

Justification urbanistique

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

Surplus à la ferme – Filière B-013-2026

HM Koch Dairy Farm Inc., M. John Koch

**4092, rue Champlain
Partie des Lots 22 et 23, Concession 5
Sauf et exceptées les Parties 1 et 2 du Plan 50R-9314
Canton géographique de Clarence
Cité de Clarence-Rockland**

Planning Rationale

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

Surplus to a Farming Operation – File B-013-2026

HM Koch Dairy Farm Inc., Mr. John Koch

**4092 Champlain Street
Part of Lots 22 and 23, Concession 5
Save and Except Parts 1 and 2 on Plan 50R-9314
Geographic Township of Clarence
City of Clarence-Rockland**

Justification urbanistique

Introduction

La présente demande de modification au Règlement de zonage No. 2016-10 vise à compléter la Condition #3 de demande d'autorisation, filière B-013-2026, qui a pour but de permettre la création d'un lot résidentiel devenu excédentaire à une exploitation agricole.

La demande vise changer la catégorie de zonage de zone « Agricole Restreinte (AR) » à zone « Agricole Restreinte – Exception (AR-X) ».

La condition #3 indique ce qui suit : que le ou les demandeurs obtiennent une modification du Règlement de zonage No. 2016-10 afin d'interdire les usages résidentiels et reconnaître une superficie minimale de moins de 40,5 hectares pour un lot agricole pour la partie retenue et reconnaître une façade minimum de lot réduite pour la partie détachée.

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

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 :*

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;*

Planning Rationale

Preamble

The purpose of the current application to amend Zoning By-Law No. 2016-10 is to complete Condition #3 of the consent application, File B-013-2026, allowing for the creation of a residential lot made surplus to a farming operation.

The application aims at changing the zoning category from "Restricted Agricultural (AR)" zone to "Restricted Agricultural – Exception (AR-X)" zone.

Condition #3 indicates the following: That the applicant(s) obtain an amendment to Zoning By-law No. 2016-10 to prohibit residential uses and to permit an agricultural lot with a minimum lot area of less than 40.5 hectares for the retained parcel and recognize a reduced minimum lot frontage for the severed parcel.

Provincial Planning Statement

Section 4.3.3 of the Provincial Planning Statement prescribes the following:

4.3.3 Lot Creation and Lot Adjustments

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

a) *agricultural uses, provided that the lots are of a size appropriate for the type of agricultural use(s) common in the area and are sufficiently large to maintain flexibility for future changes in the type or size of agricultural operations;*

b) des utilisations liées à l'agriculture, à condition que les lots soient limités aux dimensions minimales nécessaires pour permettre l'utilisation et assurer des services d'égout et d'approvisionnement en eau suffisants;

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

1. 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; et
2. 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

La propriété est inscrite sous l'affectation « Secteur des politiques des ressources agricoles » au Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell.

Les caractéristiques suivantes apparaissent sur ou à proximité de la propriété : « Ressources naturelles (habitat du poisson et boisé d'importance), Zone faunique, Système du patrimoine naturel (zones de lien physique naturel), Zone de recharge des eaux souterraines et Transport et Infrastructure (chemin de Comté 8 – voie collectrice majeure).

À l'exception des politiques inscrites aux articles 3.3.4 et 7.4.2.3.2. du Plan officiel des CUPR, les politiques établies pour les autres

b) agriculture-related uses, provided that any new lot will be limited to a minimum size needed to accommodate the use and appropriate sewage and water services;

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; and

UCPR Official Plan

The property is located under the "Agricultural Resources Policy Area" in the United Counties of Prescott and Russell's Official Plan.

The following characteristics appear on or in proximity of the property: "Natural Features (fish habitat and significant woodland), Wildlife Area, Natural Heritage System (linkage natural area), Groundwater Recharge Area and Transport and Infrastructure (County Road 8 – major collector).

