



## Corporation de la Municipalité de La Nation

### Procès-verbal

#### Information de la réunion

**Numéro de réunion:** 2023-04

**Type:** Zonage

**Date:** 30 octobre 2023

**Heure:** 5:30 p.m.

**Lieu:** Town hall, 958 Route 500 West, Casselman

**Président:** Francis Brière, Mayor

**Préparé par:** Julie Langlois-Caisse, Administrative Assistant

**Vidéo:** [https://youtu.be/AI4FUdUA\\_aU?t=3582](https://youtu.be/AI4FUdUA_aU?t=3582)

#### 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, oui

Conseiller quartier 5 Daniel Boisvenue, oui

Conseillère quartier 6 Marjorie Drolet, oui

#### Présence d'employés municipaux

Josée Brizard, DG-Greffière

Guylain Laflèche, Directeur de l'urbanisme

Julie Langlois-Caisse, Assistante administrative

## Inscription du publique:

### Participants en personne:

- Denis Pommainville
- Stéphanie Poirier
- David Mushing
- Phillippe Warren
- Brian Bramall
- Guy Legault
- Mathieu Jacques
- Francis Boulanger
- Denis Taillefer
- Jocelyne Sirard

### Participants virtuels:

- Jean-Marc Daoust
- Luis Carvallo
- Francis Sigouin
- Michèle Boisvert
- Dave Shea

## Sujets

### 1. Ouverture de la réunion publique de zonage

**Résolution:** 413-2023

**Proposé par:** Tim Stewart

**Appuyé par:** Danik Forgues

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 **5:31 p.m.**

Adoptée

### 2. Présentation des modifications proposées

- |            |                           |                                 |
|------------|---------------------------|---------------------------------|
| <b>2.1</b> | 2176 rue Calypso, Limoges | ZBL-8-2023 (règlement 108-2023) |
| <b>2.2</b> | 2089 rue Calypso, Limoges | ZBL-9-2023 (règlement 109-2023) |

### 3. Commentaires

- |            |  |                   |                   |             |
|------------|--|-------------------|-------------------|-------------|
| <b>3.1</b> | <b>2176 rue Calypso, Limoges<br/>2023)</b> | <b>ZBL-8-2023</b> | <b>(règlement</b> | <b>108-</b> |
|------------|--|-------------------|-------------------|-------------|

**Commentaires du Directeur de l'urbanisme, Guylain Laflèche**

L'aspect résidentiel de l'aménagement proposé n'est pas conforme au plan officiel des Comtés Unis de Prescott & Russell et ne répond pas à l'intention de la déclaration de politique provinciale.

### **Commentaires du Maire, Francis Brière**

Nous pourrions construire exactement le même projet de l'autre côté de la rue et personne ne pourrait s'y opposer. Nous devons accepter ce développement car il s'agit d'un investissement de 900 millions de dollars et de la naissance de la ville.

### **Commentaires d'agences**

#### **Ministry des Transport**

- Voir l'annexe A pour les commentaires écrits du Ministère des transports.

#### **Ministère de l'Environnement, de la conservation et des parcs**

- Voir l'annexe B pour les commentaires écrits du ministère de l'environnement, de la conservation et des parcs.

#### **Comtés Unis de Prescott & Russell, Département de l'urbanisme**

- Voir l'annexe C pour les commentaires écrits du Département de l'urbanisme des Comtés unis de Prescott & Russell

#### **Réponse de Guylain Laflèche, Directeur de l'urbanisme**

Il existe des procédures, des études à réaliser pour soutenir la politique de modification des limites urbaines. Cette demande ne devrait pas être soutenue par le Conseil car il existe d'autres outils.

#### **Réponse du Maire, Francis Brière**

D'après une conversation avec le promoteur, pour que l'activité commerciale soit viable, il faut aussi qu'il y ait des logements. En n'autorisant pas l'usage résidentiel, nous condamnons ce terrain à ne jamais être utilisé, sous sa propriété. Nous devons nous assurer d'épuiser toutes les possibilités pour que ce type de développement se produise.

### **Commentaires du Conseiller Daniel Boisvenue, quartier 5**

J'accepte les deux premières lettres qui ont été adressées. Je m'attends à ce que ces aspects soient examinés dans le cadre d'un projet de 900 millions de dollars et à ce que le projet fasse l'objet d'une étude complète sur la circulation. En ce qui concerne l'environnement, j'attends du

promoteur qu'il investisse dans nos infrastructures et qu'il fasse les choses correctement.

En regardant la carte, vous avez mentionné 66 pieds, notre planificateur a mentionné que nous devons protéger les zones le long des autoroutes. Pourquoi protéger les zones situées le long des autoroutes dans la municipalité de The Nation alors que l'autre zone située de l'autre côté de la rue n'a pas besoin d'être protégée ? Quelle est la différence entre les deux côtés du chemin de Limoges ?

#### **Réponse du Directeur de l'urbanisme, Guylain Laflèche**

La politique est urbaine de l'autre côté de la route, la raison en est la diligence raisonnable exercée dans le passé pour établir les politiques et les limites. Il existe des procédures et des études permettant de modifier les limites urbaines. Le promoteur propose la solution la plus rapide, à savoir une simple modification du zonage. Cette question devrait être étudiée dans le cadre de la procédure appropriée.

