



Corporation de la municipalité de La Nation Procès-verbal

Information de la réunion

Numéro de réunion : 2023-03

Type : Zonage

Date : 14 août 2023

Heure : 17h30

Endroit : Hôtel de ville, 958, route 500 ouest, Casselman

Président : Francis Brière, Maire

Préparé par : Julie Langlois-Caisse, Assistante administrative

Vidéo : [l'enregistrement de cette réunion est disponible sur la chaîne YouTube de La Nation](#)

Présence des membres du Conseil

Maire Francis Brière, oui

Conseiller quartier 1 Tim Stewart, oui

Conseiller quartier 2 Alain Mainville, oui

Conseiller quartier 3 Danik Forgues, oui

Conseiller quartier 4 Raymond Lalande, absence motivée

Conseiller quartier 5 Daniel Boisvenue, oui

Conseillère quartier 6 Marjorie Drolet, oui

Présence des membres du personnel municipal

Josée Brizard, DG-Greffière

Guylain Laflèche, Directeur de l'urbanisme

Julie Langlois-Caisse, Assistante administrative – a assisté virtuellement

Carol Ann Scott, Directrice des loisirs

Justin Lafrance, Directeur des loisirs adjoint

Mario Villeneuve, Chef pompier
Mario Cardinal, Chef pompier adjoint

Régistration publique

Participations en personne:

- Dan Fraser
- Margot Fraser
- Audrey Brière
- Louise Lacroix
- Michael Springings
- Anne-Marie Gérin
- Nathalie Cléroux
- Carole Bédard
- Ronald McDonald
- Audrey Brière

Participations virtuelles :

- David Mushing
- Christian Brière
- Michael McNeil
- Denis Guertin
- Chantal Guertin
- Jocelyn Cayer
- Pierre Thibault
- Micheline Lajoie

Ordre du jour

1. Ouverture de l'assemblée publique

Résolution: 303-2023

Proposée par: Marjorie Drolet

Appuyée par: Daniel Boisvenue

Qu'il soit résolu que la présente assemblée publique convoquée selon l'article 34 de la Loi sur l'aménagement du territoire (1990) soit ouverte à **17h30**.

Adoptée

2. Présentation des modifications

- 2.1** 1104 Chemin du Theatre,
- 2.2** 2044 rue Des Pins
- 2.3** 113-119 Ottawa Street

- ZBL-5-2023 (règlement 91-2023)
- ZBL-6-2023 (règlement 92-2023)
- ZBL-7-2023 (règlement 93-2023)

3. Commentaires

3.1 1104 Chemin du Theatre, ZBL-5-2023 (règlement 91-2023)

Commentaires présentés en personnes par Anne-Marie Gérin, résidente au

- Après avoir parlé avec plusieurs voisins, notre seule inquiétude au sujet du changement de zonage est la construction potentielle d'une érablière qui pourrait devenir commerciale et causer une augmentation du trafic sur la rue.

Réponse de Guylain Laflèche, Urbaniste

- L'intention est de construire une érablière privée pour l'utilisation du propriétaire sans utilisation commerciale

3.2 2044 rue Des Pins, ZBL-6-2023 (règlement 92-2023)

Aucune question ou commentaire du public

3.3 113-119 Ottawa Street, ZBL-7-2023 (règlement 93-2023)

Commentaires écrits soumis au préalable par Donald et Lise Lacroix, résidents au

- Voir **annexe A**

Commentaires écrits soumis au préalable par Christian et Audrey Brière, résidents au

- Voir **annexe B**

Commentaires écrits soumis au préalable par Dan et Margot Fraser, résidents au

- Voir **annexe C**

Résumé des commentaires présentés en personne par Nathalie Cléroux de la part de Carole Bédard, résidente au

Carole Bédard est une voisine immédiate de la propriété sur laquelle les condos seront bâtis et a exprimé des inquiétudes concernant :

- Intimité dans la cour arrière et de la fenêtre de sa chambre à coucher
- Lumières extérieures du condo qui pourraient éclairer sa chambre à coucher