With the exception of the policies listed in sections 3.3.4 and 7.4.2.3.2 of the CUPR Official Plan, the policies established for the

caractéristiques identifiées précédemment n'ont pas de portée sur la présente demande de modification au Règlement de zonage.	other characteristics identified previously do not apply to this zoning amendment application.
Les politiques pertinentes sont :	The pertinent policies are:

3.3.4 Major Collector Policies

The policies of this section are designed to maintain a high level of efficiency for the movement of vehicles while also providing limited opportunities for commercial and industrial development which can benefit from high traffic volumes.

The following policies shall apply to roads designated Major Collector:

1) Lot creation by consent for residential purposes with access to a major collector will not be permitted with the exception of a residence surplus to a farming operation as a result of farm consolidation, or provided that an access from abutting lots with frontage on a local public road or a county minor collector road-maintained year-round could be permitted by the appropriate road authority.

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.

Règlement de zonage No 2016-10	Zoning By-Law No 2016-10
La propriété est inscrite dans la zone « Agricole Restreinte (AR) » au plan Annexe « A » du Règlement de zonage No 2016-10 de la Cité de Clarence-Rockland.	The property is located in the "Restricted Agricultural (AR)" zone on Schedule "A" of the City of Clarence-Rockland's Zoning By-Law No. 2016-10.
L'article 12.2.2 prescrit les exigences pertinentes suivantes :	Subsection 12.2.2 prescribes the following pertinent requirements:
Usage résidentiel	Residential Use
Superficie de lot minimum (usage résidentiel) : 2,500 m ²	Minimum Lot Area (Residential Use): 2,500 m ²

<p>Superficie maximum de lot : 2 ha Façade de lot minimum : 38 m</p>	<p>Maximum Lot Area: 2 ha Minimum Lot Frontage: 38 m</p>
<p>L'article 12.2.2 de la zone « Agricole Restreinte (AR) » ne renferme pas de normes relatives aux usages agricoles, à la superficie minimum et la largeur minimum de lot pour des terrains destinés à ces usages.</p> <p>Ces normes se retrouve à l'article 12.1.2 de la zone « Agricole (A) ».</p> <p>Les normes applicables aux terrains destinés à des fins agricoles dans la zone « Agricole (A) » prescrivent une superficie de lot minimum de 40.5 hectares et une façade minimum de lot de 60 mètres.</p> <p>En raison du fait que la propriété est zonée « Agricole Restreinte (AR) », la mention à l'effet d'inclure une superficie minimum inférieure à 40.5 hectares pour la partie détachée n'est pas valide et inapplicable.</p>	<p>Subsection 12.2.2 of the "Restricted Agricultural (AR)" zone does not contain any provisions pertaining to agricultural uses, the minimum lot area and minimum lot frontage for land intended for agricultural uses.</p> <p>These provisions can be found in Subsection 12.1.2 of the "Agricultural (A)" zone.</p> <p>The applicable provisions for lands intended for agricultural uses in the "Agricultural (A)" zone prescribe a minimum lot area of 40.5 hectares and a minimum lot frontage of 60 meters.</p> <p>Given the fact that the property is zoned "Restricted Agricultural (AR)", the comment to include a minimum lot area of less than 40.5 hectares for the severed parcel is not valid and inapplicable.</p>
<p>Caractéristiques de la propriété</p> <p>La propriété est décrite comme une Partie des Lots 22 et 23, Concession 5, sauf et exceptées les Parties 1 et 2 du Plan 50R-9314, canton géographique de Clarence, maintenant dans la Cité de Clarence-Rockland, et qui arbore le numéro civique 4092, rue Champlain (chemin de Comté 8).</p> <p>La propriété est de forme irrégulière. Elle a façade sur la rue Champlain (chemin de Comté 8). La limite nord du terrain borde le chemin St-Félix tandis que la limite ouest borde une emprise de chemin non-ouvert (prolongement en direction sud du chemin Marcil).</p> <p>La propriété présente les dimensions approximatives suivantes : une façade de 172 mètres (564 pieds), une profondeur de 1,200 mètres (3,937 pieds) et une superficie de 30.14 hectares (301,425 mètres carrés ou 74.5 acres).</p>	<p>Characteristics of the Property</p> <p>The property is described as a Part of Lots 22 and 23, Concession 5, save and except Parts 1 and 2 on Plan 50R-9314, geographic Township of Clarence, now in the City of Clarence-Rockland, and bearing the civic number 4092 Champlain Street (County Road 8).</p> <p>The property is irregular in shape. The property fronts onto Champlain Street (County Road 8). The north limit of the property runs along St-Félix Road while the west limit runs along an unopened road allowance (southerly extension of Marcil Road).</p> <p>The property shows the following approximate dimensions: a frontage of 172 meters (564 feet), a depth of 1,200 meters (3,937 feet), and an area of 30.14 hectares (301,425 square meters or 74.5 acres).</p>

