

**LA CORPORATION DE LA MUNICIPALITÉ DE LA NATION**

**AGENDA  
PUBLIC MEETING  
PLANNING COMMITTEE  
MONDAY, October 30<sup>th</sup>, 2023  
5:30 PM**

1. Opening of the public meeting
2. Presentation of the proposed amendment
  - 2.1 2176 Calypso Street, Limoges – file ZBL-8-2023 (by-law 108-2023)
  - 2.2 2089 Calypso Street, Limoges – file ZBL-9-2023 (by-law 109-2023)
3. Comments
4. Adjournment

**ORDRE DU JOUR  
RÉUNION PUBLIQUE  
COMITÉ DE PLANIFICATION  
LUNDI, Le 30 octobre 2023  
17H30**

- 1 Ouverture de l'assemblée publique
2. Présentation des modifications
  - 2.1 2176 rue Calypso, Limoges – filière ZBL-8-2023 (règlement 108-2023)
  - 2.2 2089 rue Calypso, Limoges – filière ZBL-9-2023 (règlement 109-2023)
3. Commentaires
4. Fermeture



**Rapport pour le Conseil**

**Numéro du rapport: ZBL-8-2023**

**Sujet :            Rapport pour la réunion publique pour la modification au règlement de zonage pour le 2179 rue Calypso, Limoges (Terrain Brigil Commercial)**

**Préparé par : Guylain Lafleche, Directeur de l'aménagement du territoire**

**Révisé par :**

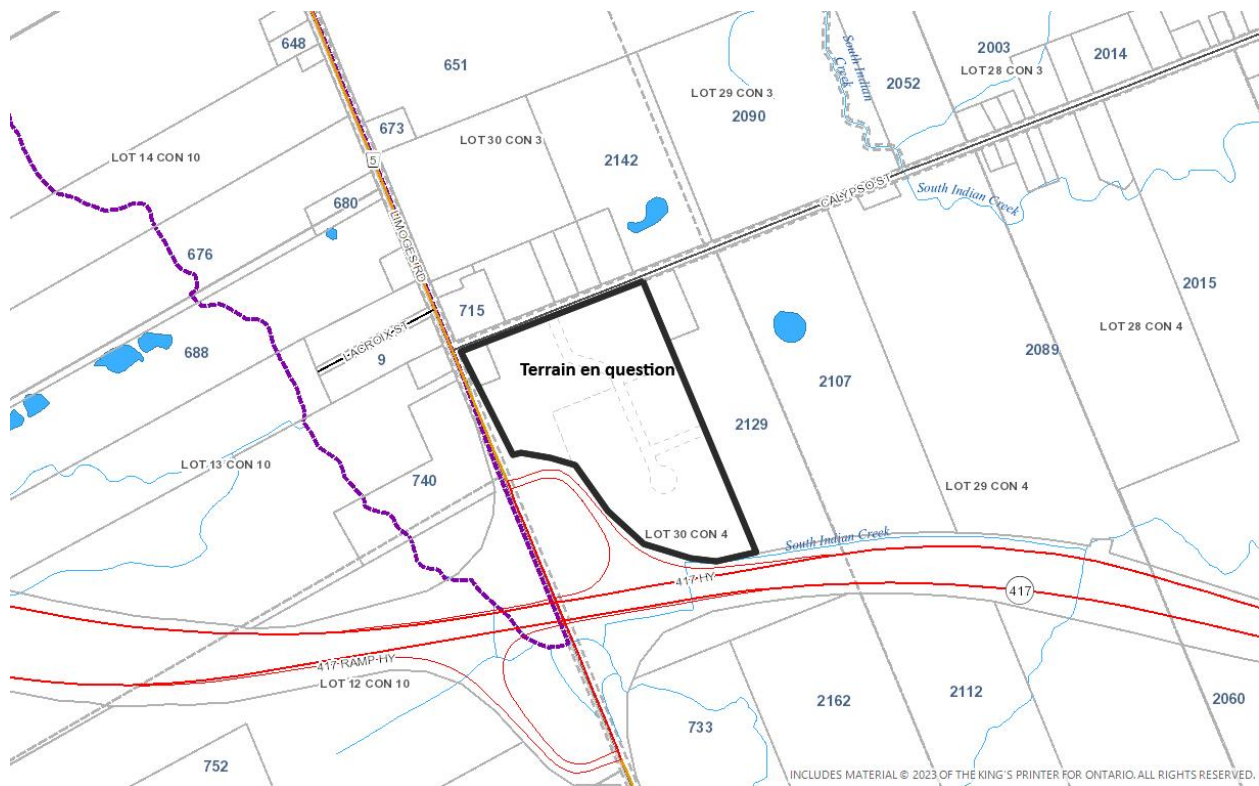
**Date de la réunion : 30 octobre 2023**