- Débris et poussière de la construction pouvant causer des effets néfastes sur ses problèmes de santé actuels
- Pression de l'eau dans sa maison déjà affectée par des sédiments provenant de la source d'eau depuis la construction en face de sa maison. Elle est inquiète que la nouvelle construction cause d'avantages de problèmes avec la pression d'eau.
- Circulation sur sa rue qui sera affectée par les voitures stationnées sur la rue et les premiers répondants se rendant à la maison de transition l'autre coté de la rue. Il y a déjà beaucoup d'accidents sur ce coin de rue. La situation pourrait empirer lorsqu'il y aura plus de voitures stationnées sur la rue
- Problèmes d'inondation potentiels causés par le déneigement
- Impact esthétique causé par la proximité des nouveaux bâtiments avec la route

La présentation complète de Nathalie Cléroux et Carole Bédard peut être visionnée sur notre chaîne YouTube en suivant ce lien :

<https://youtu.be/VHgnnxEbLGc?t=4864>

Résumé des commentaires présentés en personne par Margot Fraser, résidente au [REDACTED]

Margot Fraser a exprimé ses inquiétudes concernant :

- Comment est-ce que la construction affectera ses fondations
- Bruit
- La rue pourrait devenir une voie seulement à cause des voitures qui stationneront sur les deux côtés de la rue
- Les résidents qui habiteront dans les condos n'auront pas d'espaces verts à eux et pourraient se rassembler dans le stationnement et leurs animaux pourraient empiéter sur les propriétés avoisinantes
- Clôture et intimité
- Les résidents des nouveaux condos pourraient être dérangés par les activités des résidents actuels, par exemple : les feux de camps

La présentation complète de Margot Fraser peut être visionnée sur notre chaîne YouTube en suivant ce lien :

<https://youtu.be/VHgnnxEbLGc?t=6010>

Résumé des commentaires présentés en personne par Audrey Brière, [REDACTED]

Audrey Brière a exprimé ses inquiétudes concernant :

- Inondations dans sa cour dues à la nappe phréatique élevée
- Déneigement

- Problèmes de stationnement pendant l'hiver
- Le Conseil qui pourrait créer des précédents en votant en faveur de ce changement de zonage

La présentation complète de Audrey Brière peut être visionnée sur notre chaîne YouTube en suivant ce lien :

<https://youtu.be/VHgnnxEbLGc?t=6447>

Commentaires par clavardage de Christian Brière, résident au [REDACTED]

“Objection from our part to change low density to high density residential area.

Developer will personally gain from this development while it negatively impacts our property value + quality of life. 42 units in this neighbourhood is a major concerns.”

L'historique de conversation complète de clavardage peut être lue à l'annexe D

Commentaires par clavardage de Mike McNeil, résident au [REDACTED]

“I understand the need for housing and that you have done it in the past, the future issue would be traffic density. there will be continued parking on streets and traffic along with children playing.

I have concerns that this will cause higher density than the street can handle. What is the 10 year plan for water restrictions, road widening, multi use path ways to handle the increased density?

Therefore I object to this higher density proposal”

L'historique de conversation complète de clavardage peut être lue à l'annexe D

Commentaires par clavardage de David Mushing, résident au [REDACTED]

“The Provincial Policy Statement is pretty much vague enough that almost any development application could be construed as being compliant with the PPS.

What the PPS fails to consider is whether it is appropriate or not to drop not one but two apartment complexes smack dab in the middle of an area that is almost exclusively single family homes.

New development on existing properties should conform to the type of development already existing in the area.

The residents surrounding the property in question can reasonably expect to suffer from privacy issues, reduced property values, noise issues, and traffic issues.”

