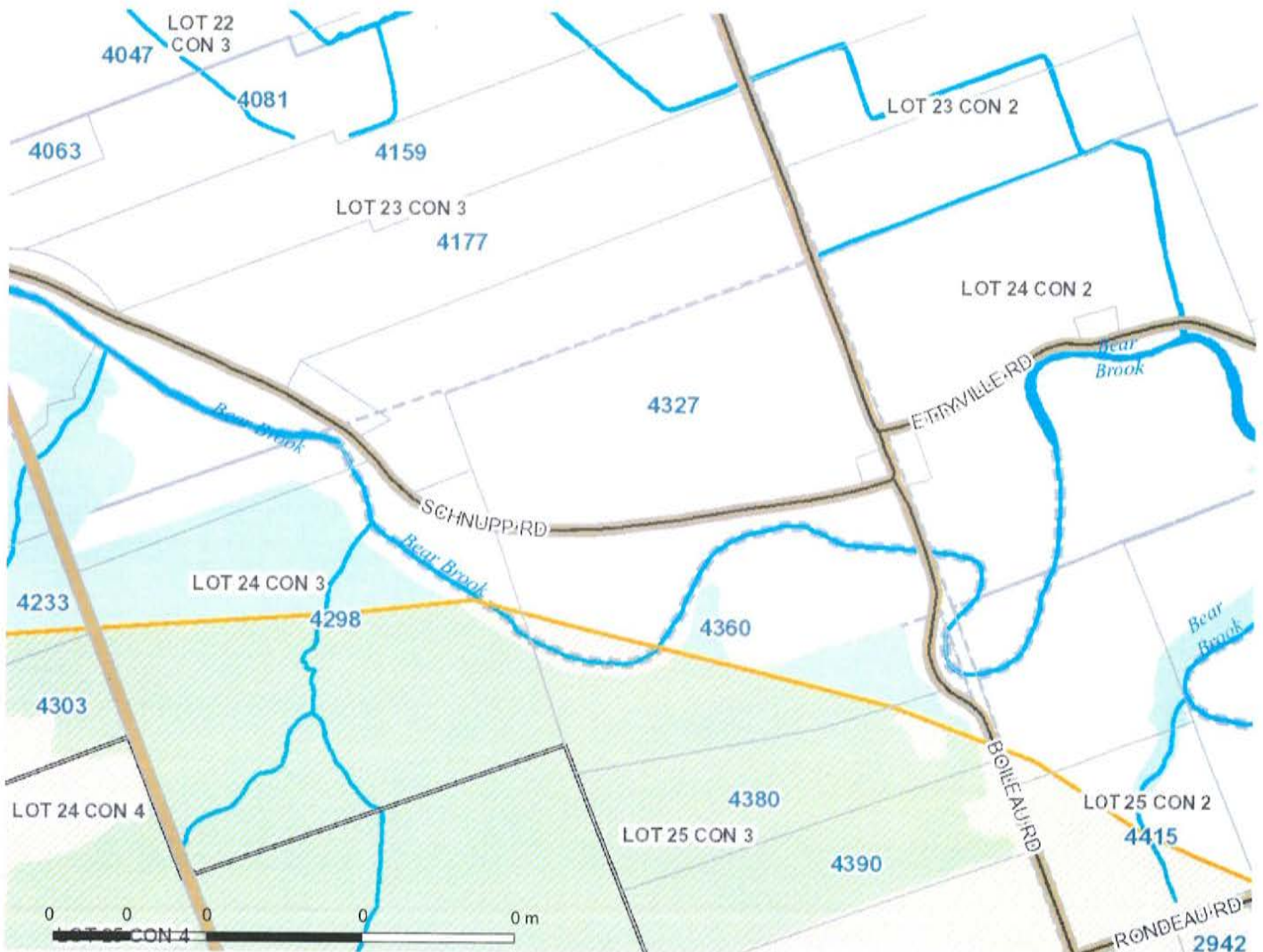
- Chemin de fer abandonné

- Grande installation

- Rivière ou lac



# 4327, chemin Schnupp Road Ressources naturelles / Natural Resources



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 11, 2024  
3:15:08 PM

## Légende

### Réseau routier

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

### Terrains

#### Secteur des politiques des ressources en agrégats minéraux

- Ressource de roc / Bedrock Resource
- Ressource de roc et de sable-gravier / Sand-Gravel Resource
- Ressource de sable-gravier / Bedrock and Sand-Gravel Resource
- 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

- 26 m
- 20 m
- Recreational Trail
- Région de roche de fond instable
- Connu / Known
- Présumé / Inferred
- Potentiel / Potential
- Connu localement / Locally Known
- Sites naturels d'importance pour les Comtés - Point
- Parc Provincial Voyageur
- Terre humide d'importance provinciale
- Sites naturels d'importance pour les Comtés - Polygones
- Île Clarence / Clarence Island

