

**Justification urbanistique**

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

**M. Sylvain Cheff et Mme Nathalie Cheff  
3032, rue Champlain**

**Cité de Clarence-Rockland**

---

**Planning Rationale**

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

**Mr. Sylvain Cheff and Mrs. Nathalie Cheff  
3032 Champlain Street**

**City of Clarence-Rockland**

## Introduction

La présente demande de modification au Règlement de zonage No. 2016-10 s'applique à la propriété située du côté ouest de la rue Champlain (chemin de Comté 8), entre les chemins du Golf et Lalonde, sise au 3032, rue Champlain et décrite comme une Partie du Lot 15, Concession 5, étant la Partie 1, Plan 50R-8026, sauf la Partie 1, Plan 50R-8900, Canton géographique de Clarence, maintenant dans la Cité de Clarence-Rockland.

La demande de modification au Règlement de zonage aura pour effet de changer la catégorie de zonage de « Zone Rurale (RU) » à « Zone Rurale - Exception (RU-X) » afin de reconnaître les utilisations légales non-conforme existantes sur la propriété et permettre la construction d'un dôme et l'utilisation de conteneurs d'expédition destiné à des fins d'entreposage pour les équipements de l'entreprise de construction.

La zone d'exception reflétera les usages existants (résidentiel et commercial) et les superficies destinées à l'entreposage.

## Déclaration de Principes Provinciale, 2020

La Déclaration de Principes Provinciale renferme les principes pertinents suivants :

*1.1.4.1 Les mesures suivantes sont prises afin que les régions rurales soient saines, intégrées et viables:*

*f) favoriser la diversification de la base économique et des possibilités d'emploi par la vente de biens et de services, y compris des produits à valeur ajoutée, et la gestion ou l'utilisation durable des ressources;*

*1.1.5 Terres rurales dans les municipalités*

*1.1.5.1 Lorsqu'ils orientent l'aménagement dans les terres rurales, les offices d'aménagement appliquent les politiques*

## Preamble

The current application to amend Zoning By-Law No. 2016-10 applies to the property located on the west side of Champlain Street (County Road 8), between du Golf Road and Lalonde Road, bearing the civic number 3032 Champlain Street, and described as a Part of Lot 15, Concession 5, being Part 1, Plan 50R-8026, save and except Part 1, Plan 50R-8900, geographic Township of Clarence, now in the City of Clarence-Rockland.

The application to amend Zoning By-Law will have the effect of changing the zoning category of this property from "Rural Zone (RU)" to "Rural - Exception Zone (RU-X)" in order to recognize the existing legal non-conforming uses on the property and allow for the construction of a dome and the use of shipping containers intended for storage purposes for the construction company's equipment.

The exception zone will reflect existing uses (residential and commercial) and areas intended for storage purposes.

## Provincial Policy Statement, 2020

*The Provincial Policy Statement contains the following pertinent principles:*

*1.1.4.1 Healthy, integrated and viable rural areas should be supported by:*

*f) promoting diversification of the economic base and employment opportunities through goods and services, including value-added products and the sustainable management or use of resources;*

*1.1.5 Rural Lands in Municipalities*

*1.1.5.1 When directing development on rural lands, a planning authority shall apply the relevant policies of Section 1: Building Strong*

<p><i>pertinentes de la section : 1: Renforcement et santé des collectivités, ainsi que les politiques de la section 2: Utilisation et gestion judicieuses des ressources et de la section 3: Protection de la santé et de la sécurité publiques.</i></p> <p><i>1.1.5.2 Dans les terres rurales situées dans des municipalités, les utilisations permises sont:</i></p> <p><i>e) les emplois à domicile et les industries à domicile;</i></p> <p><b>Plan officiel des CUPR</b></p> <p>La propriété est inscrite sous l'affectation « Secteur des politiques rurales » à l'Annexe A2 du Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell.</p> <p>Les caractéristiques suivantes sont également présentes sur la propriété : Système du patrimoine naturel (Annexe B1 - zones de noyau naturel régional et zones de lien physique naturel) et Ressources naturelles (Boisé d'importance et Habitat du poisson - Annexe B2).</p> <p>Le Plan officiel des CUPR prescrit les politiques pertinentes suivantes :</p>	<p><i>Healthy Communities, as well as the policies of Section 2: Wise Use and Management of Resources and Section 3: Protecting Public Health and Safety.</i></p> <p><i>1.1.5.2 On rural lands located in municipalities, permitted uses are:</i></p> <p><i>e) home occupations and home industries;</i></p> <p><b>UCPR Official Plan</b></p> <p>The property is located under the "Rural Policy Area" designation on Schedule A2 of the United Counties of Prescott and Russell's Official Plan.</p> <p>The following characteristics are also present on the property: Natural Heritage System (Schedule B1 - Regional Core Natural Area, Linkage Natural Area) and Natural Resources (Significant Woodland and Fish Habitat – Schedule B2).</p> <p>The UCPR Official Plan provides the following pertinent policies:</p>
<p><b>2.7 RURAL POLICY AREA</b></p> <p><b>2.7.1 General</b></p> <p><i>The United Counties of Prescott and Russell is characterized by its largely rural and agricultural nature. The Official Plan policies in Part 2 are intended to provide for the long-term orderly development of the rural area in a manner which is consistent with ensuring the protection of natural and environmental resources and which will respect the objective of protecting the character of our rural and urban areas.</i></p> <p><i>The predominant land uses within the Rural Policy Area will be agriculture, aggregate extraction, recreation, and forestry. While this land use designation will continue to protect the existing farming operations and maintain the visual appearance of a rural landscape, the Rural Policy Area will permit the consideration of resource-based recreational uses and other appropriate rural land uses so long as they do not impact agriculture, forestry, aggregate extraction, or the natural environment.</i></p>	

### **5.5.6 Significant Woodlands and Vegetation Cover**

According to the PPS, woodlands are defined as “treed areas that provide environmental and economic benefits such as erosion prevention, water retention, provision of habitat, recreation, and the sustainable harvest of woodland products. Woodlands include treed areas, woodlots or forested areas and vary in their level of significance.” Significant woodlands in the Counties have values, both natural and human. The most obvious values are that they:

- 1) help to moderate climate, as temperature and moisture are influenced by respiration of trees and shrubs and by their shading;
- 2) provide oxygen to the atmosphere while reducing carbon dioxide, via photosynthesis;
- 3) clean air pollutants;
- 4) prevent soil erosion and stabilize slopes;
- 5) help to maintain good surface water quality;
- 6) provide habitat for a diverse range of species;
- 7) retain water and may recharge ground water;
- 8) yield economic products including lumber, firewood, maple syrup and mushrooms;
- 9) provide recreational activities such as wildlife observation, hiking, and hunting;
- 10) contribute to the beauty and visual diversity of the urban and rural landscape; and,
- 11) provide an attractive setting for rural residential development.

This Plan supports the retention or restoration of the natural vegetative buffer adjacent to all watercourses as the means of protecting water resources and its related ecological function from the negative impacts of development. The Plan also recognizes that woodlands and forests have great ecological significance. Property owners may benefit from the Managed Forest Tax Incentive Program which is a voluntary program that provides lower property taxes to participating landowners who agree to conserve and actively manage their forests.