L’historique de conversation complète de clavardage peut être lue à l’annexe D

Commentaires écrits soumis par Roch Peterson, résident au [REDACTED]

- Voir **annexe E**

Résumé des commentaires de Guylain Laflèche, Urbaniste

Durant la réunion, Monsieur Laflèche a suggéré plusieurs solutions aux inquiétudes exprimées par les résidents. Il a expliqué que le but de la réunion d’aujourd’hui est de rassembler les commentaires des résidents et que des solutions seront explorées en travaillant sur l’entente de plan d’ensemble. Un rapport présentant les prochaines étapes sera présenté au Conseil lors d’une réunion ultérieure.

Résumé des commentaires du conseil

Maire Francis Brière

Le Maire, Francis Brière, a exprimé que les commentaires de résidents sont valides et que leurs inquiétudes sont entendues et comprises. Il a aussi expliqué que les gouvernements municipaux reçoivent des pressions du gouvernement de l’Ontario pour construire plus d’unités d’habitation puisque la province fait face à une importante crise du logement. Il s’attend à ce que, si le projet n’est pas approuvé au niveau municipal, il sera approuvé à un plus haut niveau. Il explique que cette réunion a pour but de rassembler les commentaires du public afin de pouvoir travailler ensemble avec les investisseurs et bâtisseurs pour trouver des solutions qui répondent au besoin des deux partis.

Conseiller du quartier 1, Tim Stewart

Conseiller Stewart explique que si le projet n’est pas approuvé par le Conseil et se retrouve devant le tribunal au niveau provincial, cela représenterait des coûts importants pour la municipalité. Choisir cette voie ne serait pas constructif pour La Nation. Nous espérons pouvoir travailler ensemble afin d’atténuer les inquiétudes.

Conseiller du quartier 5, Daniel Boisvenue

Conseiller Boisvenue remercie tous les résidents qui ont pris le temps d'exprimer leurs inquiétudes au sujet de ce changement de zonage. Il est d'avis que ce type de projet apportera plus de résidences et de résidents à Limoges mais il s'inquiète au sujet des précédents pouvant être causé en votant en faveur de ce projet. Il espère que notre Urbaniste, Monsieur Laflèche, prendra en considération toutes les questions et commentaires et qu'il aura de sérieuses discussions avec les développeurs afin de trouver un terrain d'entente. Il exprime que cette région présente une vaste étendue de terrains pour les développeurs. Il s'inquiète du fait que l'on commence à supprimer des maisons avec de grands terrains pour y installer des condos.

Conseillère du quartier 6, Marjorie Drolet

Conseillère Drolet exprime qu'elle soutient les résidents et remercie ceux qui se sont déplacé. Elle indique que la municipalité fera tout ce qui est en son pouvoir et que leurs inquiétudes sont valides et comprises.

4. Fermeture

Résolution: 304-2023

Proposée par: Danik Forgues

Appuyée par: Marjorie Drolet

Qu'il soit résolu que la présente assemblée publique convoquée selon l'article 34 de la Loi sur l'aménagement du territoire (1990) soit ajournée à **18h34**.

Adoptée

Minutes from Public zoning meeting held August 14, 2023
Procès-verbal de la réunion publique de zonage tenue le 14 août 2023
Appendix A – Comments from Donald and Lise Lacroix
Annexe A – Commentaires de Donald et Lise Lacroix

From: Lise Lacroix [REDACTED]
Sent: Monday, August 7, 2023 6:35 PM
To: Guylain Lafleche <GLafleche@nationmun.ca>
Subject: Proposition de modification au règlement de zonage numéros 113 et 119 rue Ottawa

M. Guylain Laflèche
Directeur de l'Aménagement du territoire
Municipalité de la Nation

Bonjour

Cette lettre fait suite à l'avis que nous avons reçu de la municipalité nous informant d'une construction prévue de deux 21 unités situées au 113 et 119 rue Ottawa. En tant que propriétaire du terrain au [REDACTED] le terrain adjacent au 119 rue Ottawa, nous aimerions faire la demande au conseil d'exiger les conditions suivantes aux propriétaires des logis.