## INTRODUCTION:

6032427 Canada Inc. (Brigil) a présenté une demande de modification du règlement de zonage 2-2006, dossier ZBL-8-2023, concernant la propriété située au 2179, rue Calypso. La demande vise à modifier le zonage de la propriété pour en faire une zone commerciale routière - exception 10 (CH-10) afin de permettre la création d'une communauté planifiée à usage mixte qui comprendra une grande variété d'utilisations commerciales et résidentielles.

La propriété en question est située le long du côté est du chemin Limoges, au sud de la rue Calypso, au nord de l'autoroute 417 et à l'ouest de Bytown Lumber, dans la municipalité de Nation. Le site a une superficie d'environ 14,15 hectares, avec une façade d'environ 380 mètres sur la route de concession 3 (rue Calypso). La propriété en question est légalement décrite comme étant une PARTIE DU LOT 30 CONCESSION 4 CAMBRIDGE ET DES PARTIES 1 ET 2 DU PLAN 50R9296 DE LA MUNICIPALITÉ DE LA NATION.

La propriété en question est située à côté de la limite de la zone de peuplement de Limoges et près du parc aquatique Calypso. Au nord du site se trouvent une station-service (Ultramar), un usage commercial et une unité d'habitation. À l'est du site se trouve un parc à bois de détail (Bytown Lumber). À l'ouest du site se trouve une résidence non agricole, une partie de la propriété étant cultivée. L'autoroute 417 de l'Ontario est située immédiatement au sud du terrain en question.



## CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT PROPOSÉ

Le concept de développement proposé pour une communauté planifiée à usage mixte est présenté à l'annexe 1. Le projet comprendra une variété de typologies résidentielles, dont environ : 10 immeubles d'appartements de 4 étages, 72 maisons en rangées superposées, un immeuble de 10 étages avec un podium de 4 étages, un immeuble de 12 étages avec un

podium de 4 étages, un immeuble de 18 étages, et un immeuble de 20 et 24 étages avec un podium de 4 étages. L'ensemble proposé comprendra des logements locatifs et des logements en propriété, ainsi qu'un hôtel.

Le concept prévoit une surface commerciale d'environ 110 000 pieds carrés, répartie entre les différents podiums et deux immeubles commerciaux de faible hauteur. Il s'agira d'un mélange de bureaux, de commerces de proximité, de magasins et de boutiques. L'aménagement proposé comprendra également un parc public, une place urbaine, une voie verte et un bassin de rétention d'eau.

## **ANALYSE DES POLITIQUES : DÉCLARATION DE POLITIQUE PROVINCIALE 2020**

La déclaration de politique provinciale est publiée en vertu de l'article 3 de la loi sur l'aménagement du territoire et est entrée en vigueur le 1er mai 2020. Les décisions relatives aux questions d'urbanisme " doivent être compatibles " avec les énoncés de politique publiés en vertu de la Loi.

La propriété en question est identifiée dans le plan officiel (PO) des Comtés unis de Prescott et Russell comme une zone de politique commerciale et industrielle qui représente des " terres d'emploi " telles que définies dans l'Énoncé de politique et est donc assujettie à la section 1.3 de l'Énoncé de politique.

La politique 1.3.1.d) (Emploi) stipule que " les autorités chargées de la planification doivent promouvoir le développement économique et la compétitivité en encourageant un développement compact et polyvalent qui intègre des utilisations compatibles avec l'emploi afin de soutenir des communautés vivables et résilientes, tout en tenant compte de la politique 1.4 en matière de logement ".

La politique 1.4.1 (logement) des politiques de logement prévoit de fournir une gamme et un mélange appropriés d'options de logement et de densités nécessaires pour répondre aux besoins projetés des résidents actuels et futurs du marché régional.