Demande d'autorisation

La demande d'autorisation consiste à détacher la partie de terrain occupée par le bâtiment d'habitation existant (4092, rue Champlain), le garage détaché et la voie d'accès à titre de surplus à la ferme aux fins d'utilisation résidentielles et à retenir la partie utilisée à des fins agricoles.

En raison de la localisation du bâtiment d'habitation sur la propriété et du puits, la partie de terrain détachée est de forme irrégulière. Les dimensions approximatives seraient comme suit : une façade de 9.0 mètres (30 pieds), une profondeur de 196 mètres (643 pieds) et une superficie de 0.635 hectare (6,350 mètres carrés ou 1.57 acre).

La partie de terrain retenue serait également de forme irrégulière. Les dimensions approximatives seraient comme suit : une façade de 163 mètres (534 pieds), une profondeur de 1,200 mètres (3,937 pieds) et une superficie de 29.50 hectares (295,075 mètres carrés ou 72.91 acres).

Conclusion

La demande de modification au Règlement de zonage No. 2016-10 s'avère conforme aux principes énoncés dans la Déclaration Provinciale sur la Planification, aux politiques apparaissant au Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell et avec les dispositions du Règlement de zonage No. 2016-10 de la Cité de Clarence-Rockland en ce qui a trait aux normes pour les usages résidentiels de la zone « Agricole restreinte (AR) ».

L'usage résidentiel sera interdit sur la partie retenue et une largeur minimum de lot de 9.0 mètres au lieu de 38 mètres sera reconnue pour la partie détachée avec une catégorie de zonage « Agricole Restreinte – Exception (AR-X) ».

Consent Application

The consent application consists in severing the parcel of land occupied by the existing dwelling house (4092 Champlain Street) along with the accessory detached garage and the driveway as a surplus to a farming operation intended to be used for residential purposes and to retain the parcel used for farming.

Given the location of the dwelling house on the property and the location of the well, the detached parcel of land is irregular in shape. The approximate dimensions would be as follow: a frontage of 9.0 meters (30 feet), a depth of 196 meters (643 feet) and an area of 0.635 hectare (6,350 square meters or 1.57 acre).

The retained parcel would also be irregular in shape. The approximate dimensions would be as follow: a frontage of 163 meters (534 feet), a depth of 1,200 meters (3,937 feet) and an area of 29.50 hectares (295,075 square meters or 72.91 acres).

Conclusion

The application to amend Zoning By-Law No. 2016-10 is found to be consistent with the principles set out in the Provincial Planning Statement, with the policies contained in the United Counties of Prescott and Russell's Official Plan and with the provisions of the City of Clarence-Rockland Zoning By-Law with regards to the permitted residential uses in the "Restricted Agricultural (AR)" zone.

The residential use will be prohibited on the retained parcel and a minimum lot frontage of 9.0 meters instead of 38 meters will be recognize for the detached parcel with the "Restricted Agricultural – Exception (AR-X)" zone.

Marc Daigneault
M.Sc.A.A./ B.Urb.