#### **5.5.6.1 Significant Woodland General Policies**

The policies governing development in significant woodlands are as follows:

- 2) Development (subdivisions, site plan, zoning amendments, minor variances, consents) and site alteration within significant woodlands may take place in accordance with the underlying land use designation shown on Schedule A2 to this Plan only when it has been demonstrated through an Environmental Impact Study carried out in accordance with the policies of Section 5.6 and prepared by a qualified professional that there shall be no negative impacts on the natural features or ecological functions of the woodland. Where the local Conservation Authority and the Approval Authority agree that the potential for negative impacts are minor, the Environmental Impact Study may be scoped or waved completely.
- 3) Development (subdivisions, site plan, zoning amendments, minor variances, consents) and site alteration within 120 m of a significant woodland, may take place in accordance with the land use designation shown on the Schedule to this Plan only when it has been demonstrated through an Environmental Impact Study carried out in accordance with the policies of Section 5.6 and prepared by a qualified professional, that there shall be no negative impacts on the natural features or ecological functions of the woodland. This is not a setback requirement, but rather a requirement for a review of development proposals within the 120 meters adjacent lands. Where the local Conservation Authority

and the Approval Authority agree that the potential for negative impacts are minor, the Environmental Impact Study may be scoped or waved completely.

**5.5.7 Fish Habitat**

According to the PPS, fish habitat is defined as: “the spawning grounds and nursery, rearing, food supply, and migration areas on which fish depend directly or indirectly in order to carry out their life processes.” Healthy aquatic communities are generally a good indicator of environmental health. The harmful alteration, disruption or destruction of fish habitat is prohibited under the Fisheries Act. It is the Counties intention to encourage improvement of productive capacity of this habitat. The extent and significance of fish habitat shall be determined in consultation with the Conservation Authority and may require consultation with the Department of Fisheries and Oceans, having regard for the Subwatershed Plans and Studies where applicable. Fish habitat identification as shown on Schedule B2 may be amended or adjusted from time to time without the need for an Official Plan amendment provided that such adjustments are obtained from the most current available data. The fish habitat identified on Schedule B2 shall include all rivers, lakes, watercourses and municipal drain. Development and site alteration shall not be permitted in areas of fish habitat, except in accordance with relevant provincial and federal requirements. Rivers, municipal drains and all other watercourses in the Counties are either direct or indirect fish habitat. The policies governing fish habitat protection are as follows:

1. No person shall carry on any work or undertaking that results in the harmful alteration, disruption or destruction of fish habitat. Development and site alteration shall not result in a net loss of fish habitat, result in harmful alteration, disruption, degradation or destruction of fish habitat or negatively impact fish passage.
4. Notwithstanding policy 1 above, extensions or enlargements of existing buildings and structures in the adjacent land area to an identified Fish Habitat may be permitted provided that it is demonstrated to the satisfaction of the appropriate regulatory agency or approval authority that such extension or enlargement will have no negative impact on the fish habitat. An Environmental Impact Study may be required as described in Section 5.6 of this Plan.
7. Development or site alteration in or within 120 meters of fish habitat shall be assessed by the appropriate Conservation Authority with regards to the requirements of the Fisheries Act. Any demonstrated harmful alteration, destruction or disturbance of fish habitat will require the prior written approval of the Minister of Fisheries and Oceans Canada.

<b>Règlement de zonage No 2016-10</b>	<b>Zoning By-Law No 2016-10</b>
<p>La propriété concernée est inscrite sous la catégorie de zonage « Zone Rurale (RU) » à l'Annexe « A » du Règlement de zonage No. 2016-10.</p>	<p>The property is located under the zoning category “Rural Zone (RU)” on Schedule “A” of Zoning By-Law No. 2016-10.</p>
<p>Les dispositions pertinentes suivantes s'appliquent à la propriété:</p>	<p>The following pertinent provisions apply to the property:</p>
<p>La Partie 3 « Définitions » indique ce qui suit :</p>	<p>Part 3 “Definitions” provides the following:  <i>Outside Storage: means the keeping of</i></p>

*Entreposage extérieur* : désigne la conservation de marchandises, de stocks, de matériaux, de machines ou d'équipement à l'extérieur, incluant les conteneurs d'expédition, accessoires à l'utilisation principale du lot.

*Cour d'entreposage* : désigne un terrain servant à l'entreposage à l'extérieur, notamment :

- (a) de véhicules, y compris la récupération de véhicules motorisés et de ferraille;
- (b) de matériaux pour l'entretien de la voirie, tels que le gravier et le sable;
- (c) de matériaux pour la construction et l'aménagement paysager; et
- (d) de poids lourds et d'engins de chantier, y compris un garage accessoire pour l'entretien et la réparation du matériel et des véhicules entreposés.

#### **4.14.1 Façade donnant sur des artères primaires et des routes collectrices**

- a) Nonobstant toute disposition contraire en vertu du présent Règlement, tous les lots dont une façade, tel que défini dans le présent Règlement, donne sur une artère principale ou une route collectrice mineure ou majeure doivent satisfaire aux exigences minimums indiquées en matière de largeur de façade (voir carte F), (100 mètres de façade minimum);
- b) En plus des exigences de la Corporation, tout aménagement adjacent à tout chemin de comté est également soumis aux exigences et aux permis des Comtés unis de Prescott et Russell.

#### **4.19 Industrie à domicile**

- a) Sur les lots zonés RU (zone rurale), AG (zone agricole) et AR (zone d'agriculture restreinte) de 0,8 ha ou plus, les règles ci-après s'appliquent aux industries à domicile:

i. Seules les utilisations industrielles légères sèches sont permises, et pas

goods, inventory, materials, machinery or equipment outside, including shipping containers, accessory to the primary use of the lot.

*Storage yard*: means land used for outdoor storage, including:

- (a) the storage of motor vehicles, including an automobile salvage operation or scrap yard;
- (b) the storage of road maintenance material such as gravel or sand;
- (c) the storage of construction, building or landscaping material; and
- (d) the storage of heavy vehicles or construction equipment, and includes an accessory maintenance garage used for the service and repair of the stored vehicles and equipment.

#### **4.14.1 Frontage on Primary Artery and Collector Roads**

- a) Notwithstanding any of the provisions contained in this By-law to the contrary, all lots having their frontage as defined in this By-law, on any of the primary artery, major collector, or minor collector roads, shall comply with the minimum lot frontage requirements per Map 'F', (Minimum Lot Frontage of 100 meters);
- b) In addition to the requirements of the Corporation, all development adjacent to any County Road shall also be subject to the requirements and permits of the United Counties of Prescott and Russell.

#### **4.19 Home Industry**

- a) On lots zoned RU-Rural, AG-General Agricultural, or AR-Restricted Agriculture that are a minimum size of 0.8 ha, the following regulations apply to home industries:

i. Only dry light industrial uses are

plus que 3 employés non-résidents sont permis sur les lieux par logement principal.

- ii. Les industries à domicile sont permises dans un logement, un logement secondaire, un garage et un bâtiment accessoire jusqu'à une surface de plancher cumulative maximum de 150 m<sup>2</sup>, excluant l'entreposage à l'extérieur connexe à l'industrie à domicile. Si elles sont situées dans un logement ou un logement secondaire, la surface de plancher cumulative maximum occupée par toutes les industries à domicile ne doit pas dépasser 25 % de la surface de plancher du logement ou 40 m<sup>2</sup>, selon le plus élevé.
- iii. L'Article 4.18.1 f) s'applique avec toutes les modifications nécessaires: f) Lorsqu'un stationnement est requis pour une entreprise à domicile, l'espace de stationnement peut être située dans la voie d'accès.
- iv. L'Article 4.18.1 b) s'applique avec toutes les modifications nécessaires: b) Le nombre d'entreprises n'est pas limité, pourvu que la surface de plancher cumulative maximum précisée à l'alinéa i) ne soit pas dépassée.
- v. Les zones de vente sont limitées aux logements principaux, aux garages et aux bâtiments accessoires seulement.
- vi. Aucune partie d'un garage privé ou d'un bâtiment accessoire utilisé pour une industrie à domicile ne peut être située à moins de 70 m de toute utilisation résidentielle sur un autre lot ou d'une ligne de lot si le lot voisin ne comporte pas d'utilisation résidentielle. Cette distance de séparation peut être réduite si des études ont démontré qu'aucune nuisance ne se posait pour les propriétés voisines, mais sans jamais être inférieure à 20 m.
- vii. Un maximum cumulatif de 5 % de la superficie du lot ou de 100 m<sup>2</sup>, selon le moindre des deux, est autorisé à être utilisé pour l'entreposage à l'extérieur associé à l'ensemble des industries à domicile et des entreprises à domicile

permitted, and a maximum of three, on-site, non-resident employees are permitted per principal dwelling unit.