Nous voulons nous assurer que le système de drainage sera adéquat afin que tout eau ne déverse pas sur notre terrain et les terrains avoisinants mais bien dans les égouts pluviaux donc il sera de la responsabilité du propriétaire de faire les installations appropriées. En plus, nous aimerions que vous exigiez des propriétaires l'installation d'une clôture opaque d'un minimum de 6 pieds de haut qui requiert un minimum de maintenance donc préférablement en matériel de composite afin d'éviter l'entretien régulier de sablage et peinture ou de noircissement de bois traité. Nous serions reconnaissants que cette clôture soit érigée avant le début des travaux. Cette demande est pour protéger notre vie privée, éviter le bruit et les lumières des automobiles le soir, ainsi que le risque de locataires avec animaux d'utiliser notre boisé comme parc à chiens.

[Hide quoted text](#)

Merci de prendre en considération et de respecter nos demandes

Donald et Lise Lacroix

Minutes from Public zoning meeting held August 14, 2023
Procès-verbal de la réunion publique de zonage tenue le 14 août 2023
Appendix B – Comments from Audrey and Christian Brière
Annexe B – Commentaires de Audrey et Christian Brière

> Hello, I am the owner of [REDACTED] (along w my husband Christian). I am writing to confirm my in person attendance to the public meeting on August 14 at 530 pm regarding the rezoning of the 2 properties on Ottawa St.

>

> My husband will attend virtually.

>

> We are both opposed to this proposal.

>

> Issues we'd like addressed:

>

> Is there a site plan that indicates land contours or spot elevations? Drainage onto adjoining properties would need to be adressed, as we are on a shallow well and would be concerned that contamination could become an issue.

>

> Where will the snow go during removal? To the back of the property? Again, how will this impact drainage? Are there design plans to allow for for deep wells , swales, or catch basins? Is there a stormwater management plan developed?

>

> There is a setback along the rear property boundary with proposed vegetation. What sort of landscaping is suggested?

>

> A development of this size will significantly impact the peace and serenity of the neighborhood.

>

> Sincerely,

> Audrey Briere

August 15, 2023

Dear Council Members & Mr. Mayor,

Thank you for your time and care in listening to our concerns last night.

Attached you will find photos I referenced in my verbal statement yesterday to be included in the meeting minutes.

