

Justification urbanistique

**Demande de modification au
Règlement de zonage No. 2016-10
Terre agricole (partie retenue)**

**M. Kyle Berwick pour M. Luc Louis Rochon
1220, chemin Landry**

Cité de Clarence-Rockland

Planning Rationale

**Application to Amend
Zoning By-Law No. 2016-10
Agricultural Land (Retained Parcel)**

**Mr. Kyle Berwick for Mr. Luc Louis Rochon
1220 Landry Road**

City of Clarence-Rockland

<p>Introduction</p> <p>La présente demande de modification au Règlement de zonage No. 2016-10 fait suite à une demande d'autorisation (filière: B-052-2024) aux fins de création d'un lot résidentiel devenu excédentaire à une exploitation agricole.</p> <p>La demande de modification au règlement de zonage touche la terre agricole (partie retenue) décrite comme une Partie du Lot 2, Concession 6, canton géographique de Clarence, maintenant dans la Cité de Clarence-Rockland.</p> <p>La partie détachée est sise au 1220, chemin Landry.</p> <p>La partie agricole est de forme régulière (rectangle) et a façade sur le chemin Bouvier. Les dimensions approximatives sont comme suit : une façade de 150 mètres (492 pieds), une profondeur de 1,213 mètres (3,980 pieds) et une superficie de 18.2 hectares (182,000 mètres carrés ou 45.0 acres).</p>	<p>Preamble</p> <p>The current application to amend Zoning By-Law No. 2016-10 is further to a consent application (file: B-052-2024) intended for the creation of a residential lot made surplus to a farming operation.</p> <p>The application to amend the zoning by-law affects the agricultural land (retained parcel) described as a Part of Lot 2, Concession 6, geographic Township of Clarence, now in the City of Clarence-Rockland.</p> <p>The detached parcel is located at 1220 Landry Road.</p> <p>The agricultural parcel is regular in shape (rectangle) and front onto Bouvier Road. The approximate dimensions would be as follow: a frontage of 150 meters (492 feet), a depth of 1,213 meters (3,980 feet) and an area of 18.2 hectares (182,000 square meters or 45.0 acres).</p>
<p>Déclaration de Principes Provinciale, 2024</p> <p>L'article 4.3.3 de la Déclaration de Principes Provinciale 2024 prescrit ce qui suit :</p> <p>4.3.3 Création de lots et rajustements des lots</p> <p>1. <i>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 :</i></p> <p>c) <i>un nouveau lot résidentiel par suite du fusionnement d'exploitations agricoles pour une résidence excédentaire d'une exploitation agricole, à condition que :</i></p> <p>1. <i>le nouveau lot soit limité aux dimensions minimales nécessaires pour permettre l'utilisation et assurer des services</i></p>	<p>Provincial Policy Statement, 2024</p> <p>Section 4.3.3 of the Provincial Policy Statement 2024 prescribes the following:</p> <p>4.3.3 Lot Creation and Lot Adjustments</p> <p>1. <i>Lot creation in prime agricultural areas is discouraged and may only be permitted in accordance with provincial guidance for:</i></p> <p>c) <i>one new residential lot per farm consolidation for a residence surplus to an agricultural operation, provided that:</i></p> <p>1. <i>the new lot will be limited to a minimum size needed to accommodate the use and</i></p>

<p>d'égout et d'approvisionnement en eau suffisants;</p> <p>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;</p> <p>Plan officiel des CUPR</p> <p>Le Plan officiel des CUPR prescrit les politiques suivantes :</p>	<p>appropriate sewage and water services; and</p> <p>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;</p> <p>UCPR Official Plan</p> <p>The UCPR Official Plan provides the following policies:</p>
<p>7.4.2.3.2 Surplus Residential Consents</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	
<p>Règlement de zonage No 2016-10</p> <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 :</p> <p>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>Zoning By-Law No 2016-10</p> <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>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.</p> <p>La demande vise à changer la catégorie de zonage de la partie retenue de « Zone Agricole (AG) » à « Zone Agricole – Exception (AG-X) ».</p> <p>L'exception à la zone agricole aura pour effet de :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Interdire les usages résidentiels sur la partie détachée; et 2. Reconnaître une superficie minimum de lot de 18.2 hectares (182,000 mètres carrés ou 45.0 acres) au lieu de 40.5 hectares (100 acres). <p>Conclusion</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 détachée conforme aux dispositions réglementaires.</p>	<p>The application to amend Zoning By-Law No. 2016-10 affects the agricultural land (retained parcel). It aims at creating an exception to an agricultural zone specifically for this parcel of land.</p> <p>The application aims at changing the zoning category of the retained parcel from "Agricultural Zone (AG)" to "Agricultural Zone – Exception (AG-X)".</p> <p>The exception to the agricultural zone would:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prohibit the residential uses on the agricultural land; and 2. Recognize a minimum lot area of 18.2 hectares (182,000 square meters or 45.0 acres) instead of 40.5 hectares (100 acres). <p>Conclusion</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 detached parcel in compliance with the zoning requirements.</p>
---	---

Marc Daigneault
Urbaniste\Planner