- ii. Home industries are permitted in the dwelling unit, second unit, garage and accessory buildings to a cumulative maximum of 150.0 m<sup>2</sup>, excluding outside storage associated with the home industry. If within a dwelling unit or second unit, the cumulative size of all home industries per dwelling unit or second unit must not exceed 25% of the unit's floor area or 40.0 m<sup>2</sup> whichever is the greater.
- iii. Section 4.18.1 f) applies with all necessary modifications: f) Where any parking is required for the home-based business, such space may be located in the driveway.
- iv. Section 4.18.1 b) applies with all necessary modifications: b) Any number of businesses may exist provided the cumulative maximum total floor area outlined subsection i) below, is not exceeded.
- v. Sales areas are restricted to within principal dwelling units, garage and accessory buildings only.
- vi. No part of any private garage or accessory building used for home industries may be located closer than 70.0 meters to any residential use on another lot or to a lot line if the neighboring lot is not developed with a residential use. This separation distance can be reduced subject to studies demonstrating no nuisance to the neighboring property (ies) but shall not be less than 20 meters.
- vii. A maximum cumulative 5% of the lot area or 100.0 m<sup>2</sup>, whichever is the lesser is permitted to be used for outside storage associated with all of the home industries and home-based businesses combined.

combinées.

- viii. L'entreposage à l'extérieur autorisé est limité à la cour arrière ou à une cour intérieure adjacente à la cour arrière.
- ix. L'entreposage à l'extérieur ne doit pas être situé à moins de 20 m d'une ligne de lot latérale et ne pas dépasser 1,5 m de hauteur.
- x. L'entreposage à l'extérieur doit être caché de la vue d'une rue publique ou d'une propriété contiguë par une cloison ou une clôture opaque d'une hauteur minimum de 1,5 m.
- xi. L'entreposage sur les lieux de produits chimiques dangereux ou d'explosifs est interdit.
- xii. L'entreposage à l'extérieur ne peut donner lieu à la création d'une cour de récupération ou d'une cour d'entreposage.
- xiii. Les dispositions de l'Article 5.10 s'appliquent au stationnement de véhicules utilitaires.

#### **4.24 Non-conformité légale**

##### **4.24.1 Bâtiments et constructions existants légaux**

- a) Un bâtiment ou une construction qui ne répond pas aux normes, dispositions et règlements du présent Règlement, mais qui a été construit ou modifié de manière légale en conformité avec les règlements en vigueur au moment de la construction peuvent être agrandis, reconstruits, rénovés ou réparés sans devoir obtenir une dérogation mineure du Comité de dérogation, à condition toutefois que :
  - i. cela n'augmente pas davantage la mesure ou le degré de non-conformité, y compris le stationnement requis;
  - ii. que cela soit conforme à toutes les autres dispositions applicables du présent Règlement.
- b) Pour procéder à une reconstruction autorisée en vertu de l'alinéa a) ci-dessus, le propriétaire doit présenter son intention de reconstruire.
- c) L'alinéa a) s'applique également à une

- viii. The permitted outside storage is restricted to the rear yard or to an interior yard adjacent to the rear yard.
- ix. The outside storage is not to be located within 20 meters of any side lot line and no higher than 1.5 meters.
- x. The outside storage must be screened from view from any abutting public street, or abutting property, with an opaque screen, hedge or fence, with a minimum height of 1.5 meters.
- xi. On-site storage of hazardous chemicals or explosives is prohibited.
- xii. No outside storage may lead to the creation of a salvage yard or storage yard.
- xiii. Section 5.10 sets out the regulations applicable to the parking of commercial vehicles.

#### **4.24 Legal Non-Complying / Legal Non-Conformity**

##### **4.24.1 Legal Existing Buildings and Structures**

- a) A building or structure that does not meet the standards, provisions, and regulations of this By-law, but which was legally erected or altered in accordance with the By-laws in force at the time of construction may be enlarged, reconstructed, renovated, or repaired without the need for a minor variance from the Committee of Adjustment provided that:
  - i. it does not further increase the extent or degree of non-conformity, including required parking; and
  - ii. it complies with all other applicable provisions of this By-law.
- b) In order for reconstruction permitted per subsection a) above, the Owner has to demonstrate intent to reconstruct.

largeur d'aménagement paysager qui ne répond pas aux exigences d'aménagement paysager minimum du présent Règlement, mais seulement pour la largeur de l'aménagement paysager existant légalement à la date d'entrée en vigueur du présent Règlement.

#### **4.24.3 Utilisations existantes légales**

- a) Rien dans le présent Règlement ne peut empêcher l'utilisation de tout terrain, bâtiment ou construction à des fins interdites par le présent Règlement si un tel terrain, un tel bâtiment ou une telle construction était utilisé en toute légalité à cette fin le jour de l'adoption du Règlement, à condition toutefois que celui-ci continue d'être utilisé à ces fins.
- b) Une utilisation existante légale dans un bâtiment ou sur un lot qui ne respecte pas les normes, les dispositions ou les règles du présent Règlement peut être changée par une utilisation autorisée sans devoir obtenir une dérogation mineure du Comité de dérogation, à condition que les normes, les dispositions et les règles du présent Règlement ne soient pas restrictives en ce qui a trait à la nouvelle utilisation.

#### **4.45 Conteneurs d'expédition**

##### **4.45.1 Conteneurs d'expédition dans les zones résidentielles ou sur les lots utilisés à des fins résidentielles**

Le stationnement ou l'entreposage d'un conteneur d'expédition dans une zone résidentielle ou sur un lot utilisé à des fins résidentielles n'est autorisé que si les dispositions ci-après sont respectées :

- a) Les conteneurs d'expédition ne sont autorisés qu'à titre temporaire à des fins de déménagement pour une période ne dépassant pas 14 jours, auquel cas le conteneur d'expédition doit être situé sur la voie d'accès, à au moins 2 m du bord de l'asphalte.
- b) Nonobstant le paragraphe a) ci-dessus, un conteneur d'expédition utilisé comme

c) Subsection a) shall additionally apply for a width of landscaping that does not meet the minimum landscaping requirements of this By-law, but only for the width of landscaping legally existing on the effective date of this By-law.

#### **4.24.3 Legal Existing Uses**

- a) Nothing in this By-law applies to prevent the use of any land, building, or structure for any purpose prohibited by this By-law if such land, building, or structure was lawfully used for such purpose on the day of the passing of the By-law, provided it continues to be used for that purpose.
- b) A legal existing use, in a building or on a lot that does not comply with the standards, provisions, and regulations of this By-law, may change to another permitted use without the need for a minor variance from the Committee of Adjustment provided that the standards, provisions, and regulations of this By-law are no more restrictive for the new use.

