



CORPORATION DU CANTON D'ALFRED ET PLANTAGENET

Urbanisme

**Demande de modification au Règlement de zonage No. 2009-50
par Chamberland Building Movers Ltd
a/s Carl Chamberland**

DATE: le 14 janvier 2025
FILIÈRE: URB-1-2025

INTRODUCTION

Ce rapport consiste à présenter une demande de modification au Règlement de zonage No. 2009-50 soumise par Monsieur Carl Chamberland, représentant pour la compagnie Chamberland Building Movers Ltd, propriétaire.

NATURE DE LA DEMANDE

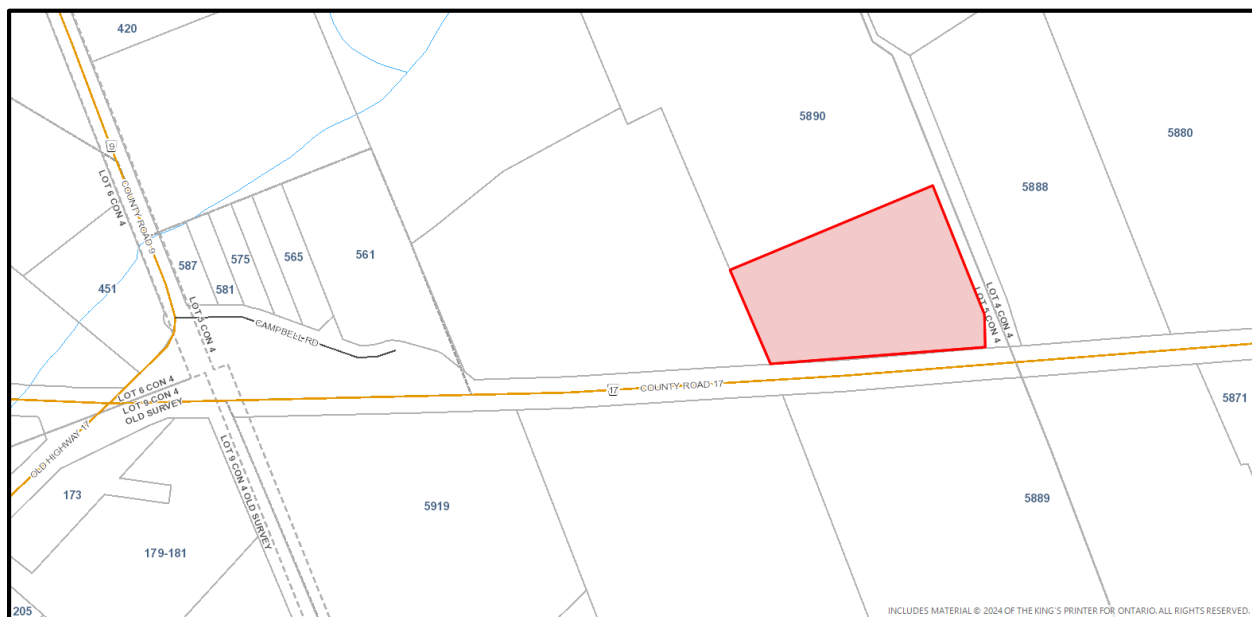
La demande de modification au Règlement de zonage No. 2009-50 du Canton d'Alfred et Plantagenet, dossier ZON-12-2024, affecte la propriété située au 5890 chemin de Comté No. 17 à Plantagenet, décrite comme étant la partie 1 du plan d'arpentage 46R7796 et localisée sur le Lot 5, Concession 4 de l'ancien Canton de Plantagenet Nord.

La modification au Règlement de zonage a pour but de changer la catégorie de zonage de la propriété, identifiée en rouge sur le croquis ci-bas, de la zone «Commerce Routier – Exception 14 (C3-14)» à la zone «Commerce Routier – Exception 18 (C3-18)».

La catégorie de zonage «C3-18» permettra seulement les usages suivants sur la propriété :

- une entreprise de déménagement de bâtiments avec de l'entreposage extérieur, un atelier, de l'équipement et des machines ainsi que des bâtiments temporaires
- un garage de réparation automobile avec un centre d'inspection des véhicules automobiles (CIVA)

Toutes les autres dispositions de la zone «Commerce Routier (C3)» s'appliqueront à la propriété.



 Propriété concernée par la modification au Règlement de zonage.

CONTEXTE LÉGAL

DÉCLARATION PROVINCIALE SUR LA PLANIFICATION, 2024

Ce document stipule ce qui suit :

2.6 Terres rurales dans les municipalités

2.6.1 1. Dans les terres rurales situées dans des municipalités, les utilisations permises sont :

- a) *la gestion ou l'utilisation des ressources;*
- b) *les utilisations récréatives liées aux ressources (y compris les résidences secondaires de loisir non destinées à être des résidences permanentes);*
- c) *l'aménagement résidentiel, comprenant la création de lots, lorsque les conditions du site conviennent à la mise en place de services d'égout et d'approvisionnement en eau appropriés;*
- d) *les utilisations agricoles, les utilisations liées à l'agriculture, les utilisations diversifiées à la ferme et les pratiques agricoles normales conformément aux normes provinciales;*
- e) *les emplois à domicile et les industries à domicile;*
- f) *les cimetières;*
- g) *les autres utilisations des terres rurales*

2.6.3 L'aménagement convient à l'infrastructure existante ou prévue et évite le recours à l'expansion coûteuse de cette infrastructure.

PLAN OFFICIEL DES COMTÉS UNIS DE PRESCOTT ET RUSSELL – 2022

La propriété en question est inscrite sous l'affectation «Secteur des Politiques Rurales» à l'annexe «A2» du Plan officiel des Comtés unis.