#### **Réponse du Maire, Francis Brière**

Cette procédure peut durer jusqu'à deux ans, voire plus, comme cela a été le cas par le passé. La province met de la pression pour la construction de logement, et nous proposons d'en construire environ 2 100. Cela profiterait grandement à La Nation et à l'UCPR en ce qui concerne les taxes qui seraient prélevées sur ces 45 acres de terrain.

#### **Commentaires de la Conseillère Marjorie Drolet, quartier 6**

En tant que résidente de Limoges, j'ai le sentiment que c'est le seul endroit où nous pourrions avoir ce type d'infrastructure, résidentielle et commerciale. Limoges est en pleine croissance et je crois que l'implantation d'un commerce profiterait à tout le monde. Tous les services sont saturés parce que la population augmente, et le commerce ne se développe pas aussi vite que le résidentiel.

#### **Réponse du Maire, Francis Brière**

Le promoteur serait extrêmement agressif pour obtenir une épicerie et éventuellement un LCBO, y compris un hôtel de 15 étages qui rapporterait de l'argent de l'extérieur de la municipalité grâce au tourisme.

#### **Commentaires supplémentaires du Conseiller Daniel Boisvenue, quartier 5**

Les 9 et 10 mars, le Caucus des présidents de l'Est de l'Ontario s'est réuni et a établi un plan visant à ajouter 7000 unités locatives sur une période de 7 ans. Ce projet ne représente qu'environ 30 % de ces unités en un seul

projet. Ce sont les mêmes présidents qui viennent de Prescott-Russell et de tout ce qui précède. La distance de 66 pieds va mettre un bâton dans la roue.

### **Commentaires du Conseiller Tim Stewart, quartier 1**

Selon la SCHL, il manquera 4 millions de logements au Canada d'ici à 2030. Nous devons construire des logements, tout le monde le reconnaît. Il y a un processus qui peut prendre jusqu'à deux ans. Quelles sont nos chances d'obtenir un nouveau zonage au bout de deux ans ?

#### **Réponse du Directeur de l'urbanisme, Guylain Laflèche**

Il n'y a aucune garantie.

### **Commentaires du Conseiller Alain Mainville, quartier 2**

On a déjà de la difficulté pour les eaux et égouts. Si on ajoute un tel projet.

#### **Response from Mayor, Francis Brière**

Le promoteur sait très bien qu'il faut planifier et qu'il y a de l'investissement à faire. La fondation c'est de leur donner les outils pour commencer le processus. Il va avoir un peu d'habitation mais qui sera construit sur du commercial. Il faudra travailler de concert pour s'assurer que nous ne construisons pas seulement du résidentiel. Quand on obtient un certain pourcentage de résidentielle, il faut construire l'équivalent ou plus de commercial pour pouvoir continuer avec le projet. De cette façon, la municipalité se protège.

### **Commentaires des membres du public présents en personne**

#### **Commentaires de Phillippe Warren, [REDACTED]**

M. Warren remercie l'administration, le Conseil et Brigil pour les efforts déployés dans le cadre du projet et pour avoir permis la tenue de cette réunion.

M. Warren a fait part de ses préoccupations concernant:

- Le délai avant la complétion du projet
- Informations trompeuses reçues de Brigil dans le passé
- Absence de stratégie en matière d'espaces verts dans la proposition
- L'absence de représentants de Brigil à cette réunion afin d'adresser les préoccupations du public

M. Warren demande instamment à la municipalité d'influencer Brigil pour s'assurer que ces préoccupations sont prises en compte.

#### **Commentaires de Denis Pommerville, [REDACTED]**

M. Pommainville a fait part de ses préoccupations concernant:

- Problèmes de circulation potentiels
- Problèmes d'infrastructure potentiels

**Réponse du Maire, Francis Brière**

Il est certain que nous demanderons une étude de trafic avant de poursuivre.

**Commentaires écrits soumis via le clavardage sur Youtube**

**Question de Jean-Marc D'Aoust,** [REDACTED]

Ce projet s'étalerait sur plusieurs années. Avons-nous une idée de cette durée ?

**Réponse de Guylain Laflèche**

Je ne dispose d'aucune déclaration du promoteur sur le nombre d'années nécessaires à la construction.

**Réponse du Maire, Francis Brière**

Je pense que les conditions du marché sont toujours déterminantes. Nous ne sommes pas en mesure de répondre avec certitude à cette question ce soir, c'est certain.

**Commentaire de Luis Carvallo,** [REDACTED]

Quelle est l'autorité de ce conseil dans ce cas ? Il semble que cette proposition doive être traitée au niveau du Comté. Nous risquons de perdre du temps à cause de la paperasserie si des mesures ne sont pas prises plus tôt.

Il existe d'autres options à Limoges, mais pas du côté de la Nation. Russell est zoné pour cela et il n'y a aucune raison pour que le côté Nation ne soit pas zoné de la même façon le long du corridor de l'autoroute.