#### **4.45 Shipping Containers**

##### **4.45.1 Shipping Containers in Residential Zones or on a lot used for residential purposes**

The parking or storing of a shipping container in a Residential Zone or on a lot used for residential purposes is only permitted in accordance with the following provisions:

- a) Shipping containers shall not be permitted except on a temporary basis for moving purposes for a period not to exceed 14 days, in which case the shipping container shall be located on the driveway, at least 2 meters from the edge of asphalt.
- b) Notwithstanding subsection a) above, a

entreposage temporaire pour des travaux de construction, de rénovation ou d'atténuation de dommages, n'est autorisé que pour une période ne dépassant pas 6 mois et doit être retiré du lot à l'achèvement des travaux.

- c) Les conteneurs d'expédition ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 3 m et une longueur maximale de 6 m.
- d) Les conteneurs d'expédition autorisés en vertu des paragraphes a, b et c ci-dessus ne doivent pas être utilisés à des fins d'habitation humaine.

La Partie 13 du Règlement de zonage No. 2016-10, intitulée « Zone Rurale (RU) », prescrit les exigences suivantes :

**13.1 Zones Rurale (RU)**  
**13.1.1 Utilisations permises**

**Résidentielles**

- Habitation isolée

**Résidentielles accessoires**

- Industrie à domicile (2)

**Emploi**

- Entreposage à l'extérieur
- Atelier de fabrication sur commande

**Règles complémentaires quant aux utilisations permises**

(2) Pour les utilisations assujetties à la note (2) une seule utilisation résidentielle accessoire est permise.

**13.1.2 Exigences de la zone**

Les exigences de zonage pour des lots dans une zone rurale (RU) sont énoncées dans le Tableau 13.1.2, ci-après.

Superficie de lot minimum	1.0 hectare
Façade de lot minimum desservi par services privés	40 mètres
Cour avant minimum	15 mètres
Cour latérale extérieure minimum	

shipping container used for temporary storage because of construction, renovation or damage mitigation, shall only be permitted for a period not to exceed 6 months and shall be removed from the lot upon the completion of construction, renovation and damage mitigation.

- c) A shipping container shall not exceed a maximum height of 3 meters and a maximum length of 6 meters.
- d) A shipping container permitted under subsection a, b and c above shall not be used for human habitation.

Section 13 of Zoning By-Law No. 2016-10, entitled "Rural Zone (RU)", provides the following requirement:

**13.1 Rural (RU) Zones**  
**13.1.1 Permitted Uses**

**Residential Uses**

- Detached dwelling

**Accessory Residential Uses**

- Home industry (2)

**Employment Use**

- Custom workshop
- Outside storage

**Additional Regulations for Permitted Uses**

(2) For uses subject to footnote (2) only one residential accessory use is permitted.

**13.1.2 Zone Requirements**

The zone requirements for lots in a Rural (RU) Zone are set out in Table 13.1.2, below.

Minimum Lot Area:	1.0 hectare
Minimum Lot Frontage on private services:	40 meters
Minimum Front Yard:	15 meters
Minimum Exterior Side Yard:	

Route locale mètres	10	Local Road	10 meters
Chemin de Comté mètres	15	County Road	15 meters
Cour latérale intérieure minimum mètres	3	Minimum Interior Side Yard:	3 meters
Cour arrière minimum mètres	10	Minimum Rear Yard:	10 meters
Hauteur maximum de bâtiment mètres	15	Maximum Building Height:	15 meters
Surface construite maximum	30%	Maximum Building Area:	30%
<b>Obligations complémentaires relatives aux exigences de zonage (Tableau 13.1.2)</b>		<b>Additional Requirements for Zone Requirements Table 13.1.2</b>	
2. Nonobstant les dispositions du tableau 13.1.2, tous les lots ayant une façade sur une route collectrice, tel qu'illustré en Annexe F doivent se conformer aux exigences minimums en matière de façade de lot de l'Article (4.13.1) 4.14.1 du présent Règlement.		2. Notwithstanding the provisions of Table 13.1.2, all lots having frontage on a collector road, as shown on Map 'F' shall comply with the minimum lot frontage requirements of Section (4.13.1) 4.14.1 of this By-law.	
<b>Voisinage</b>		<b>Surroundings</b>	
Le voisinage immédiat de la propriété se décrit comme suit :		The immediate surroundings of the property are described as follow:	
Au nord : un terrain zoné rural (RU), utilisé à des fins agricoles et occupé par un bâtiment d'habitation et des structures accessoires (3000, rue Champlain).		To the north: a parcel of land zoned rural (RU) used for agricultural purposes and occupied by a dwelling house and accessory structures (3000 Champlain Street).	
À l'est : un terrain boisé zoné agricole (AG) occupé par un bâtiment résidentiel et une structure accessoire (3013, rue Champlain).		To the east: a wooded parcel of land zoned agricultural (AG) occupied by a dwelling house and an accessory structure (3013 Champlain Street).	
Au sud : un terrain zoné rural (RU) occupé par deux bâtiments d'habitation et deux structures accessoires (3062, rue Champlain), un terrain zoné rural-exception (RU-19) occupé par un atelier d'artiste et une structure accessoire (3072, rue Champlain), un terrain vacant zoné rural (RU), et un terrain zoné rural (RU) occupé par un bâtiment d'habitation et un garage commercial (2175, chemin Lalonde).		To the south: a parcel of land zoned rural (RU) occupied by two dwelling house and two accessory structures (3062 Champlain Street), a parcel of land zoned rural-exception (RU-19) occupied by an artist studio and an accessory structure (3072 Champlain Street), a vacant parcel of land zoned rural (RU), and a parcel of land zoned rural (RU) occupied by a dwelling house and a commercial garage (2175 Lalonde Road).	
À l'ouest : un terrain boisé zoné rural (RU)		To the west: a wooded parcel of land zoned rural (RU) occupied by a dwelling house and accessory structures (2121 Lalonde Road).	
		<b>Property Features</b>	

occupé par un bâtiment d'habitation et des structures accessoires (2121, chemin Lalonde).

### **Caractéristiques de la propriété**

La propriété est de forme irrégulière (« T »). Elle présente les dimensions approximatives suivantes : une façade de 170 mètres (557 pieds), une profondeur de 453 mètres (1,486 pieds) et une superficie de 89,345 mètres carrés (8.93 hectares ou 22 acres).

La propriété est occupée par un bâtiment d'habitation relié à un garage résidentiel. La propriété est également occupée par un bâtiment accessoire qui englobe un bureau d'affaires, un deuxième garage, un atelier et une baie d'entreposage.

Le bâtiment d'habitation couvre une superficie plancher de 186 mètres carrés (2,006 pieds carrés) tandis que le garage résidentiel couvre une superficie de 62.4 mètres carrés (672 pieds carrés).

Le bâtiment occupé par le bureau d'affaires, le deuxième garage, l'atelier et la baie d'entreposage couvre une superficie plancher de 513 mètres carrés (5,522 pieds carrés) : 40 mètres carrés (434 pieds carrés) sont dédiés au bureau d'affaires, 171 mètres carrés (1,840 pieds carrés) attitrés à l'atelier et 302 mètres carrés (3,248 pieds carrés) voués au deuxième garage et à la baie d'entreposage.

Au total, les bâtiments et les structures couvrent une superficie plancher de 762 m<sup>2</sup> (8,200 pieds carrés) ce qui représente une occupation au sol de 0.85% par rapport à la superficie du terrain.

Les propriétaires se proposent de construire un dôme et d'utiliser des conteneurs d'expédition (4) à des fins d'entreposage pour les équipements de l'entreprise en construction.

Le dôme proposé présente une largeur de 15.2 mètres (50 pieds), une longueur de 36.6

The property is irregular in shape ("T"). It shows the following approximate dimensions: a frontage of 170 meters (557 feet), a depth of 453 meters (1,486 feet) and an area of 89,345 square meters (8.93 hectares or 22 acres).