La politique 1.3.2.1 (Zones d'emploi) stipule que "les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent planifier, protéger et préserver les zones d'emploi pour les zones d'emploi pour les utilisations actuelles et futures et veiller à ce que l'infrastructure nécessaire soit fournie pour répondre aux besoins actuels et prévus".

En outre, la politique 1.3.2.6 stipule que "les autorités de planification protègent les zones d'emploi situées à proximité des principaux équipements et couloirs de circulation des marchandises pour les utilisations professionnelles qui requièrent ces emplacements".

Étant donné que la propriété en question a été identifiée comme zone d'emploi dans le plan d'aménagement supérieur, les utilisations résidentielles proposées par cet amendement ne sont pas autorisées.

## **ANALYSE POLITIQUE : PLAN OFFICIEL DES COMTES UNIS DE PRESCOTT ET DE RUSSELL (8 juillet 2023)**

Le plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell (OP CUPR) est entré en vigueur le 8 juillet 2023.

La propriété en question est désignée zone de politique commerciale et industrielle dans

l'annexe A2 du plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell. La propriété en question est située à l'extérieur et à côté de la zone de politique urbaine de Limoges.

La politique 2.6.1 stipule que les terres désignées comme zone de politique commerciale et industrielle doivent être des terres d'emploi telles que définies dans le PPS. Les utilisations autorisées dans cette zone comprennent une variété d'utilisations industrielles et commerciales ; lorsque les services municipaux sont disponibles en totalité ou en partie, le commerce de détail, les services commerciaux, les restaurants et les installations de divertissement peuvent être autorisés. Les utilisations résidentielles ne sont pas autorisées dans cette zone.

L'aménagement proposé comprend une part importante d'utilisations résidentielles qui ne sont pas autorisées dans l'affectation actuelle des sols (Pol. 2.6.3.6). L'aménagement proposé ne répond pas à l'intention d'emploi et d'industrie définie pour la propriété en question dans le plan d'occupation des sols de l'UCPR. Par conséquent, la modification proposée au règlement de zonage n'est pas conforme au plan officiel de l'UCPR.

### **RÈGLEMENT DE ZONAGE 2-2006 :**

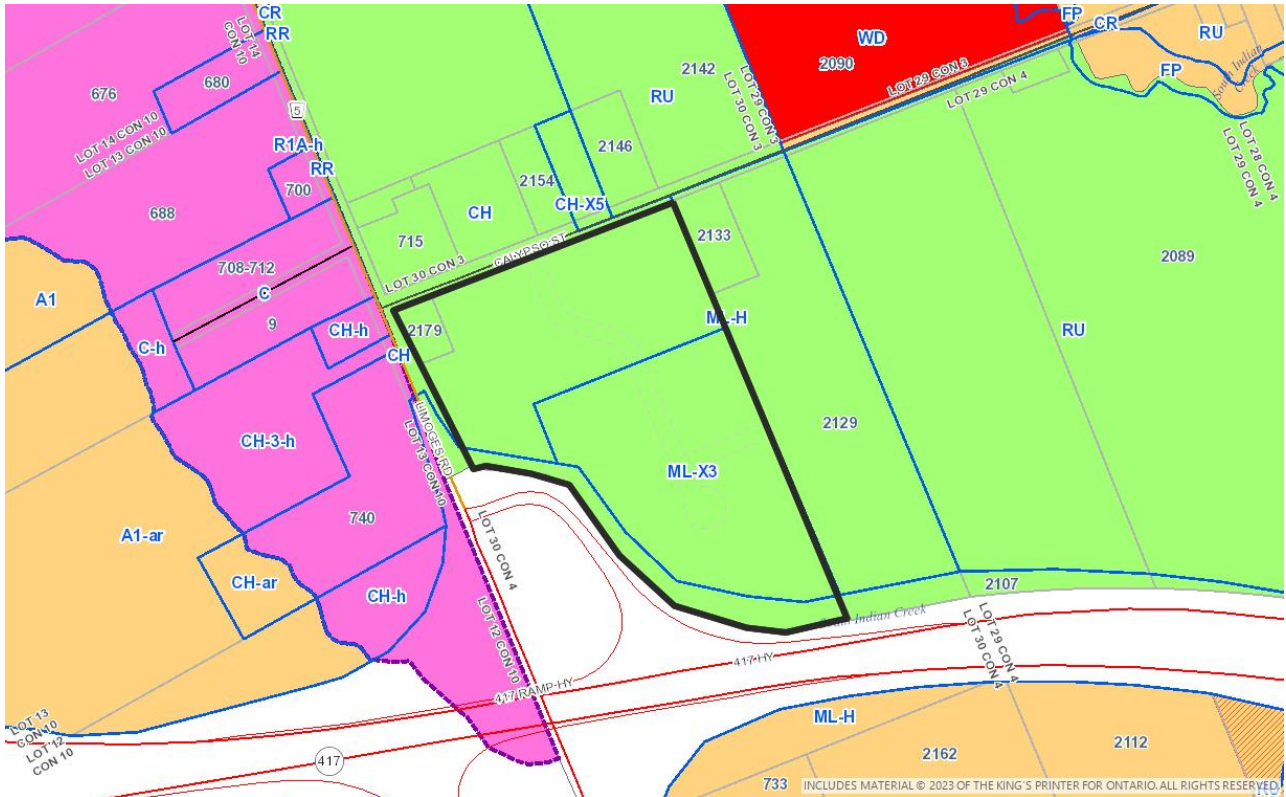
La propriété en question fait l'objet d'un zonage mixte de zone commerciale routière (CH) et de zone industrielle avec restrictions, exception 3 (ML-X3) dans le règlement de zonage 2-2006 et démontré ci-dessous. La zone commerciale routière (CH) permet une variété d'utilisations commerciales, y compris la vente au détail et les bureaux qui ne sont pas associés à un emploi principal (comme la fabrication, l'entreposage, etc.).