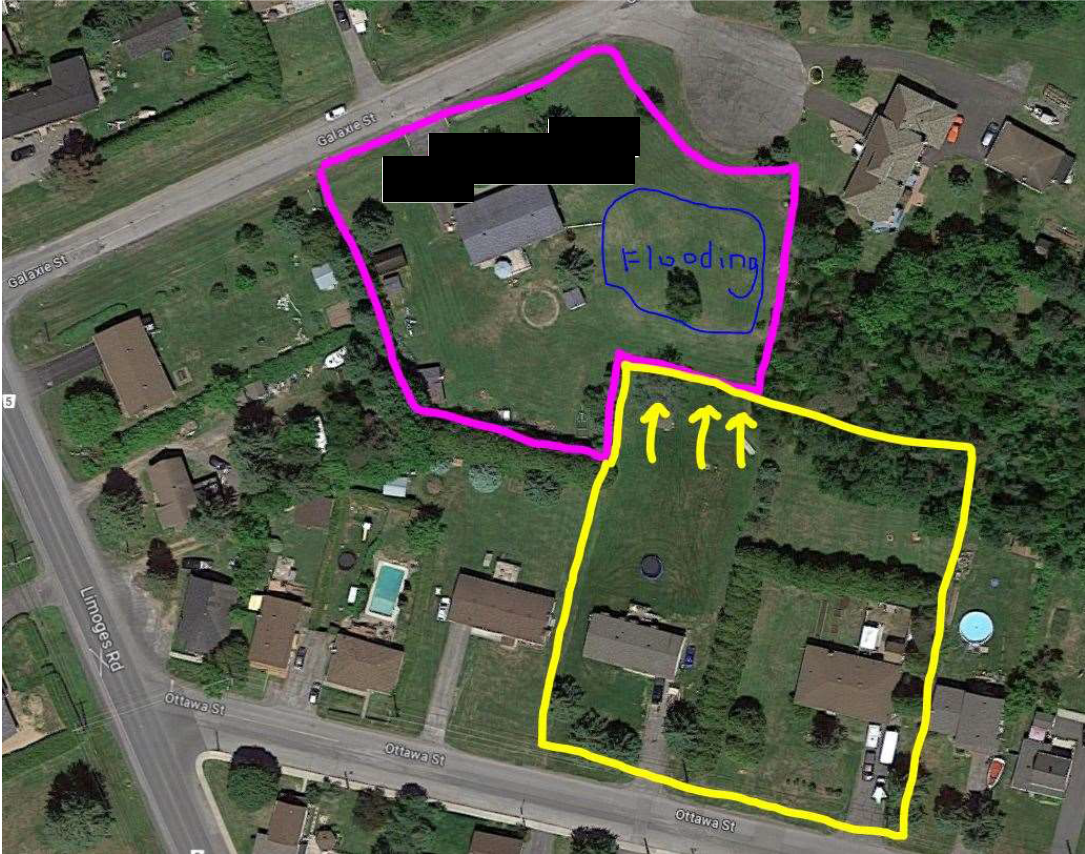
As mentioned, our back and side yard floods in the spring. We share a rear property boundary with the parcel requesting to be rezoned & developed (119/113 Ottawa St). We are concerned how our situation will be further impacted given that the elevation of the proposed construction will likely be increased to accommodate the new structure. How would storm water and snow melt affect the water quality of our shallow well? Again, we are in a low lying area with a very high water table. I implore you to please ask for this to be addressed/resolved before voting "yes" to the rezoning measure. In addition, I've included an aerial photo of the area in question. Our property of 11 Galaxie Street is highlighted in magenta and the adjoining property requesting to be rezoned is in yellow.

You may contact me with any questions. Thank you for your consideration.

Sincerely,
Audrey Briere

[REDACTED]

Minutes from Public zoning meeting held August 14, 2023
Procès-verbal de la réunion publique de zonage tenue le 14 août 2023
Appendix B – Comments from Audrey and Christian Brière
Annexe B – Commentaires de Audrey et Christian Brière



Minutes from Public zoning meeting held August 14, 2023
Procès-verbal de la réunion publique de zonage tenue le 14 août 2023
Appendix B – Comments from Audrey and Christian Brière
Annexe B – Commentaires de Audrey et Christian Brière



Minutes from Public zoning meeting held August 14, 2023
Procès-verbal de la réunion publique de zonage tenue le 14 août 2023
Appendix B – Comments from Audrey and Christian Brière
Annexe B – Commentaires de Audrey et Christian Brière



Minutes from Public zoning meeting held August 14, 2023
Procès-verbal de la réunion publique de zonage tenue le 14 août 2023
Appendix B – Comments from Audrey and Christian Brière
Annexe B – Commentaires de Audrey et Christian Brière



Minutes from Public zoning meeting held August 14, 2023
Procès-verbal de la réunion publique de zonage tenue le 14 août 2023
Appendix B – Comments from Audrey and Christian Brière
Annexe B – Commentaires de Audrey et Christian Brière



Minutes from Public zoning meeting held August 14, 2023
Procès-verbal de la réunion publique de zonage tenue le 14 août 2023
Appendix B – Comments from Audrey and Christian Brière
Annexe B – Commentaires de Audrey et Christian Brière



Minutes from Public zoning meeting held August 14, 2023
Procès-verbal de la réunion publique de zonage tenue le 14 août 2023
Appendix C – Comments from Dan and Margot Fraser
Annexe C – Commentaires de Dan et Margot Fraser

From: Margo fraser <[REDACTED]>
Sent: Monday, August 14, 2023 2:55 PM
To: Daniel Boisvenue <Daniel.Boisvenue@nationmun.ca>
Cc: Guylain Lafleche <GLafleche@nationmun.ca>
Subject: Opposition for rezoning of 113-119 Ottawa st, limoges

Dear Mr. Boisvenue,

My husband and I are the current owners of [REDACTED]. We have resided here for 20 years now without any real issues.

