



## **ZONE D'ÉTUDE POUR LE PLAN OFFICIEL 2022**

### **PLA-3-2022**

Service de l'aménagement du territoire (SAT)

02-11-2022

## **Pour l'exercice du plan officiel 2022**

Le rapport suivant est simplement un aperçu des zones ou propriétés que le SAT aimerait étudier lors de l'exercice du plan officiel 2022.

Ci-dessous sont des commentaires généraux pour chaque annexe jointe au rapport, suivant les résultats de l'étude de Hemson daté du 18 février 2022 et présenté en public au Comité des CUPR le 23 février 2022.

### **Annexe 1 ST-ALBERT**

Le village de St-Albert ne présente pas de besoin d'agrandir ses limites. Les terrains vacants disponibles supportent la croissance prévue.

Ceci dit, nous aimerions redistribuer la zone actuelle à des meilleurs fins pour démontrer l'existant et aussi permettre d'utiliser des branchements construits en 1992 pour 3 terrains vacants et un terrain construit (1503) le long de la route 900 ouest juste à l'ouest du 1489.

À première vue, ceci rencontre l'intention des DPP.

### **Annexe 2 "T&I", SORTIE 79, AUTOROUTE 417**

Le SAT est d'avis que malgré que l'étude de Hemson explique qu'il a présentement suffisamment de terrain "Commerce et Industrie" (T&I) dans La Nation, nous aimerions promouvoir la possibilité d'avoir des terrains "T&I" avec de très grande surface et donner un éventail de choix concernant l'accessibilité à des terrains avec ou sans service.

Près de l'intersection du chemin Limoges et la rue Calypso, nous aimerions ajouter une superficie d'environ 109 acres au nord de l'autoroute. Pour ce faire, le SAT est d'avis que nous devrions redistribuer les 42 acres de "T&I" au sud de l'autoroute pour du terrain au nord et d'ajouter le manque à gagner à partir d'une redistribution générale à travers des comtés.

Les 42 acres en question demeura en politiques rurales, permettant de le réétudier au moment à les services municipaux seront disponibles sur ce côté de l'autoroute mais aussi lorsque qu'un plan de développement sera déposé. Ce 42 acres a d'énorme défi de développement avec la proximité de l'autoroute et les cours d'eau naturels. Aussi, nous devons évaluer l'arrivé du rond-point au bout de la route 300 du canton de Russell avant d'établir un accès à long terme sur ces terrains.

### **Annexe 3 SABLIERE LIMOGES**

Le SAT est d'avis que nous devons introduire le terrain juste à l'ouest de la sablière existante à l'intérieur des réserves d'agrégats. Le sable existant dans la région est primordial pour la construction des champs septiques. Cette réserve doit être protégée à tout prix.

À première vue, ceci rencontre l'intention des DPP.

### **Annexe 4 INNOVATION ET ENVIRONS**

Suivant des discussions avec les divers agences, le parc d'affaires Innovations devrait faire partie des politiques "Commerce et Industrie" (T&I). Nous sommes aussi en pourparlers d'inclure du terrain supplémentaire pour ainsi permettre une deuxième phase à ce projet.

#### **Annexe 5 ST-ISIDORE**

Le village de St-Isidore ne présente pas de besoin d'agrandir ses limites. Les terrains vacants disponibles supportent la croissance prévue.

Ceci dit, nous aimerions redistribuer la zone actuelle à des meilleurs fins pour maximiser les infrastructures existantes et d'essayer de démarrer quelques projets de construction.

À première vue, ceci rencontre l'intention des DPP.

#### **Annexe 6 "T&I" SORTIE 58, AUTOROUTE 417**

Il est de notre avis que suivant l'expansion de GFL au sud de l'autoroute, la possibilité d'entreprise connexe à cette industrie serait une possibilité. Nous regardons la possibilité d'introduire ces terrains zonés commercial routier à l'intérieur de la zone "T&I".

