



**Rapport :** PE2025-012

**Date :** Le 12 février 2025

**Soumis par :** Fabien Lalande

**Objet :** Amendement au règlement de zonage – Partie du Lot 2, Concession 6 (parcelle retenue de la filière de morcellement B-052-2024)

### **Nature / Objectif**

Le but de ce rapport est de présenter une proposition de modification au règlement de zonage pour la propriété décrite comme étant une Partie du Lot 2, Concession 6 (parcelle retenue de la filière de morcellement B-052-2024) Numéro de dossier de modification de zonage D-14-622.

### **Directive/Politique antécédente**

S/O

### **Recommandation du service**

Whereas the proposed amendment to the Zoning By-law for the property described as a Part of Lot 2, Concession 6, is consistent with the Provincial Planning Statement, and conforms to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell; and

Whereas a zoning amendment was required as a condition of consent application B-052-2024 which received conditional approval from the Approval authority on November 8, 2024.

Be it resolved that By-law 2025-15, being a by-law to change the zoning category of the property to be severed of file B-052-2024, from "General Agricultural (AG) Zone" to "General Agricultural – Exception 32 (AG-32) Zone", be adopted.

Attendu que la modification proposée au règlement de zonage pour la propriété décrite comme étant une Partie du Lot 2, Concession 6, est conforme à la Déclaration provinciale sur la planification et est conforme au plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell; et

Attendu qu'un amendement au Règlement de zonage était une condition requise de la demande d'autorisation B-052-2024 qui fut approuvée conditionnellement par l'autorité approbatrice le 8 novembre 2024;

Qu'il soit résolu que le règlement 2025-15, visant à changer la catégorie de zonage de la parcelle retenue du dossier B-052-2024 de « Zone Agricole (AG) » à « Zone Agricole – Exception 32 (AG-32) », soit adopté.

### **Historique**

Le propriétaire avait soumis une demande d'autorisation visant à détacher un

terrain d'une superficie d'environ 2 ha (création d'un lot excédentaire en surplus à une opération agricole). La décision conditionnelle a été approuvée par l'autorité approbatrice des Comtés Unis de Prescott et Russell le 8 novembre 2024. La demande de modification de zonage D-14-619 est l'une des conditions du dossier de morcellement B-052-2024.