La proposition de modification du règlement de zonage vise à modifier le zonage de l'ensemble de la propriété pour en faire une zone commerciale routière exception (CH-X10), afin de permettre la création d'une communauté planifiée à usage mixte qui comprendra une grande variété d'activités commerciales, y compris des commerces de détail et des bureaux, ainsi qu'un éventail d'options et de densités de logements résidentiels.

Le développement proposé est de haute densité, avec des bâtiments d'une hauteur maximale de 24 étages. Les utilisations et les densités proposées ne sont pas autorisées dans aucune des zones actuelles de la propriété et dépassent de loin les réglementations existantes de toutes les zones dans le règlement de zonage actuel (2006).

Par conséquent, un changement de zonage est nécessaire pour permettre les utilisations identifiées dans ce concept de plan directeur.

La demande ne rencontre pas les intentions du plan officiel ou de la DPP.



**RECOMMANDATION DU SERVICE DE L'URBANISME :**

Le SAT aimerait recevoir les commentaires des autres agences avant de rendre sa recommandation.

Cependant, si le désir du Conseil est d'adopter un règlement, le SAT a préparé le règlement 108-2023.

ANNEXE 1: CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT PROPOSÉ



ANNEXE 1: CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT PROPOSÉ







**Rapport pour le Conseil**

**Numéro du rapport: ZBL-9-2023**

**Sujet :           Rapport pour la réunion publique pour la modification au règlement de zonage pour le 2089 rue Calypso, Limoges**