I understand that growth is required and the municipality benefits from it, but better planning layout is necessary for already established neighborhoods.

If the proposal to rezone the adjacent properties to high density is permitted, our property will be directly impacted.

We will have complete loss of privacy. Imagine having up to 72 people looking into your back yard, and at least 28 being able to see into your shower or bedroom.

I will also lose a considerable amount of sunlight that I receive in the afternoon, which will affect the growth of the garden that I plant every year.

I would like to know if our drainage will be affected. The ditch runs along the west side of our property, and it looks to show only 3 meters of clearance between the structures.

There is also the worry of property value.

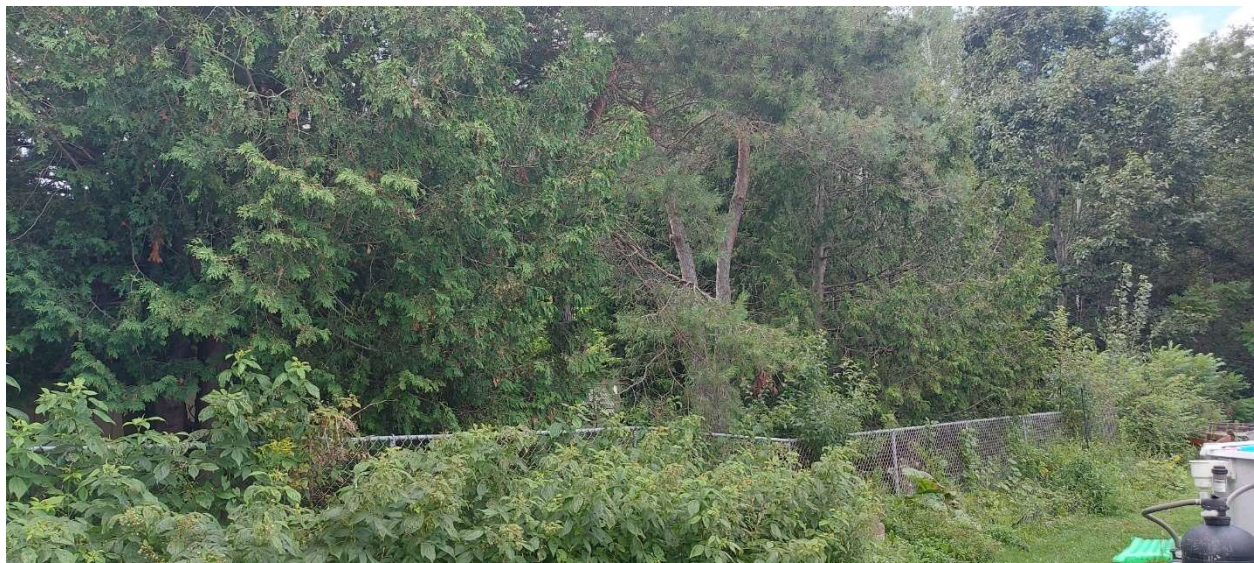
I would hate to see a decrease after investing 20 years into it.

Please consider a different building plan to accommodate the surrounding properties.

I have attached photos of our current property line, and also what the proposed units will look like running along the side.

Thankyou

Dan and Margot Fraser



Minutes from Public zoning meeting held August 14, 2023
Procès-verbal de la réunion publique de zonage tenue le 14 août 2023
Appendix C – Comments from Dan and Margot Fraser
Annexe C – Commentaires de Dan et Margot Fraser



Minutes from Public zoning meeting held August 14, 2023
Procès-verbal de la réunion publique de zonage tenue le 14 août 2023
Appendix D – Chat history
Annexe D – Historique de clavardage

Chris Briere

Objection from our part to change low density to high density residential area.



Midrift Mike

I understand the need for housing and that you have done it in the past, the future issue would be traffic density. there will be continued parking on streets and traffic along with children playing.