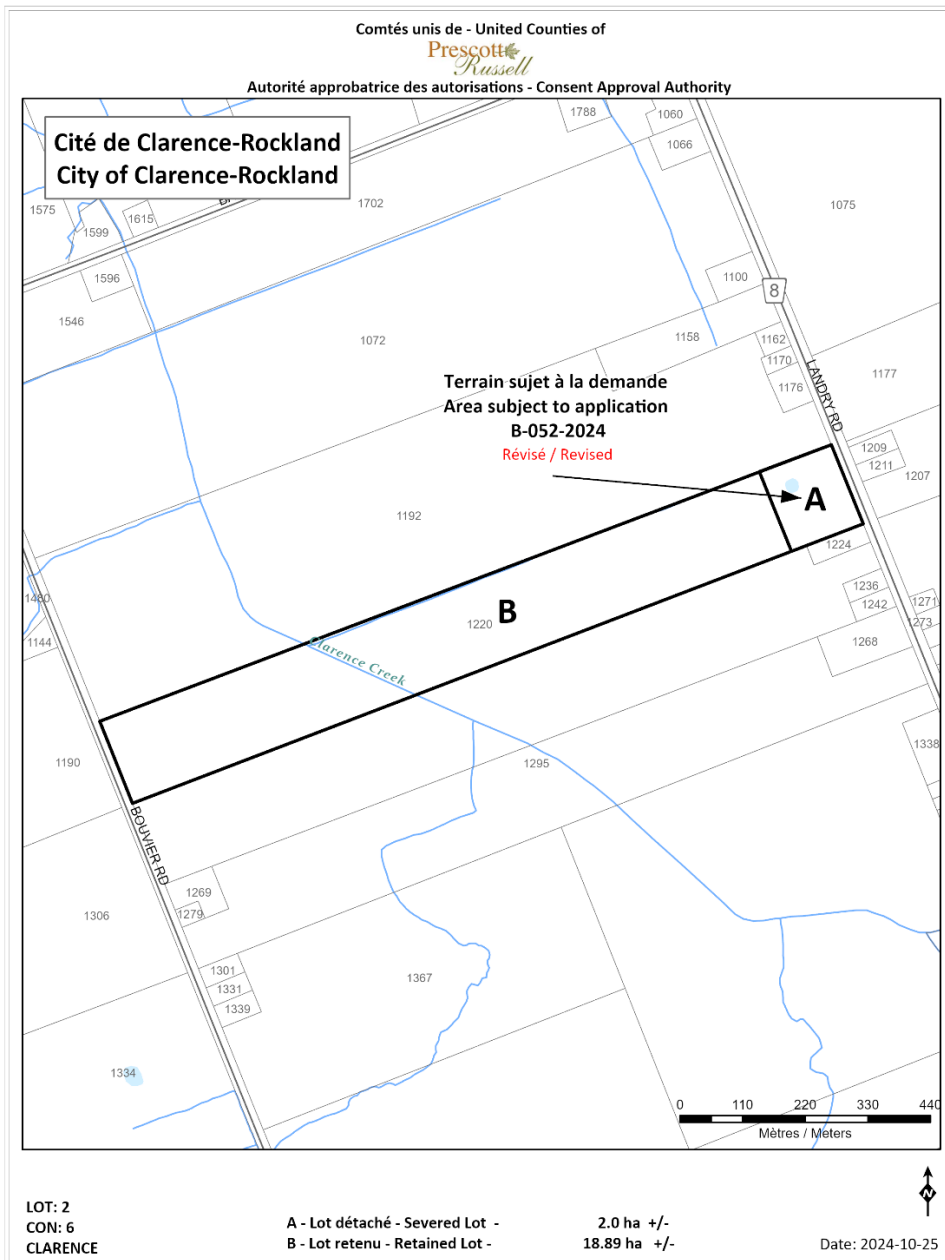


Figure 1 – Carte index de la création de nouveau lot B-052-2024. La partie « A » est le nouveau lot qui sera créé par la demande et la partie « B » est la parcelle retenue, qui est la terre agricole sujette à cette modification de zonage.

## Discussion

La catégorie de zonage du terrain retenu sera changée de « Zone Agricole (AG) » à « Zone Agricole – Exception 32 (AG-32) » afin de remplir une

exigence pour le dossier de morcellement B-052-2024. Le zonage du lot détaché va demeurer agricole (AG).