The property is occupied by a residential building connected to a residential garage. The property is also occupied by an accessory building containing a business office, a second garage, a studio and a storage bay.

The dwelling house covers a floor area of 186 square meters (2,006 square feet), while the residential garage covers an area of 62.4 square meters (672 square feet).

The building occupied by the business office, the second garage, the studio and the storage bay cover a floor area of 513 square meters (5,522 square feet): 40 square meters (434 square feet) are dedicated to the business office, 171 square meters (1,840 square feet) are used for the studio and 302 square meters (3,248 square feet) are devoted for the second garage and the storage bay.

Overall, the buildings and structures cover a total floor area of 762 m<sup>2</sup> (8,200 square feet) which represents a building area of 0.85% compared to the overall lot area.

The owners intend to build a dome and to use shipping containers (4) for the purpose of storing the equipment of the construction company.

The proposed dome has a width of 15.2 meters (50 feet), a length of 36.6 meters (120 feet), and covers an area of 557m<sup>2</sup> (6,000 square feet) which represents a building area of 0.62% compared to the overall lot area.

mètres (120 pieds) et couvre une superficie de 557 m<sup>2</sup> (6,000 pieds carrés), soit une occupation au sol de 0.62% par rapport à la superficie totale du terrain.

Chaque conteneur d'expédition présente une largeur de 2.5 mètres (8 pieds), une longueur de 12.2 mètres (40 pieds), une hauteur de 2.8 mètres (9 pieds) et couvre une superficie de 29.7 mètres carrés (320 pieds carrés).

La localisation du nouveau dôme est proposée sur la partie sud du terrain, à l'arrière de la propriété arborant le numéro civique 3072, rue Champlain.

Le nouveau dôme serait implanté à des distances de 21.5 mètres (70 pieds), 26.5 mètres (87 pieds) et 138 mètres (453 pieds) des limites des propriétés adjacentes et à plus de 120 mètres (393 pieds) du ruisseau identifié comme étant un habitat du poisson en façade de la propriété.

Suite à la construction du dôme, l'occupation au sol de tous les bâtiments atteindra près de 1,438 mètres carrés (15,480 pieds carrés) ce qui représente 1.60% de la superficie totale de la propriété.

À l'exception du bâtiment d'habitation et du garage résidentiel, l'implantation au sol des bâtiments et des structures destinés à l'entreposage (garage, atelier, entrepôts et dôme) atteindra 1,189 mètres carrés (12,802 pieds carrés), soit 1.33% de la superficie de la propriété.

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

La demande de modification au Règlement de zonage No. 2016-10 aura pour effet de changer la catégorie de zonage de « Zone Rurale (RU) » à « Zone Rurale - Exception (RU-X) ».

La demande vise à reconnaître les

Each shipping container has a width of 2.5 meters (8 feet), a length of 12.2 meters (40 feet), a height of 2.8 meters (9 feet) and covers an area of 29.7 square meters (320 square feet).

The proposed new dome would be located on the southern part of the parcel of land, behind the property bearing the civic number 3072 Champlain Street.

The new dome would be located at distances of 21.5 meters (70 feet), 26.5 meters (87 feet), and 138 meters (453 feet) away from the limits of the adjoining properties and at a distance of more than 120 meters (393 feet) away from the creek identified as a Fish Habitat in front of the property.

Following the construction of the dome, the building area covered by all the buildings and shipping containers will reach close to 1,438 square meters (15,480 square feet) which represents 1.60% of the total lot area of the property.

With the exception of the dwelling house and the residential garage, the building area of the buildings and structures intended for storage purposes (garage, studio, storage, and dome) will attain 1,189 square meters (12,802 square feet), being 1.33% of the area of the property.

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

The application to amend Zoning By-Law No. 2016-10 will have the effect of changing the zoning category of this property from "Rural Zone (RU)" to "Rural - Exception Zone (RU-X)".

The application aims at recognizing the existing of legal non-conforming uses on the property and allow for the construction of a dome and the use of shipping containers intended for storage purposes.

utilisations légales non-conforme existantes sur la propriété, permettre la construction d'un dôme et l'utilisation de conteneurs d'expédition destinés à des fins d'entreposage.

L'exception relative à la surface plancher cumulative maximum des bâtiments et des structures accessoires devrait être suffisamment souple pour permettre la construction de bâtiments d'entreposage additionnels sur la propriété.

À cette fin, il est demandé d'établir cette surface plancher cumulative maximum à 2.1% de la superficie de la propriété.

L'établissement de cette norme se traduit en une surface plancher cumulative maximum de 1,858 mètres carrés (20,000 pieds carrés) pour les bâtiments et structures accessoires et les conteneurs d'expédition destinés à l'entreposage sur cette propriété.

### **Conclusion**

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.

The exception relating to the maximum cumulative floor area of buildings and accessory structures should be sufficiently flexible to allow for the construction of additional storage buildings on the property.

To this end, it is requested to establish this maximum cumulative floor area at 2.1% of the surface area of the property.

The establishment of such a provision translates into a maximum cumulative floor area of 1,858 square meters (20,000 square feet) for accessory buildings and structures and shipping containers intended for storage purposes on this property.