#### **Annexe 7 "T&I" SORTIE 51, AUTOROUTE 417**

Simplement corriger ce qui existe et aussi inclure une parcelle le long de l'autoroute afin de créer la possibilité d'une boucle du réseau routier.

#### **Annexe 8 "T&I" AU SUD DE LA SORTIE 79, AUTOROUTE 417**

Le SAT est d'avis que le terrain, un peu comme les 42 acres à Limoges, sont difficiles à développer et nous croyons que cette aire serait mieux redistribuée dans la municipalité. Nous proposons de modifier ces parcelles avec une politique rurale au lieu de "T&I".

#### **Annexe 9 ÉPANDAGE BOUE SEPTIQUE CONC. 14**

Tout comme nos sites d'agrégats, ces propriétés spéciales, permettant l'épandage des boues septiques sont toutes aussi importantes.

Ces propriétés isolées suivant leur nature, nous permettent de desservir nos résidents qui utilisent des services privés. Sans ce genre d'entreprise, les coûts reliés à la vidange des fosses septiques seraient beaucoup plus dispendieuse.

#### **Annexe 10 EMPRISE DE CHEMIN**

Simplement augmenter à 26 mètres au lieu de 20 mètres, les emprises de chemin Calypso, Pomainville et celle séparant les concessions 4 et 5 le long des segments pointillés.

#### **Annexe 11 LIMOGES**

Pour le village de Limoges, nous avons étudié la possibilité de redistribuer la zone urbaine existante pour permettre une meilleure justification sur le développement de l'est du village. Depuis 2013, nous savons qu'une route nord-sud, rejoignant les rues Savage et Des Pins.

Cette modification à la zone urbaine facilitera les pourparlers pour la desserte et la localisation des infrastructures dans le futur. Les terrains sortis de la zone reviendront dans la zone au moment opportun.

À première vue, ceci rencontre l'intention des DPP.

**RECOMMANDATION:**

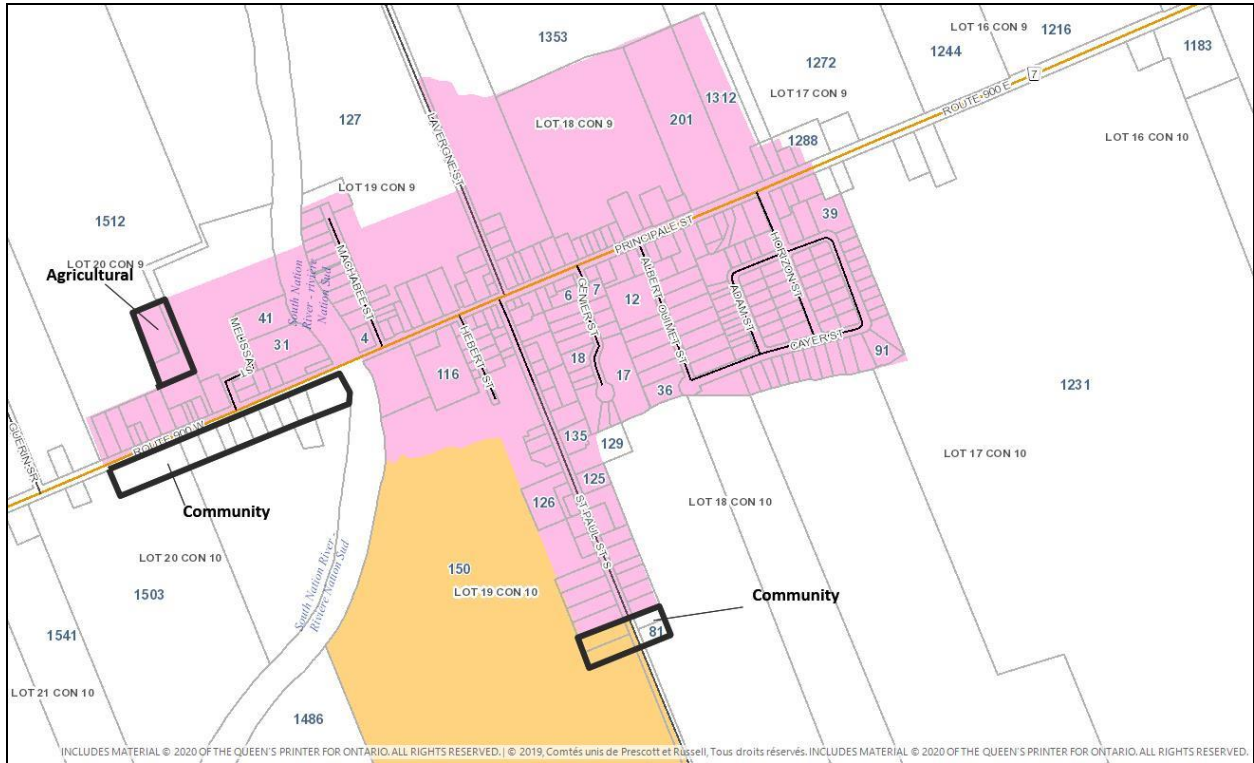
En terminant le SAT a calculé un manque à gagner de Commerce et Industrie.