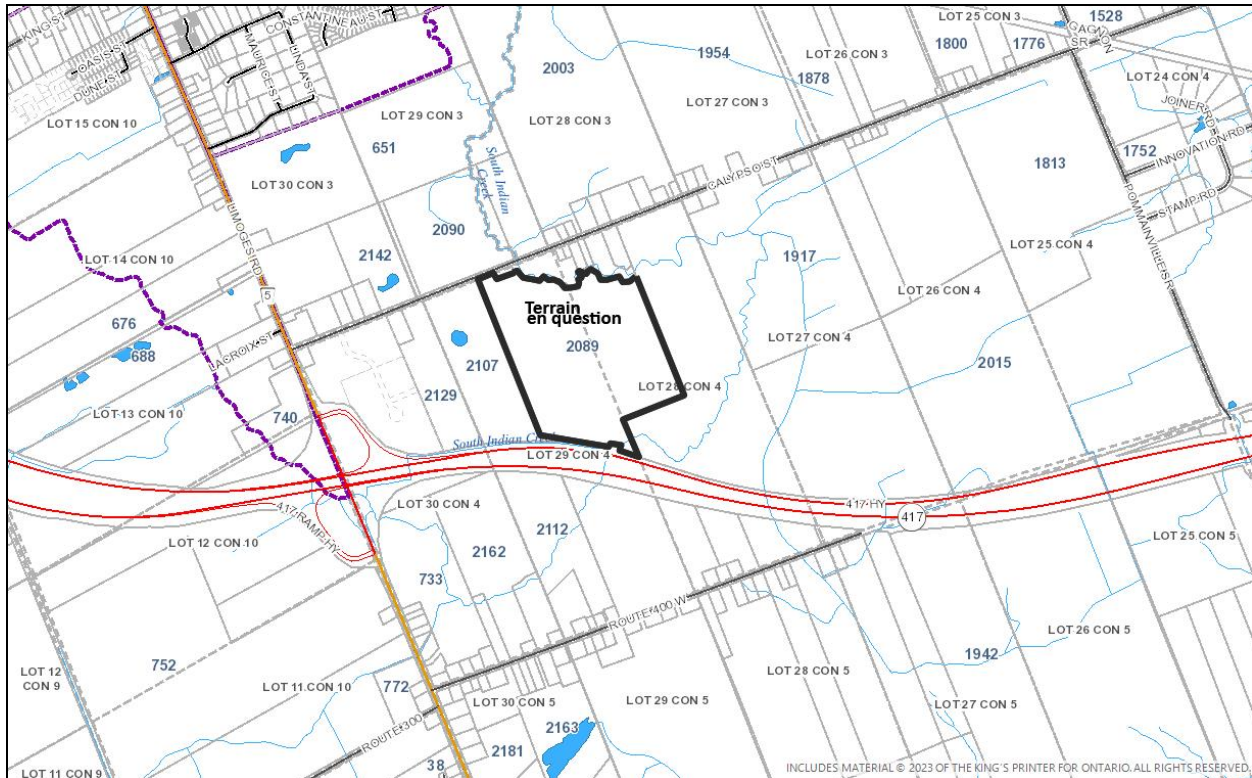
**Préparé par : Guylain Lafleche, Directeur de l'aménagement du territoire**

**Révisé par :**

**Date de la réunion : 30 octobre 2023**

## INTRODUCTION:

M. Ramesh Sarna, représentant les propriétaires du 2089 rue Calypso, a soumis une demande de modification au règlement de zonage 2-2006, filière ZBL-9-2023, relativement à la propriété localisée sur une partie des lots 28 et 29, concession 4 de l'ancien canton de Cambridge afin de permettre une mixité d'usages commerciaux et industriels légers, principalement des entrepôts, cour d'entrepreneur, centre d'automobile et entreposage extérieurs sur la propriété. Un plan d'ensemble sera soumis en temps opportun. **(ANNEXE 1)**



## DÉCLARATION DE PRINCIPES PROVINCIALE

Sous la section 1.1.1, la DPP nous cite que pour maintenir des collectivités saines et sûres, il faut :

- a) encourager des formes efficaces d'aménagement et d'utilisation du sol qui soutiennent à long terme la vitalité financière de la province et des municipalités;
- b) permettre un éventail et une diversité appropriés d'utilisations à des fins résidentielles (p. ex., deuxièmes unités d'habitation, logements abordables, logements pour personnes âgées), d'emploi (notamment industriels et commerciaux), institutionnelles (p. ex., lieux de culte, cimetières, foyers de soins de longue durée), de loisirs, d'espaces verts et de plein air et autres pour répondre aux besoins à long terme;.....
- e) encourager des formes et des normes d'aménagement rentables qui réduisent au minimum l'utilisation des terres et les coûts de viabilisation;

Sous les sections 1.3.1 la DPP nous encourage à développer une mixité d'usage à l'intérieur des zones d'emploi encourageant la compétitivité économique et développant des communautés résilientes. Cette diversification devrait maximiser les infrastructures existantes.

Sous la section 1.3.2, la DPP nous encourage à localiser les zones d'emploi près des couloirs majeurs de circulation. Dans ce cas-ci, le site est prêt du chemin Limoges et de l'autoroute 417.

Sous la section 1.6.6.1, la DPP nous encourage d'orienter la croissance ou l'aménagement prévu(e) et y répondre d'une façon qui favorise l'utilisation efficiente et l'optimisation des *services d'égout municipaux et des services d'approvisionnement en eau municipaux* existants.