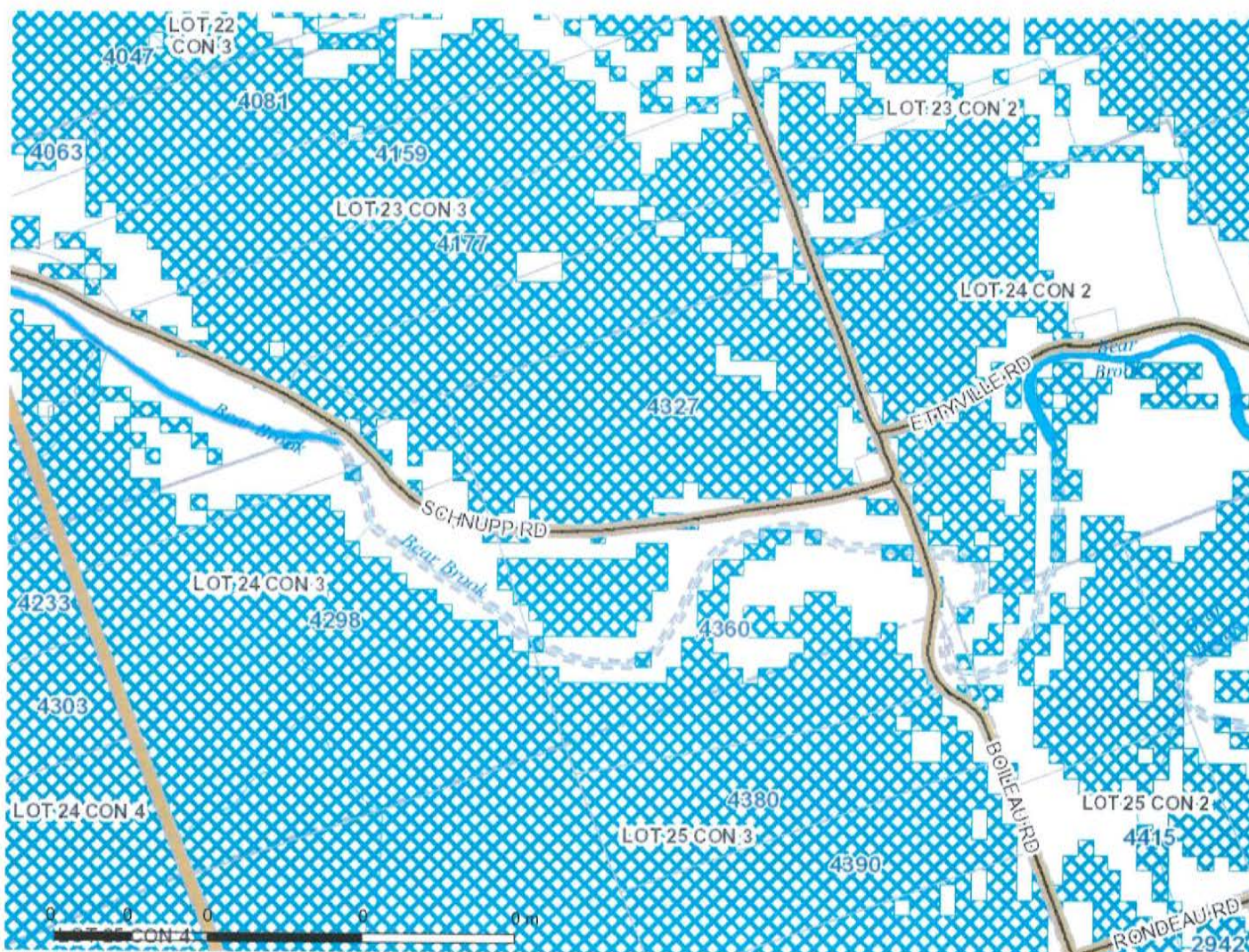
- Forêt Larose / Larose Forest
- Zone faunique
- Zone d'intérêt naturel et scientifique
- ZINS (sciences de la vie) / ANSI (Life Science)
- ZINS (sciences de la terre) / ANSI (Earth Science)
- ZINS Sciences de la terre et ZINS potentielle sciences de la vie / ANSI Earth Science and Candidate Life Science
- ZINS potentielle sciences de la vie / ANSI (Life Science - Candidate)
- Habitat du poisson: plans d'eau
- Habitat du poisson: cours d'eau et drains municipaux
- Boisé d'importance

- Limites de la zone de peuplement
- Zone bâtie
- Type de carburant potentiellement dangereux
- Extreme - C1, C2, C4
- High - C3, M2>50%, M4
- Ancienne exploitation de ressources en agrégats minéraux
- ▲ Site d'enfouissement fermé - plus de 25 ans
- Closed Waste Disposal Site - Less than 25 years
- Site d'enfouissement fermé - zone tampon de 500m
- Chemin de fer abandonné
- Grande installation



# 4327, chemin Schnupp Road

## Zone de recharge des eaux souterraines / Groundwater Recharge Area



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 11, 2024  
3:20:31 PM

### Légende

#### Réseau routier

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

#### Terrains

#### Secteur des politiques des ressources en agrégats minéraux

- Ressource de roc / Bedrock Resource
- Ressource de roc et de sable-gravier / Sand-Gravel Resource
- Ressource de sable-gravier / Bedrock and Sand-Gravel Resource