Midrift Mike

I have concerns that this will cause higher density than the street can handle. What is the 10 year plan for water restrictions, road widening, multi use path ways to handle the increased density?



Midrift Mike

Therefore I object to this higher density proposal.



The Nation Municipality / La municipalité de La Nation

Hi Midrift Mike, would it be possible to send us an email to identify your full name and your address?

Thank you! admin@nationmun.ca

D

Dave Mushing

The Provincial Policy Statement is pretty much vague enough that almost any development application could be construed as being compliant with the PPS.

D

Dave Mushing

What the PPS fails to consider is whether it is appropriate or not to drop not one but two apartment complexes smack dab in the middle of an area that is almost exclusively single family homes.

D

Dave Mushing

New development on existing properties should conform to the type of development already existing in the area.

D

Dave Mushing

The residents surrounding the property in question can reasonably expect to suffer from privacy issues, reduced property values, noise issues, and traffic issues.

C

Chris Briere

Developer will personally gain from this development while it negatively impacts our property value + quality of life. 42 units in this neighbourhood is a major concerns.

Minutes from Public zoning meeting held August 14, 2023
Procès-verbal de la réunion publique de zonage tenue le 14 août 2023
Appendix E – Comments from Roch Peterson
Annexe E – Commentaires de Roch Peterson

From: Roch Peterson <[REDACTED]>
Sent: Thursday, August 17, 2023 10:00 AM
To: Guylain Lafleche <GLafleche@nationmun.ca>
Subject: Meeting for File Number ZBL-7-2023

Hi Guy,

Further our conversation yesterday. I would like to make a few comments/complaints about why I don't agree with apartments in this area. They don't attract the best people.

Not all but a few neighbours **directly** beside me in the apartment building have been disrespectful towards their neighbour (me) and my property. Throwing dog crap in bags in my backyard along with beer cans, beer caps, and garbage.

Multiple times have I asked them to not walk their dogs in my front lawn because of my gras and I have picked up after their dogs multiple times. Which at times they still do.

Noise has been an issue after hours with one tenant leaving their dogs on the balcony. One time was at 2am and I respectfully told them to bring their dog inside. Also sometimes early in the morning they are having a full yelling conversation. It is sometimes before 7am.

Some also tailgate the parking lots with little pit fires and drinking. It has gone past 11pm sometimes but I don't bother since it's not everyday. I don't believe that an apartment parking lot should be used recreationally like a community park. Not sure what the law is on that. There is a park here in Limoges which is not that far and I don't understand why they don't use it.

One person from the apartment beside me parks their car right in front of my place almost everyday. When I pull out of my driveway, I can't see driving into Ottawa street. There have been some close calls with me colliding with another vehicle. Not sure why they don't use their parking spot in the parking lot.

I don't like to fight with my neighbours because I don't want any of them to damage my property while I am not home because of an altercation. I have contemplated buying cameras just for this problem.

I am a great neighbour if I am shown respect. My other neighbor to the other side is wonderful along with the other apartment building. I wish that the clientele in that apartment building was the same as the one right beside me, respectful. quiet. I never see them partying and drinking beer after hours or on weekdays.

Recently I saw one neighbour in their truck do a standing burn out just outside of the parking lot on Ottawa street and in the parking lot itself. Not sure what the reason for that was. The same person has a modified exhaust on their truck and starts it early in the morning, most times before 7am. You can understand how annoying that is when you want to have as much sleep as possible before you go into work and that turns out as your alarm clock.

Minutes from Public zoning meeting held August 14, 2023
Procès-verbal de la réunion publique de zonage tenue le 14 août 2023
Appendix E – Comments from Roch Peterson
Annexe E – Commentaires de Roch Peterson

I never wanted to make a complaint about this, but since we are on the topic of more being built, I hope it doesn't turn out like this one. I hope something can be done with the apartment building beside me, I would greatly appreciate it.

Roch.

[REDACTED]