



**Rapport :** PE2024-024

**Date :** 8 mai 2024

**Soumis par :** Fabien Lalande

**Objet :** modification au règlement de zonage – 3032 Champlain

### **Nature / Objectif**

Le but de ce rapport est de présenter une proposition de modification au règlement de zonage pour la propriété ayant pour adresse civile le 3032 rue Champlain légalement décrite comme étant la Partie du Lot 15, Concession 5, étant la partie 1 sur le plan 50R-8026, anciennement dans le canton géographique de Clarence, maintenant dans la Cité de Clarence-Rockland. Numéro de dossier D-14-611.

### **Directive/Politique antécédente**

S/O

### **Recommandation du service**

Whereas the proposed amendment to the Zoning By-law for the property at 3032 Champlain Street, legally described as Part of Lot 15, Concession 5, being part 1 on reference plan 50R-8026 in the former geographic township of Clarence now in the City of Clarence-Rockland is consistent with the Provincial Policy Statement and the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell; and

That Council adopts by-law 2024-53 to change the zoning category from "Rural (RU) zone" to "Rural – Exception 67 (RU-67) zone".

Attendu que la modification proposée au règlement de zonage pour la propriété du 3032 rue Champlain légalement décrite comme étant la Partie du Lot 15, Concession 5, étant la partie 1 sur le plan 50R-8026, anciennement dans le canton géographique de Clarence, maintenant dans la Cité de Clarence-Rockland est conforme à la déclaration de principes provinciale ainsi qu'au plan officiel des comtés unis de Prescott et Russell; et

Que le conseil adopte le règlement 2024-53 pour changer la catégorie de zonage de « Zone Rurale (RU) » à « Zone Rurale - Exception 67 (RU-67) ».

### **Historique**

Suite à une demande de permis de construction pour un dôme d'entreposage avec deux conteneurs, le service de l'aménagement a identifié que l'entreprise Sylvain Cheff Construction a pris une bonne expansion au cours des années et est maintenant rendue au stade qu'une modification de zonage serait nécessaire puisqu'elle dépasse la superficie maximale pour une industrie à domicile. L'entreprise est bien établie et est en opération depuis plusieurs années.

## Discussion

L'emplacement du terrain visé par la demande est en région rurale au Nord du Village de Bourget et au Sud du village de Clarence Creek et au Sud-Ouest du village de St-Pascal.

La demande a pour but de changer la catégorie de zonage de « Zone Rurale (RU) » à « Zone Rurale – exception 67 (RU-67) » afin de permettre la construction d'un dôme avec quatre conteneurs et d'ajouter les installations de l'entrepreneur ainsi qu'une cour d'entreposage accessoire à l'installations de l'entrepreneur aux utilisations permises de la zone RU de cette propriété.