#### 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

- 26 m
- 20 m

#### Recreational Trail

#### Région de roche de fond instable

- Connu / Known
- Présumé / Inferred
- Potentiel / Potential
- Connu localement / Locally Known

#### Limites de la zone de peuplement

#### Zone bâtie

#### Type de carburant potentiellement dangereux

- Extreme - C1, C2, C4
- High - C3, M2>50%, M4
- Ancienne exploitation de ressources en agrégats minéraux

- ▲ Site d'enfouissement fermé - plus de 25 ans
- Closed Waste Disposal Site - Less than 25 years

- Site d'enfouissement fermé - zone tampon de 500m
- Chemin de fer abandonné

#### Grande installation

- Zone de recharge des eaux souterraines - quantité d'eau
- Zone de vulnérabilité des eaux souterraines - qualité de l'eau

#### Rivière ou lac

#### Rivière ou ruisseau

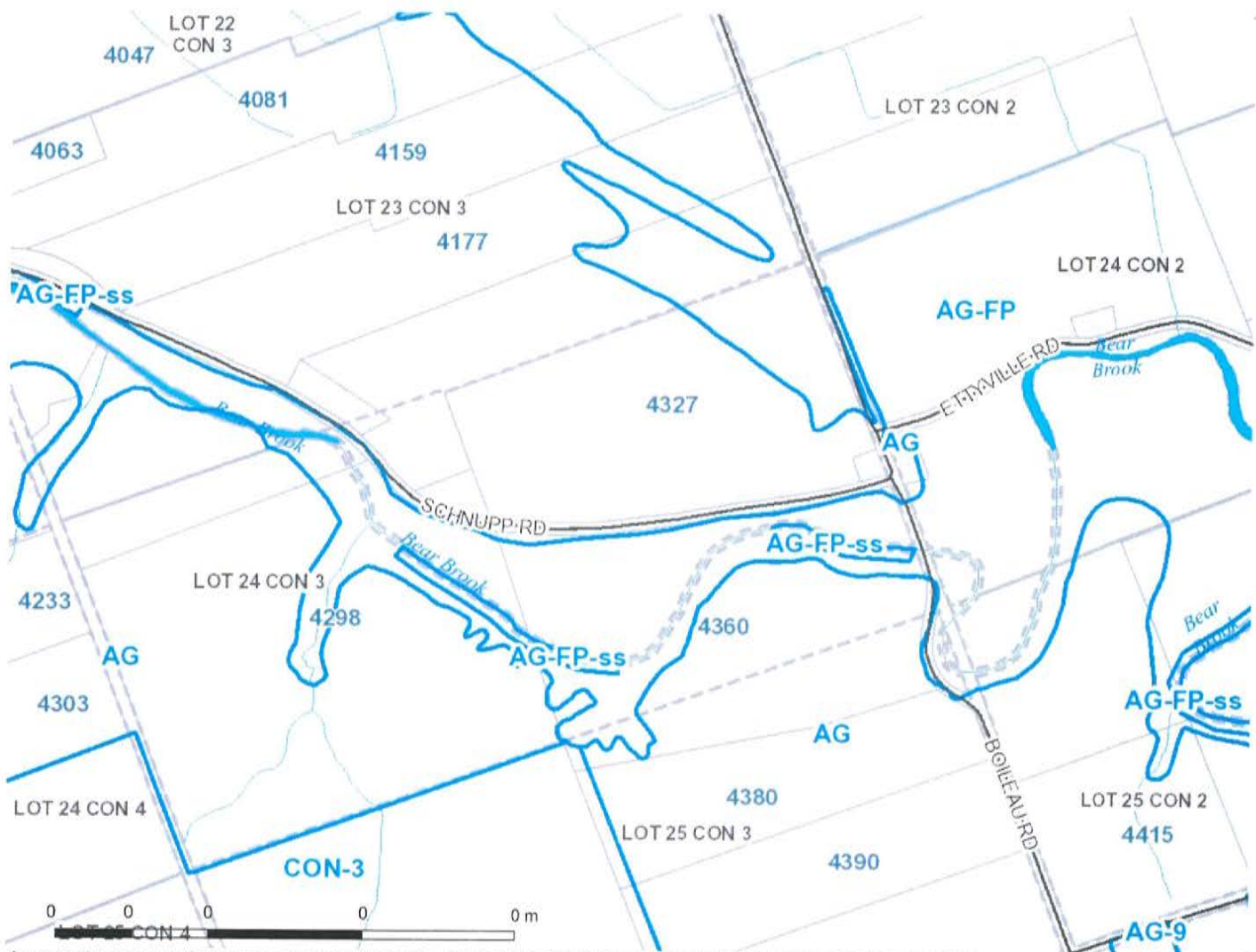
#### Lot et concession

- Zone de peuplement (échelle < 20k)

- Limite municipale (échelle < 150k)



## 4327, chemin Schnupp 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 11, 2024  
3:10:15 PM

### Légende

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