L'article 2.7.3 du plan stipule ce qui suit :

2.7.3 Non-residential Development Policies

The rural area is not the principal sector for non-residential development. The intent of this Official Plan, however, is not to prohibit development in rural areas but rather to provide a framework for appropriate non-residential development limited in scale which can occur in a manner which is consistent with the objective of preserving the identity and character of the rural areas.

The following non-residential uses are permitted in the Rural Policy Area:

- 1) *agricultural uses in accordance with the Nutrient Management Act and Minimum Separation Distance standards established by the Ministry of Agriculture Food and Rural Affairs;*
- 2) *agriculture-related uses, on-farm diversified uses and normal farm practices, in accordance with provincial standards;*
- 3) *hobby farms in accordance with provincial standards;*
- 4) *fish, wildlife and forest management, conservation project;*
- 5) *unserviced parks, open spaces, recreational trails, low-intensity recreational uses;*
- 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;

- 7) *kennels and veterinary clinics;*
- 8) *motor vehicle sales and service establishments;*
- 9) *tourism commercial uses such as bed and breakfast, motel, hotel, eating establishments;*
- 10) *commercial recreational uses such as marinas, golf courses and campgrounds;*
- 11) *institutional uses limited to churches, cemeteries, schools, daycare and community halls;*
- 12) *infrastructure uses;*
- 13) *facilities that are ancillary to uses mentioned in clauses (1) to (12)*

3.3.3 Primary Artery

The only primary artery in the United Counties is County Road No. 17 which was formally a provincial highway.

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.

RÈGLEMENT DE ZONAGE

La propriété sujette à la présente demande est actuellement zonée «Commerce Routier – Exception 14 (C3-14)» dans le Règlement de zonage No. 2009-50 du Canton d'Alfred et Plantagenet. Seulement une entreprise de déménagement de bâtiments avec entreposage extérieur, atelier, équipement et machines ainsi que des bâtiments temporaires est permise dans cette zone. La modification au Règlement de zonage a pour but de modifier le zonage à «Commerce Routier – Exception 18 (C3-18)» dans le but de permettre un usage additionnel sur la propriété, c'est-à-dire un garage de réparation automobile avec un centre d'inspection des véhicules automobiles (CIVA).

COMMENTAIRES DES AGENCES

Le service d'urbanisme n'a reçu aucun commentaire de la part des agences avisées de cette demande.

COMMENTAIRES DU SERVICE

La réunion publique pour cet amendement a eu lieu le 5 novembre 2024. Monsieur Kevin Carrière, propriétaire du terrain au nord de la propriété affectée par la demande, ainsi que son père, Monsieur Claude Carrière, y étaient présents. Monsieur Kevin Carrière avait fait part de ses inquiétudes au sujet de la demande au service d'urbanisme quelques jours avant la réunion publique. Il croyait que le changement de zonage en question aurait pour effet d'augmenter considérablement le va-et-vient sur l'entrée qu'il partage avec la propriété sujette à la demande. Il avait également des craintes au sujet d'une possible répercussion négative sur l'évaluation foncière de sa propriété. Toutefois, suite à quelques échanges avec le service d'urbanisme,

Monsieur Kevin Carrière a affirmé être rassuré et n'avoir aucune objection avec la demande de modification en question.

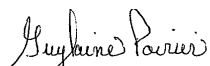
RECOMMANDATION DU SERVICE

Le service recommande au Conseil municipal d'approuver la demande de modification au Règlement de zonage No. 2009-50 du Canton d'Alfred et Plantagenet, dossier ZON-12-2024, soumise par Monsieur Carl Chamberland, représentant pour la compagnie Chamberland Building Movers Ltd, propriétaire, affectant la propriété située au 5890 chemin de Comté No. 17 à Plantagenet, décrite comme étant la partie 1 du plan d'arpentage 46R7796 et localisée sur le Lot 5, Concession 4 de l'ancien Canton de Plantagenet Nord. La demande a pour but de changer la catégorie de zonage de la propriété, de la zone «Commerce Routier – Exception 14 (C3-14)» à la zone «Commerce Routier – Exception 18 (C3-18)» dans le but de permettre seulement les usages suivants sur la propriété :

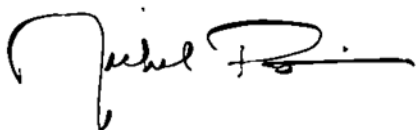
- une entreprise de déménagement de bâtiments avec de l'entreposage extérieur, un atelier, de l'équipement et des machines ainsi que des bâtiments temporaires
- un garage de réparation automobile avec un centre d'inspection des véhicules automobiles (CIVA)

The department recommends that Municipal Council approve the request to amend Zoning By-law No. 2009-50 of the Township of Alfred and Plantagenet, file ZON-12-2024, submitted by Mr. Carl Chamberland, representative for Chamberland Building Movers Ltd, owner, affecting the property located at 5890 County Road 17 in Plantagenet, described as Part 1 on survey plan 46R7796 and located on Lot 5, Concession 4 of the former Township of North Plantagenet. The purpose of the request is to change the zoning category of the property from "Highway Commercial - Exception 14 (C3-14)" to "Highway Commercial - Exception 18 (C3-18)" in order to only allow the following uses on the property:

- a building moving business with outside storage, a workshop, some equipment and machinery as well as temporary buildings
- an auto repair garage with a motor vehicle inspection station (MVIS)



Guylaine Poirier
Administratrice du zonage



Michel Potvin
Directeur général