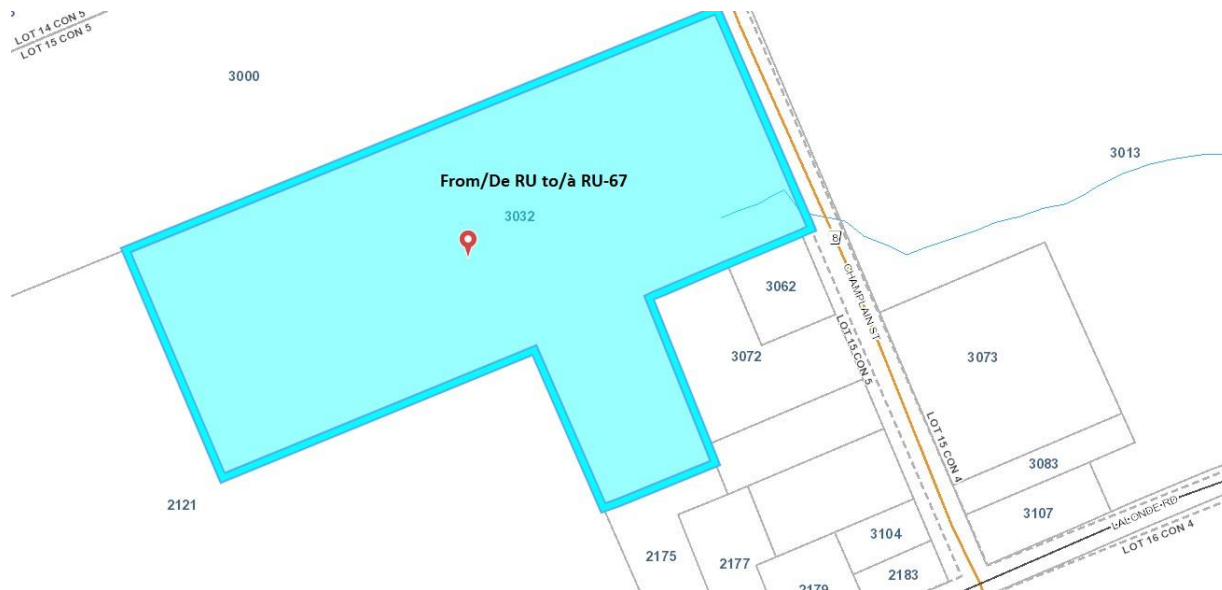


Figure 1 : Carte index

La propriété en question est d'une superficie approximative de 22 acres et contient une maison d'habitation avec un garage résidentiel, un bureau d'affaires avec un atelier ainsi qu'un deuxième garage avec une baie d'entreposage. Il est bon de noter que les maisons avoisinantes sont éloignées de l'espace utilisée par l'entreprise, la plus proche étant à 88 mètres.

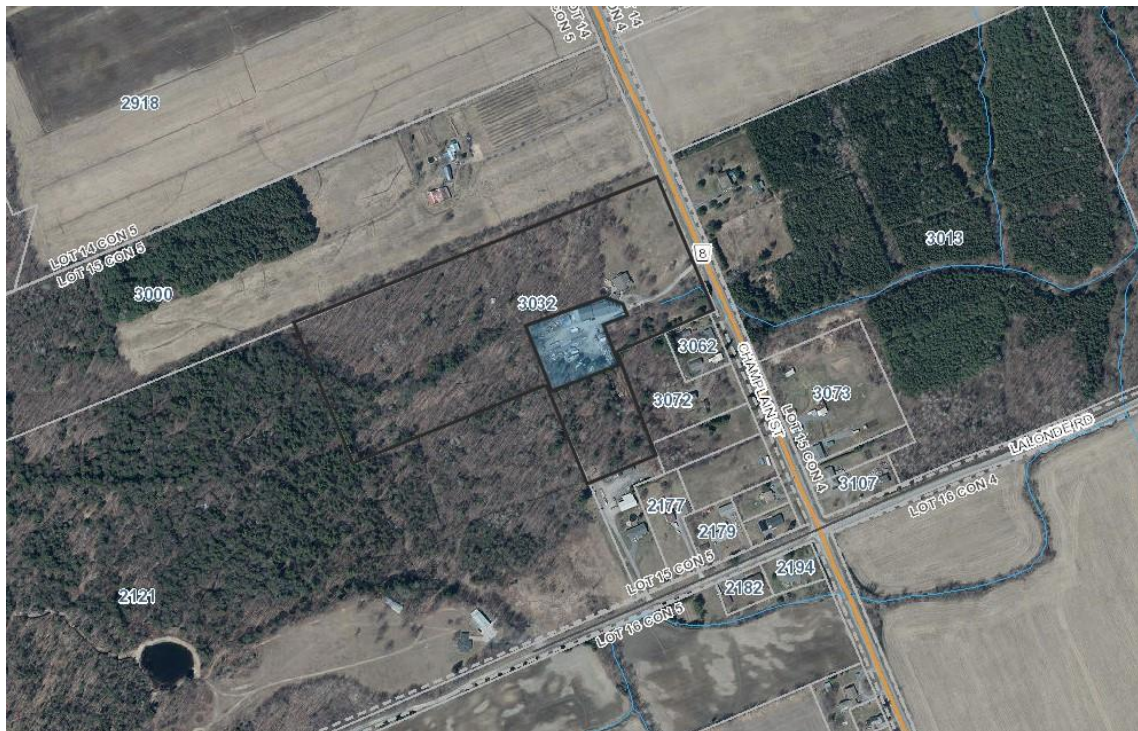


Figure 2: espace utilisé par l'entreprise sur la propriété

### Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell

Le terrain visé est situé dans le secteur des politiques Rurales selon le Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. Il y a un élément de patrimoine naturel sur le lot étant un boisé d'importance.

Les politiques permettent une utilisation résidentielle, ainsi qu'un commerce à domicile. Certaines utilisations commerciales sont également permises. L'article 2.7.3 du Plan officiel stipule que les utilisations en lien avec l'installation de l'entrepreneur sont permises :

*The following non-residential uses are permitted in the Rural Policy Area:*  
 6) *wayside pits and quarries, portable asphalt plants and concrete plants used on public authority contracts shall be permitted except in areas of existing development or particular environmental sensitivity as identified in local zoning bylaws. buildings and limited storage yards associated with trades, including contractors yards, plumbing, electrical, heating/cooling shops, and custom workshops; [nous soulignons]*

Il est aussi demandé que le comité considère des questions de compatibilité de l'utilisation commerciale proposée avec les environs. Pour déterminer la conformité de la demande avec le Plan officiel des Comtés unis, le processus de consultation publique est nécessaire afin de considérer la compatibilité de l'entreprise avec les utilisations résidentielles du voisinage. C'est l'avis du département que cette utilisation est raisonnable.