PH.1	279 acres
+ PH 2 (Future)	499 acres
Minus (42 + 25 ac.)	- 67 acres

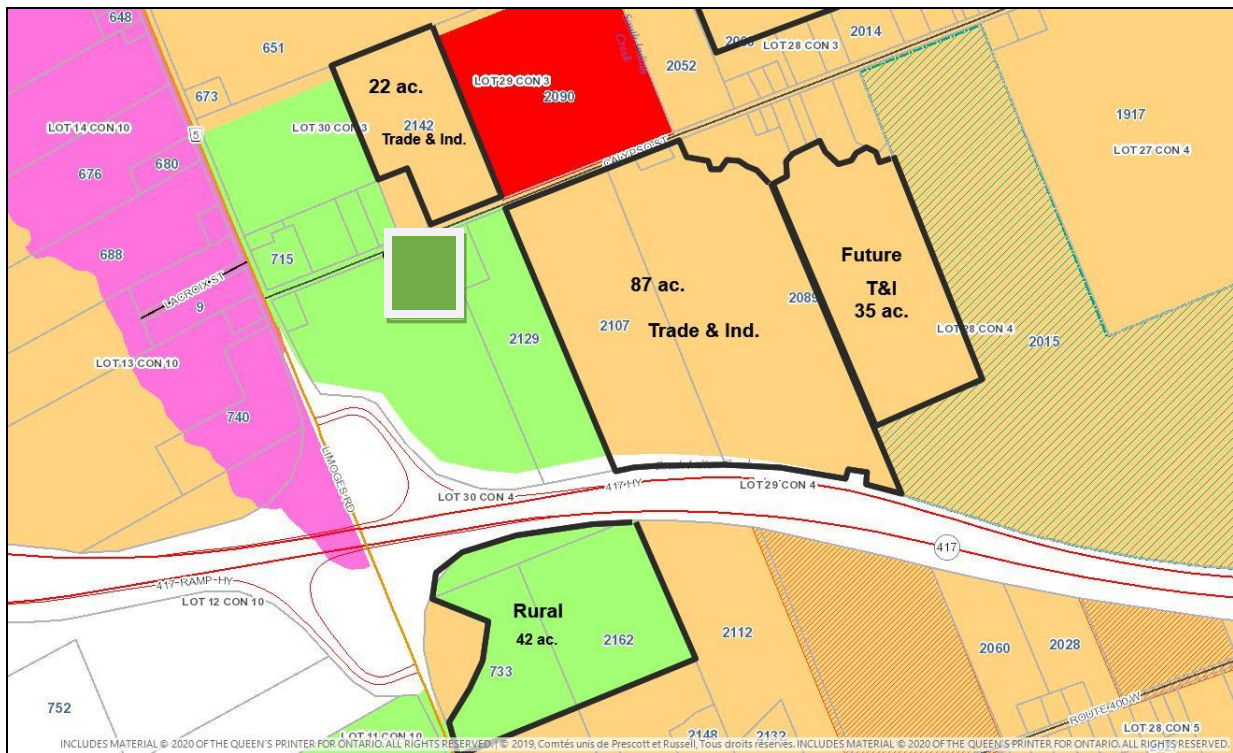
Le SAT aimerait apporter un deuxième rapport pour approbation au Conseil.