Aussi, la section 1.6.6.2, la DPP nous cite que les *services d'égout municipaux et les services d'approvisionnement en eau municipaux* constituent la méthode privilégiée pour viabiliser les *zones de peuplement*. Dans la mesure du possible, il faut encourager dans les *zones de peuplement* la *densification* et le *réaménagement* basés sur les *services d'égout municipaux et les services d'approvisionnement en eau municipaux* existants.

La demande de modification au règlement rencontre la DPP.

#### **PLAN OFFICIEL:**

La propriété est inscrite sous l'affectation "Secteur des commerces et industries" à l'annexe A2 au Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell 2022.

Sous la section 2.6, étant les politiques sur le développement des commerces et industries, le plan officiel encourage une mixité des usages commerciaux et industriels, permettant une maximisation des infrastructures en place (eau, égouts sanitaires et routes) et promouvoir une diversité d'emplois.

En effet, suivant l'économie actuelle, le marché se dirige vers des usages commerciaux pouvant desservir la population grandissante de Limoges. Les commerces de services sont spécialement convoités pour la démographie de la région. La politique 2.6.3.2 permet les entrepôts, les cours d'entrepreneur, la vente automobile et l'entreposage extérieur.

Le SAT peut confirmer que la modification au règlement de zonage rencontre les intentions du plan officiel.

#### **RÈGLEMENT DE ZONAGE:**

La propriété en question est zonée " Rural (RU)" et "Plaine inondable (FP)" à l'annexe "A" du règlement de zonage 2-2006 de la municipalité de La Nation.

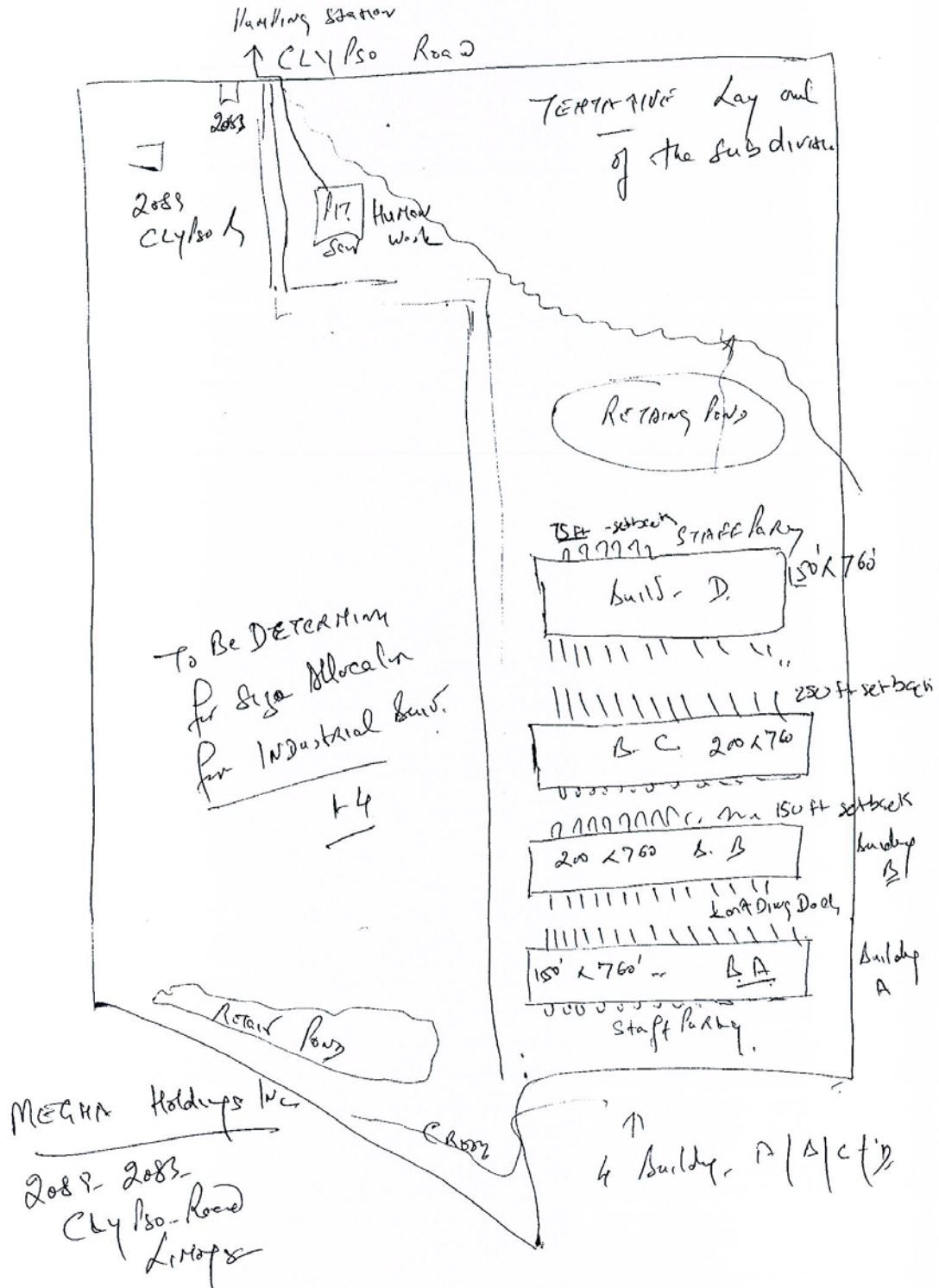
La demande de modification a pour but de modifier la zone rural (RU) seulement à commercial routier – exception 11(CH-X11). **(ANNEXE 2)**