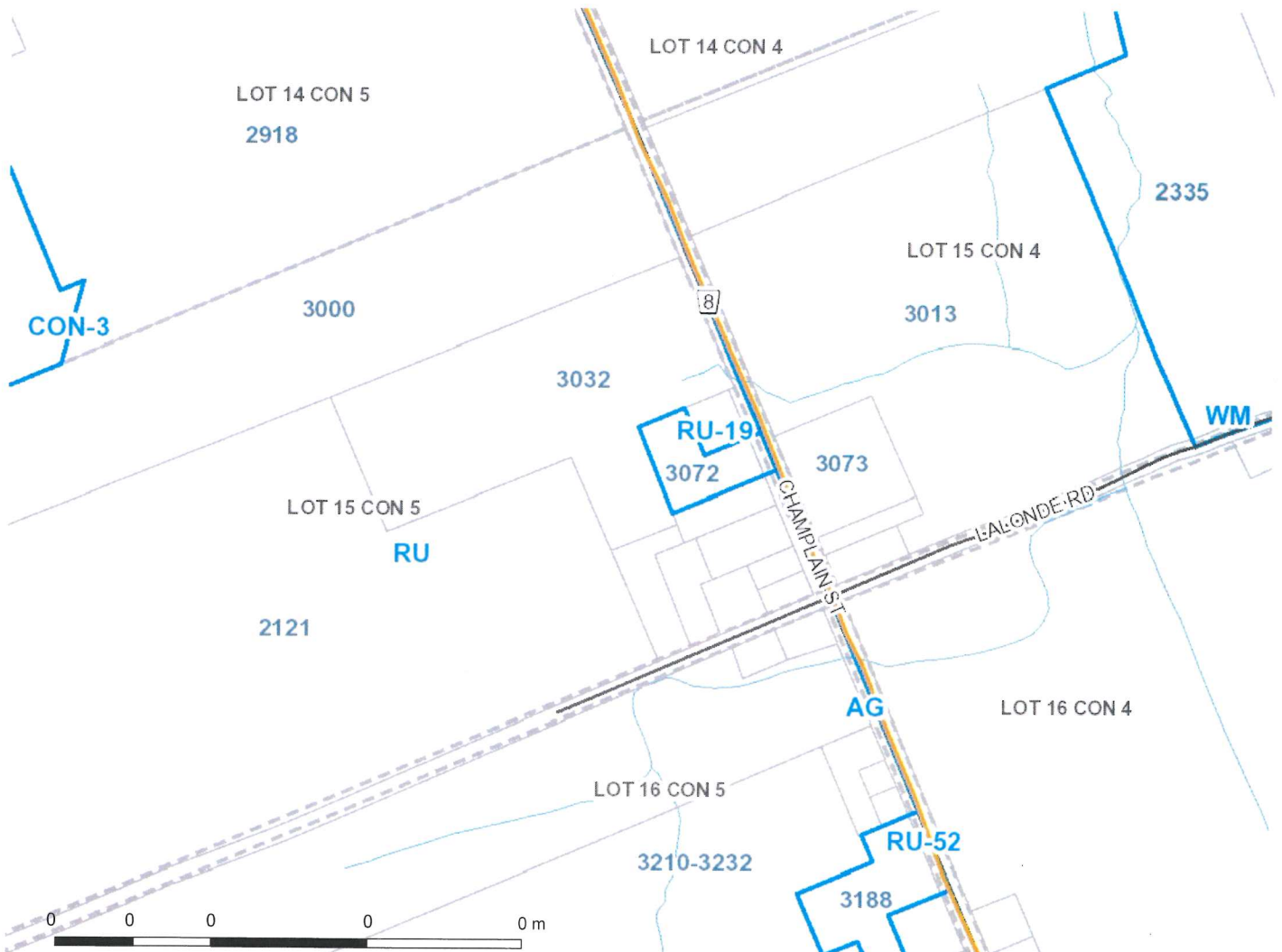
### **Conclusion**

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 the policies appearing in the UCPR Official Plan.

Marc Daigneault  
Urbaniste\Planner

# Zonage / Zoning

## 3032, rue Champlain Street



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.

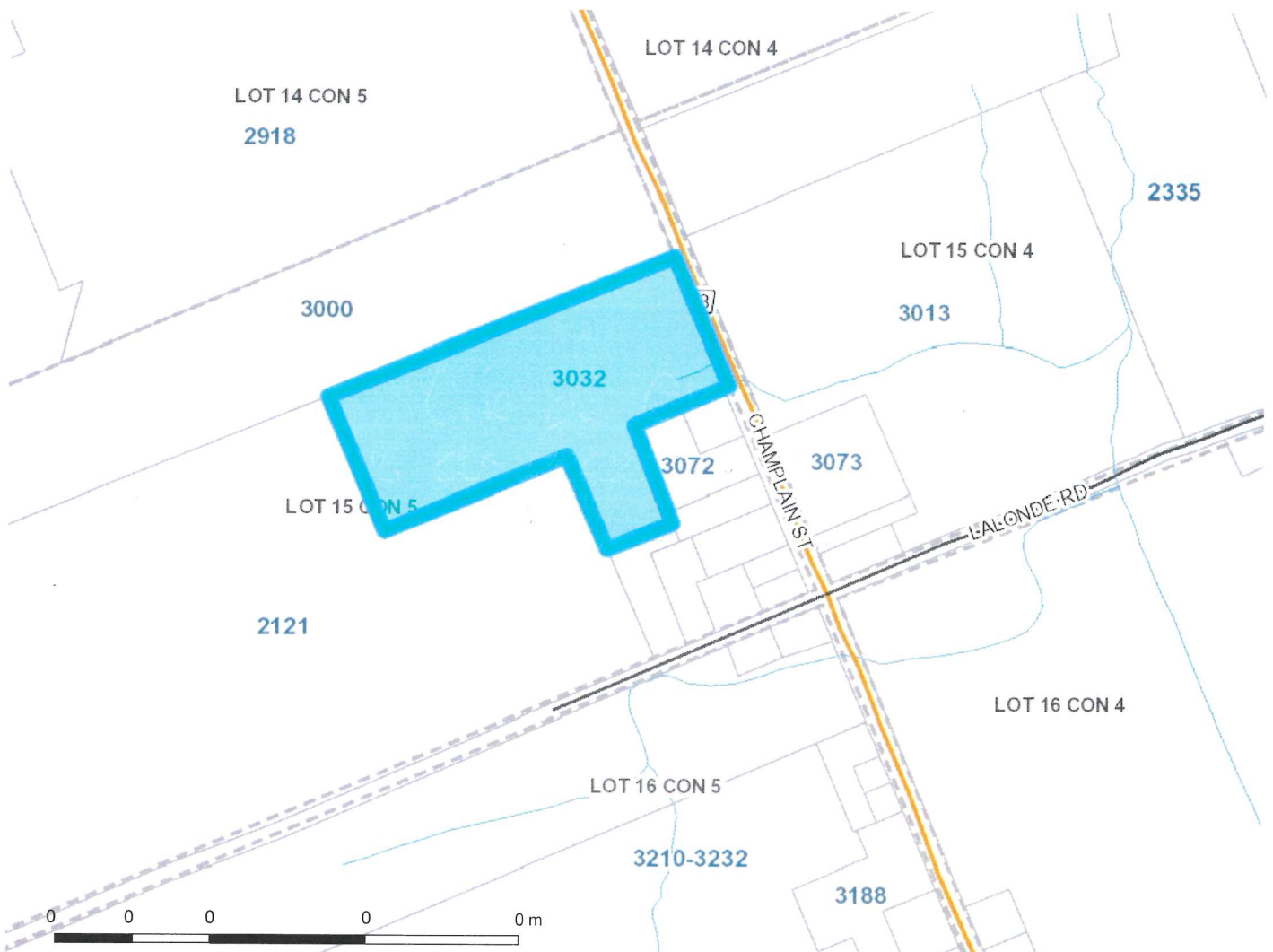
**Prescott  
Russell**

March 11, 2024  
2:05:31 PM

### Légende

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— Réseau routier             <ul style="list-style-type: none"> <li>— Provincial</li> <li>— Comté / County</li> <li>— Rural</li> <li>— Urbain / Urban</li> <li>— Rampe / Ramp</li> <li>— Saisonier / Seasonal</li> <li>— Privé / Private</li> </ul> </li> <li>□ Zoning</li> <li>□ Zonage - Zone de protection de prise d'eau</li> <li>▣ Région d'exception spécifique</li> <li>— ZO_UnstableSlope</li> <li>□ ZO_ANSI</li> <li>▣ ZO_SignWoodland</li> <li>▣ ZO_MineralReserve</li> <li>▣ ZO_InformationCenter</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ZO_Floodplain</li> <li>▣ Zonage Secteur de gissement de terrain potentiel</li> <li>□ ZO Locally Significant Wetlands</li> <li>— Terrains</li> <li>■ Rivière ou lac</li> <li>— Rivière ou ruisseau</li> <li>□ Lot et concession</li> <li>□ Zone de peuplement (échelle &lt; 20k)</li> <li>□ Limite municipale (échelle &lt; 150k)</li> </ul> |
|--|--|

# Localisation / Location 3032, rue Champlain Street



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.