## Règlement de Zonage 2016-10

Considérant que la demande vise à ajouter une utilisation permise afin de permettre une installation de l'entrepreneur sur le terrain, Selon l'article 13.1.1 la zone rurale (RU) du règlement de zonage 2016-10 permet déjà certains usages de commerces à domicile ainsi que d'autres usages de nature commerciale qui sont semblables à l'usage proposé :

### *13.1.1 Permitted Uses*

#### *Residential Uses*

- *Detached dwelling*
- *Group home (1)*

#### *Accessory Residential Uses*

- *Bed and breakfast (2)*
- *Hobby farm (3)*
- *Home-based business, rural (2)(4) [nous soulignons]*
- *Home-based daycare (2)*
- *Home industry (2) [nous soulignons]*
- *Second unit (6)*
- *Short-term rental*

#### *Retail Uses*

- *Garden centre*
- *Outdoor farmer's market*

#### *Service Commercial Use*

- *Veterinary clinic*

#### *Employment Use*

- *Artist studio*
- *Custom workshop [nous soulignons]*
- *Outside storage [nous soulignons]*
- *On-farm diversified uses*
- *Agriculture-related uses*

L'amendement proposé au règlement de zonage ajouterait la disposition suivante pour le terrain visé :

(ppp) RU-67, 3032 rue Champlain

Nonobstant toute disposition contraire en vertu du présent Règlement, sur le terrain désigné RU-67, les utilisations suivantes sont également permises :

- Installations de l'entrepreneur.

- Cour d'entreposage accessoire à l'installations de l'entrepreneur sujette aux provisions de l'article 4.33 et ne doit pas occuper plus de 7% de la superficie totale du lot.
- Superficie combinée maximale des bâtiments utilisés pour les activités des installations de l'entrepreneur de 1189 m<sup>2</sup>.
- Maximum de 4 conteneurs.

### Conclusion

Une analyse des politiques en vigueur ainsi que l'application des principes d'urbanisme ne soulèvent pas de conflits avec la demande telle que soumise.

### **Consultation**

Un avis public a été envoyé à tous les propriétaires à moins de 120 m de la propriété en question et aux agences et un panneau d'avis a été affiché sur le site. Le comité de l'aménagement a recommandé l'adoption de la modification au règlement de zonage lors de la séance publique tenue le 24 avril 2024.

### **Commentaires internes et externes**

Aucune préoccupation ou objection n'a été soumise de la part d'Enbridge, du département des Finances, du service d'ingénierie, du service du bâtiment, du service d'incendie et du service des opérations.

Les commentaires suivants ont été reçu des Comtés Unis de Prescott et Russell :

- La dernière phrase du paragraphe 2.7.3 (6) du Plan officiel en vigueur des CUPR stipule que l'entreposage doit être limité. Nous vous demandons d'ajouter une disposition à cet effet dans le règlement de l'exception RU-67 proposé.
- Les politiques de la sous-section 2.7.3 précisent que l'usage non résidentiel doit être compatible et respecter le cachet du voisinage. Nous vous demandons d'ajouter des dispositions qui encadrent l'entreposage. Par exemple, vous pourriez utiliser les dispositions de 'outside storage' sous 4.33 de votre règlement de zonage. De plus, l'exception devrait établir un maximum de superficie d'emprise au sol des bâtiments destinés à l'usage commercial.

### **Commentaires du public**

Aucun.

### **Impact financier**

Il n'y a pas d'impact financier direct associé avec l'approbation de l'amendement au Règlement de zonage. Si l'amendement proposé est refusé et un appel est déposé, un urbaniste externe et un conseiller juridique

externe seraient retenus.

### **Implications légales**

Si l'amendement au règlement de zonage proposé est adopté et un appel est déposé contre le règlement de zonage, la préparation des documents nécessaires pour le Tribunal et les soumissions au Tribunal pourraient être faites par le personnel.

Si le règlement de zonage est refusé, des raisons doivent être données. La Greffière et le Directeur général chercheraient à retenir un urbaniste externe pour fournir un affidavit appuyant le refus pour la révision initiale de l'item au Tribunal si un appel est déposé contre le refus. Un conseiller juridique externe serait aussi retenu afin de représenter la Cité auprès du Tribunal.

### **Gestion du risque**

S/O

### **Implications stratégiques**

S/O

### **Documents d'appui**

Justification urbanistique

Ébauche du règlement 2024-XX