La demande rencontre les intentions du plan officiel et de la DPP.

#### **RECOMMANDATION DU SAT :**

Le SAT aimerait avoir les commentaires avant de rendre sa recommandation. Cependant, le règlement 109-2023 est prêt pour adoption, si tel est le désir du Conseil.

Guylain Lafèche, MCIP, RPP  
Urbaniste Municipal



CORPORATION OF THE NATION MUNICIPALITY

BY-LAW NO. 109-2023

**BEING A BY-LAW TO AMEND THE COMPREHENSIVE ZONING BY-LAW 2-2006, AS AMENDED;**

**WHEREAS** By-Law 2-2006, the Comprehensive Zoning By-Law, regulates the use and erection of buildings and structures in The Nation Municipality;

**WHEREAS** an application has been received to change the zoning of a certain parcel of land in The Nation Municipality;

**AND WHEREAS** the Council of the Corporation of The Nation Municipality considers it appropriate to amend the Zoning By-Law 2-2006, as described;

**NOW THEREFORE**, the Council of the Corporation of The Nation Municipality enacts as follows:

**Section 1:** The property located on part of Lots 28 & 29, Concession 4 in the former Township of Cambridge, now in The Nation Municipality, County of Russell, shown on Schedule "A", attached to and forming part of this By-Law, shall be the properties affected by this By-Law.

**Section 2:** Schedule "A" of Zoning By-Law 2-2006 is hereby amended by changing from "Rural Zone (RU)" to "Commercial Highway - Exception (CH-X11)" the symbol of the parcel of land indicated on the attached Schedule "A" hereto made fully part of this by-law.

**Section 3:** Subsection 5.9.4 of Zoning By-Law 2-2006 entitled "Exception Zones", is hereby amended by adding the following new paragraphs:

5.9.4.11 CH-X11, Part of Lots 28 & 29, Concession 4  
in the former Township of Cambridge (2089 Calypso Street)

Notwithstanding Section 5.9, "Commercial Highway Zone" of Zoning By-Law 2-2006, hereof to the contrary, on the lands zoned CH-X11 the following uses shall be permitted exclusively:

Agricultural Machinery Sales and Services  
Agricultural Related Commercial Use  
Auto Repair Garage  
Automotive Sales Establishment  
Building Supply and Lumber Outlet  
Contractor's Yard  
Custom Workshop  
Equipment Rental Establishment Domestic  
Equipment Sales, Rental or Storage Establishment  
Mini-Warehouse and Public Storage  
Public Service Use  
Public Utility  
Recreational Vehicle Sales and Storage  
Transportation Depot  
Warehouse  
Welding Shop

**Section 4:** For the purpose of this By-law, a “ **Contractor's Yard** ” shall mean a place of business for persons employed in building trades such as painting, plumbing, electrical work, masonry, metal working and carpentry or truck, bulldozer, loader and backhoe operating and such place of business may be used for the storage of equipment, materials and vehicles which are used on construction sites and may include such related uses as office space, or maintenance facilities, but may include a retail business, sales counter or a wholesale business as an accessory use.