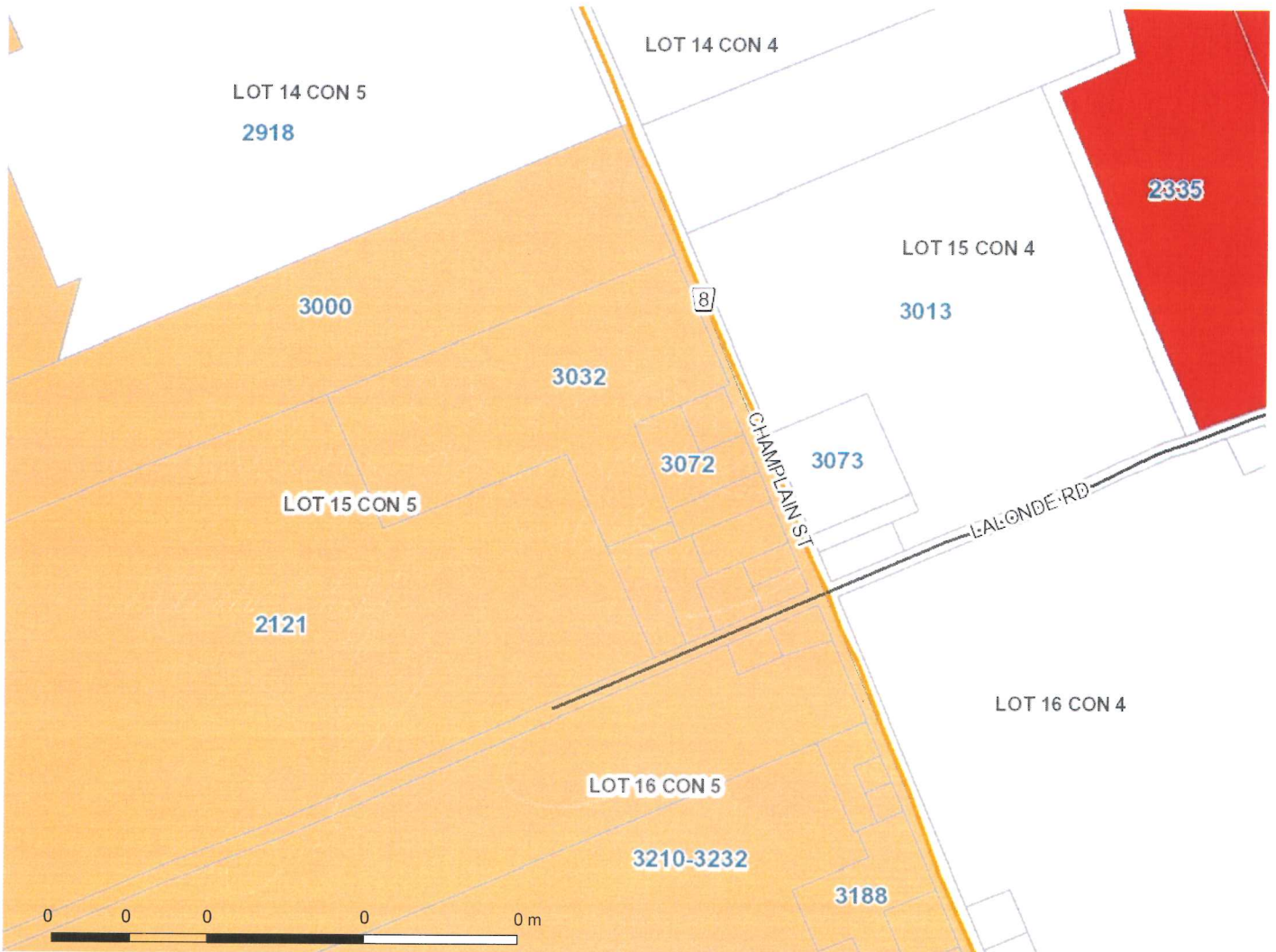
**Prescott**  
*Russell*

March 11, 2024  
2:04:20 PM

## Légende

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

# Secteur des politiques rurales / Rural Policy Area 3032, rue Champlain Street



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 11, 2024

2:07:01 PM

## Légende

<p><b>Réseau routier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Provincial</li> <li>- Comté / County</li> <li>- Rural</li> <li>- Urbain / Urban</li> <li>- Rampe / Ramp</li> <li>- Saisonier / Seasonal</li> <li>- Privé / Private</li> </ul> <p><b>Terrains</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pente instable</li> <li>* Mine abandonnée</li> <li>■ Sol organique</li> <li>■ Zone d'inondation</li> </ul> <p><b>Secteur de glissement de terrain potentiellement rétrogressif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Secteur de glissement de terrain potentiellement rétrogressif</li> <li>■ Casselman-Lemieux / Casselman-Lemieux Potential</li> </ul>	<p><b>Retrogressive Landslide Area</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Secteur potentiel des argiles marines sensibles / Potential Sensitive Marine Clays Area</li> <li>■ Mine abandonnée - zone tampon de 1000m</li> <li>■ Sablière et carrière cédées</li> <li>■ Zone de protection de prise d'eau</li> <li>■ Zone 1</li> <li>■ Zone 2</li> <li>■ Zone de protection de tête de puits</li> <li>■ 2</li> <li>■ 4</li> <li>■ 6</li> <li>■ 8</li> <li>■ 10</li> <li>■ Parc Provincial Voyageur</li> </ul>	<p><b>Terre de la couronne</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exceptions spécifiques - Point</li> <li>■ Exceptions spécifiques - Polygone</li> <li>■ Sablière et carrière en exploitation</li> <li>■ Site de traitement des eaux</li> <li>■ Site de traitement des eaux usées</li> <li>■ Site d'enfouissement</li> <li>■ Site de gestion des boues septiques</li> <li>■ Réserve de terrain pour la politique commerciale et industrielle</li> <li>■ Affectation des sols</li> <li>■ Secteur des politiques des ressources agricoles /</li> </ul>	<p><b>Agricultural Policy Area</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Secteur des politiques communautaires / Community Policy Area</li> <li>■ Secteur des politiques hameaux / Hamlet Policy Area</li> <li>■ Secteur des politiques rurales / Rural Policy Area</li> <li>■ Secteur des politiques de commerce et industrie / Trade and Industry Policy Area</li> <li>■ Secteur des politiques urbaines / Urban Policy Area</li> <li>■ Terre humide d'importance provinciale / Provincially Significant Wetland</li> <li>■ Limites de la zone de peuplement</li> <li>■ Zone bâtie</li> <li>■ Type de carburant potentiellement dangereux</li> <li>■ Extreme - C1, C2, C4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ High - C3, M2&gt;50%, M4</li> <li>■ Ancienne exploitation de ressources en agrégats minéraux</li> <li>▲ Site d'enfouissement fermé - plus de 25 ans</li> <li>■ Closed Waste Disposal Site - Less than 25 years</li> <li>■ Site d'enfouissement fermé - zone tampon de 500m</li> <li>○ Chemin de fer abandonné</li> <li>■ Grande installation</li> <li>■ Zone de recharge des eaux souterraines - quantité d'eau</li> <li>■ Zone de vulnérabilité des eaux souterraines - qualité de l'eau</li> <li>■ Rivière ou lac</li> </ul>
---	---	--	---	---

# Zones noyaux et liens physiques naturels régional / Regional Core Natural Area and Linkage Natural 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**