Guylain Lafèche, MCIP, RPP  
Directeur de l'aménagement du territoire

Annexe 1



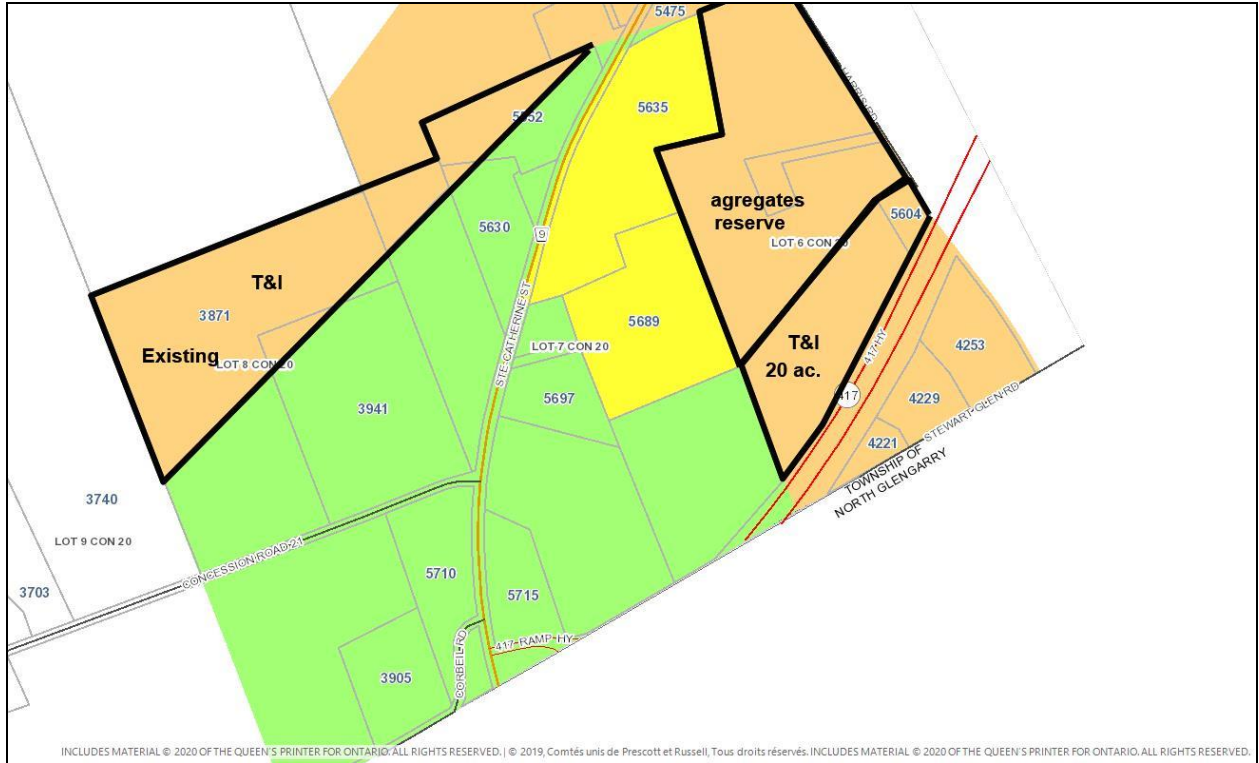
Annexe 2







Annexe 7



Annexe 8







Annexe 11