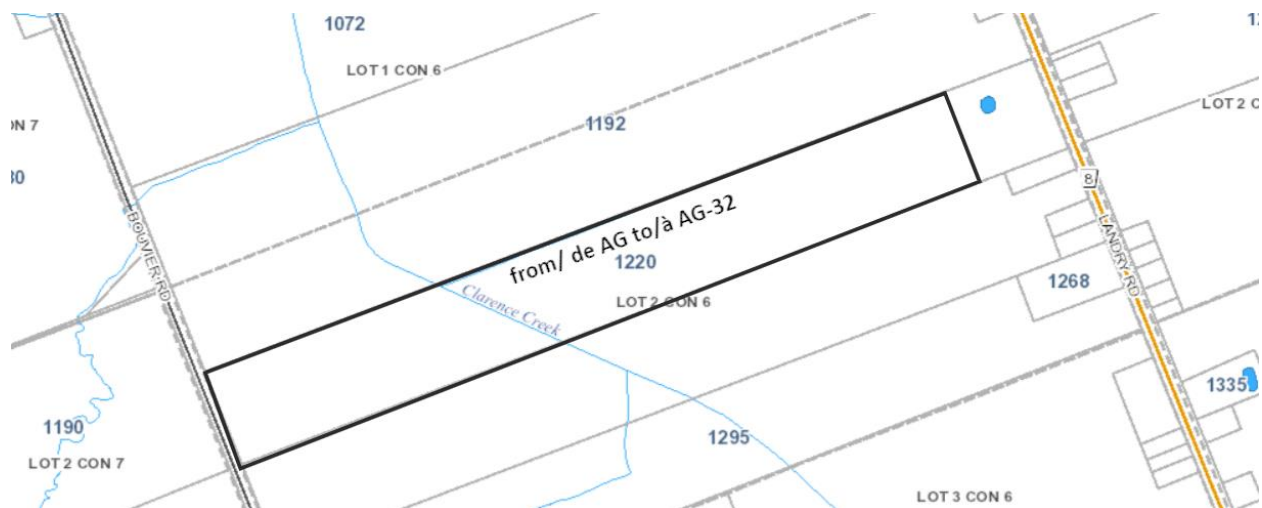


Figure 2 – Carte index de la parcelle sujette à la modification de zonage

### Déclaration provinciale sur la planification

La politique 2.3.1 de la Déclaration provinciale sur la planification prescrit que « Les zones agricoles à fort rendement sont protégées aux fins de l'agriculture à long terme. »

En interdisant un usage résidentiel sur la parcelle retenue, la modification de zonage proposée va contribuer à assurer cette protection de la terre agricole.

### Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell

Le Plan officiel des CUPR prescrit les politiques suivantes :

L'affectation d'utilisation des terres de la parcelle en question est agricole. Cela étant dit, La politique 4.2.6 mandate les conseils à encourager les usages et le développement agricole dans les endroits sujet à cette affectation au travers du règlement de zonage.

L'interdiction d'une utilisation résidentielle encourage donc les utilisations de nature agricole.

### Règlement de zonage 2016-10

Le zonage du terrain en question se trouve dans la Partie 12 du Règlement de zonage No. 2016-10, intitulée « Zones agricoles ».

La demande de modification au Règlement de zonage No. 2016-10 touche la terre agricole (partie retenue). Elle consiste à créer une zone agricole d'exception spécifique à cette partie de terrain.

En plus d'interdire une utilisation résidentielle, l'exception est également nécessaire puisque l'exigence de superficie de lot minimale de cette zone n'est pas rencontrée :

Tableau 12.1.2a : Lot agricole - Superficie de lot minimum : 40,5 hectares

Ainsi l'exception 32 à la zone agricole vise donc à :

- (1) Reconnaître une superficie minimum de lot de 18,89 hectares (44,48 acres) au lieu de 40,5 hectares (100 acres); et
- (2) Interdire les usages résidentiels sur la terre agricole.

L'interdiction d'un usage résidentiel vise à encourager les utilisations agricoles sur le terrain.

Pour conclure, la demande de modification au règlement de zonage s'avère conforme aux principes énoncés dans la Déclaration provinciale sur la planification ainsi qu'aux politiques apparaissant au Plan officiel des CUPR.

### **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. Aucun commentaire n'a été reçu de la part du public. Les commentaires reçus des agences et des départements de la municipalité sont dans la partie suivante. Aucun commentaire à la réunion publique.

### **Recommandation ou commentaires du comité / autre départements**

Aucune préoccupation ou objection n'a été soulevée dans les commentaires reçu de la part de la Conservation de la Nation Sud, d'Enbridge, du département des matières résiduelles, du service de l'ingénierie et du département des travaux publics.

### **Recommandation du comité d'aménagement**

Que le Comité d'aménagement recommande au Conseil l'adoption d'un règlement pour changer la catégorie de zonage de la parcelle retenue du dossier B-052-2024 de « Zone Agricole (AG) » à « Zone Agricole – Exception 32 (AG-32) ».

### **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 (risk management)**

S/O

### **Implications stratégiques**

S/O

### **Documents d'appui**

Ébauche du règlement 2025-15

Justification urbanistique