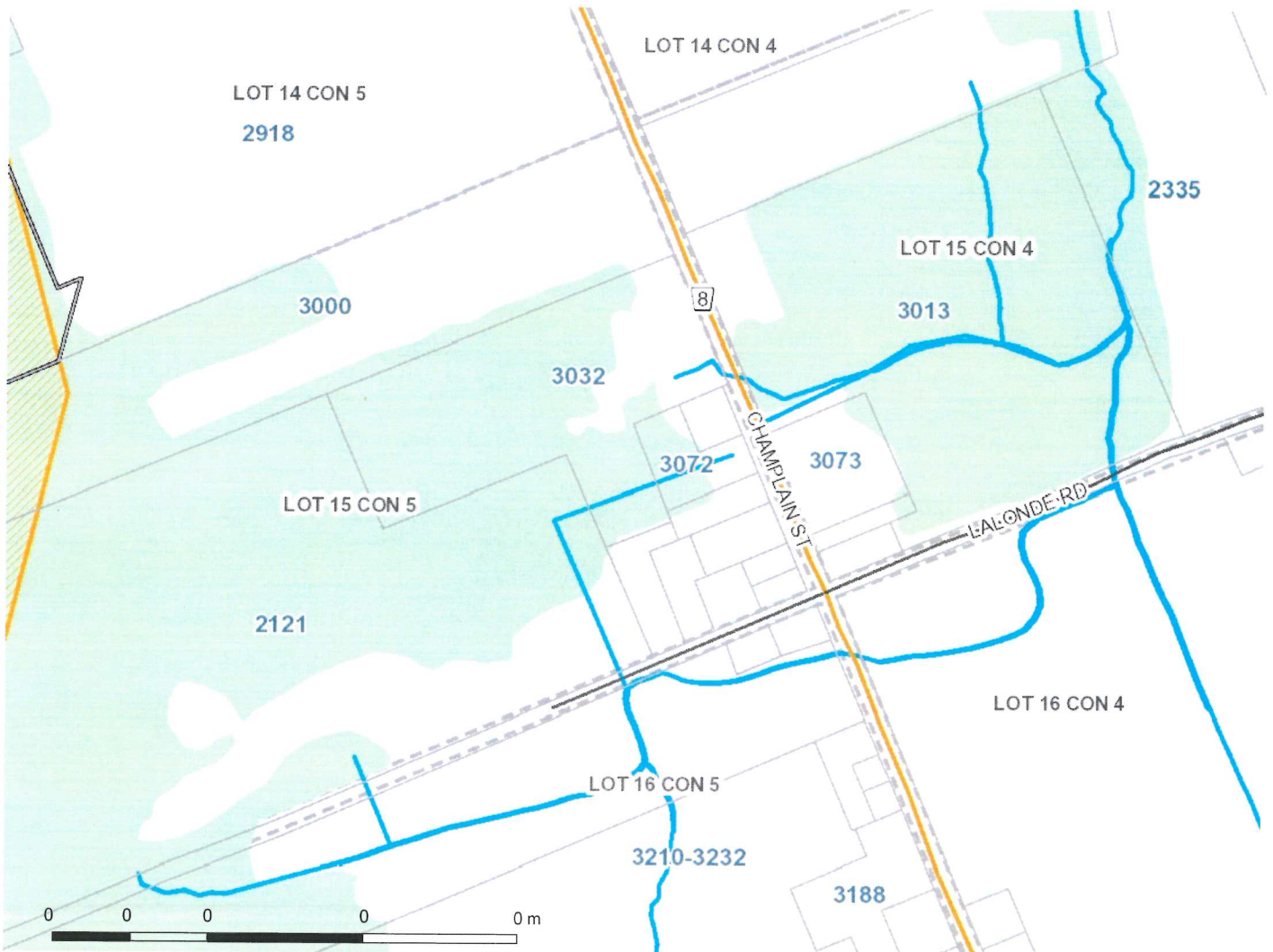
March 11, 2024  
2:14:50 PM

## Légende

- |  |   |   |  |  |
|--|---|---|--|--|
| <p><b>Réseau routier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Provincial</li> <li>— Comté / County</li> <li>— Rural</li> <li>— Urbain / Urban</li> <li>— Rampe / Ramp</li> <li>— Saisonier / Seasonal</li> <li>— Privé / Private</li> </ul> <p><b>Terrains</b></p> <p>Secteur des politiques des ressources en agrégats minéraux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ressource de roc / Bedrock Resource</li> <li>■ Ressource de roc et de sable-gravier / Sand-Gravel Resource</li> <li>■ Ressource de sable-gravier / Bedrock and Sand-Gravel Resource</li> </ul> <p>Collecteur</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— &lt;all other values&gt;</li> <li>— Route provinciale / Provincial Collector</li> <li>— Artère primaire / Primary Collector</li> <li>— Collecteur majeur / Major Collector</li> <li>— Collecteur mineur / Minor Collector</li> <li>— Collecteur local / Local Collector</li> </ul> <p>▲ Tour de communication</p> <p>● Poste de transformation d'électricité</p> <p>— Ligne électrique</p> <p>— Chemin de fer</p> <p><b>Emprise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 50 m</li> <li>— 40 m</li> <li>— 30 m</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— 26 m</li> <li>— 20 m</li> </ul> <p>■ Recreational Trail</p> <p><b>Région de roche de fond instable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Connu / Known</li> <li>■ Présumé / Inferred</li> <li>■ Potentiel / Potential</li> <li>■ Connu localement / Locally Known</li> </ul> <p>— Pente instable</p> <p>★ Mine abandonnée</p> <p>■ Sol organique</p> <p>■ Zone d'inondation</p> <p>Secteur de glissement de terrain potentiellement régressif</p> <p>■ Secteur de glissement de terrain potentiellement régressif Casselman-Lemieux /</p> | <p>Casselman-Lemieux / Casselman-Lemieux Potential</p> <p>■ Secteur potentiel des argiles marines sensibles / Potential Sensitive Marine Clays Area</p> <p>■ Mine abandonnée - zone tampon de 1000m</p> <p>■ Sablière et carrière cédées</p> <p>Zone de protection de prise d'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zone 1</li> <li>■ Zone 2</li> </ul> <p>Zone de protection de tête de puits</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2</li> <li>■ 4</li> <li>■ 6</li> <li>■ 8</li> <li>■ 10</li> </ul> <p>Liaisons</p> | <p>— Liaisons entre les collectivités limitrophes / Linkage Cross Jurisdictional Boundaries</p> <p>— Liaisons - Stormont, Dundas et Glengarry / Linkage - Stormont, Dundas &amp; Glengarry</p> <p><b>Zones de lien physique naturel et zones de noyau naturel régional</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zones de noyau naturel régional / Regional Core Natural Area</li> <li>■ Zones de lien physique naturel / Linkage Natural Area</li> </ul> <p>■ Rivière ou lac</p> <p>— Rivière ou ruisseau</p> <p>■ Lot et concession</p> <p>■ Zone de peuplement (échelle &lt; 20k)</p> <p>■ Limite municipale (échelle &lt; 150k)</p> |
|--|---|---|--|--|

# Ressources naturelles / Natural Resources

## 3032, rue Champlain Street



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 11, 2024  
2:09:06 PM

### Légende

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Réseau routier</li> <li>- Provincial</li> <li>- Comté / County</li> <li>- Rural</li> <li>- Urbain / Urban</li> <li>- Rampe / Ramp</li> <li>- Saisonier / Seasonal</li> <li>- Privé / Private</li> <li>Terrains</li> <li>Sites naturels d'importance pour les Comtés - Point</li> <li>□ Parc Provincial Voyageur</li> <li>□ Terre humide d'importance provinciale</li> <li>Sites naturels d'importance pour les Comtés - Polygones</li> <li>□ Île Clarence / Clarence Island</li> <li>□ Forêt Larose / Larose Forest</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Zone faunique</li> <li>Zone d'intérêt naturel et scientifique</li> <li>■ ZINS (sciences de la vie) / ANSI (Life Science)</li> <li>■ ZINS (sciences de la terre) / ANSI (Earth Science)</li> <li>■ ZINS Sciences de la terre et ZINS potentielle sciences de la vie / ANSI Earth Science and Candidate Life Science)</li> <li>■ ZINS potentielle sciences de la vie / ANSI (Life Science - Candidate)</li> <li>■ Habitat du poisson: plans d'eau</li> <li>- Habitat du poisson: cours d'eau et drains municipaux</li> <li>■ Boisé d'importance</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Limites de la zone de peuplement</li> <li>■ Zone bâtie</li> <li>■ Rivière ou lac</li> <li>- Rivière ou ruisseau</li> <li>○ Lot et concession</li> <li>○ Zone de peuplement (échelle &lt; 20k)</li> <li>□ Limite municipale (échelle &lt; 150k)</li> </ul> |
|---|---|--|