**Question additionnelle du Conseiller Alain Mainville, quartier 2**

Combien d'argent que ça coûterait à la municipalité pour changer le zonage? Est-ce qu'il peut y avoir de la contestation?

**Réponse du Directeur de l'urbanisme, Guylain Laflèche**

On n'a aucune idée combien ça coûterait. Il peut toujours y avoir de la contestation. Ça fait partie de la procédure.

**Réponse du Maire, Francis Brière**

Du point de vue du promoteur, sans l'usage mixte, ils ne voient aucun profit de faire ça seulement commercial. Donc on condamnerait ce territoire à

rester ainsi. On peut entamer un processus de deux trois ans et se faire dire non encore.

**Question du Conseiller du quartier 2, Alain Mainville**

Et dans deux trois ans, comment la municipalité va être impliquée là-dedans? Ça va nous amener des demandes.

**Réponse du Directeur de l'urbanisme, Guylain Laflèche**

On va avoir des demandes démographiques. Il va falloir travailler avec les études et le promoteur. C'est du temps. Aucune idée de l'implication financière.

**3.2 2089 rue Calypso, Limoges ZBL-9-2023 (règlement 109-2023)**

**Commentaires des membres du public présents en personne**

**Commentaires de Denis Pomainville, [REDACTED]**

M. Pomainville s'inquiète de l'emplacement de la sortie, de la circulation et des accidents potentiels. Il a proposé quelques options alternatives pour la sortie.

**Commentaires écrits soumis via le clavardage sur Youtube**

**Commentaire de François Sigouin, [REDACTED]**

Le propriétaire peut-il produire un plan plus lisible ?

**Question du Conseiller du quartier 2, Alain Mainville**

Si on met la sortie sur Bytown, est-ce que c'est un chemin qui appartient à la municipalité?

**Réponse du Directeur de l'urbanisme, Guylain Laflèche**

Pour aller sur Bytown, il faudrait passer à travers une propriété privée. Il faudrait planifier avec eux.

**Question du Conseiller du quartier 5, Daniel Boisvenue**

Si vous y installez des entrepôts et que vous me dites qu'il y aura 250 camions de transport, cela fera une grande différence dans mon choix d'utilisation du bâtiment que si vous me dites qu'il y aura 10 camions. Connaître l'utilisation et le trafic exacts de cette installation fera, selon moi, une grande différence.

**Réponse du Directeur de l'urbanisme, Guylain Laflèche**

Je ne pense pas pouvoir donner un chiffre précis. Nous avons des idées. Nous pourrions demander un comptage du trafic dans le cadre de leur projet actuel.

#### 4. Ajournement

**Résolution:** 414-2023

**Proposé par:** Alain Mainville

**Appuyé par:** Tim Stewart

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 **18h17**.

Adoptée



## APPENDIX A

The Nation Municipality

Minutes of Public Zoning Meeting held on October 30th, 2023

**From:** [Nadeau, Alain \(MTO\)](#)  
**To:** [Nicole Paquette](#)  
**Cc:** [Corridor East \(MTO\)](#)  
**Subject:** FW: ZBL-8-2023 & ZBL-902023  
**Date:** October 12, 2023 9:07:00 AM  
**Attachments:** [25\\_083f4019-958c-4266-b02b-019c901afa4f.png](#)  
[website-icon-2\\_3b476ebe-2d24-462c-9df8-7cff704ffe9f.png](#)  
[facebook\\_32x32\\_c08f8e9d-fdb2-427c-bcf3-ef68e3cc1756.png](#)  
[twitter\\_32x32\\_a47585d6-442c-4be7-bbfc-ce59f2399745.png](#)  
[Notice of Public Meeting Electronic ZBL-9-2023 w.pdf](#)  
[Notice of Public Meeting Electronic ZBL-8-2023 rev 2.pdf](#)  
[image001.png](#)

---

Good morning Nicole,

Thank you for the circulation, the Ministry of Transportation has no objection for the new zoning by-laws but since both parcels are located within our area of control, any future development would require MTO approvals.

If you have any questions, please do not hesitate to contact our office.

*Alain Nadeau*

*Planner*

Corridor Management Section | East Operations

Ministry of Transportation

347 Preston Street, Ottawa

613-720-2802 | [alain.nadeau@ontario.ca](mailto:alain.nadeau@ontario.ca)



---

**From:** Nicole Paquette <[NPaquette@nationmun.ca](mailto:NPaquette@nationmun.ca)>

**Sent:** October 6, 2023 8:47 AM

**To:** Alain Mainville <[Alain.Mainville@nationmun.ca](mailto:Alain.Mainville@nationmun.ca)>; Algonguin of Ontario <[algonquins@tanakiwin.com](mailto:algonquins@tanakiwin.com)>; Amélie Deschamps <[ADeschamps@nationmun.ca](mailto:ADeschamps@nationmun.ca)>; BELL (East Sector – Nation (portion), Casselman, Alfred-Plantagenet, Champlain, Hawkesbury, East-Hawkesbury <[cornwallcell@bell.ca](mailto:cornwallcell@bell.ca)>; BELL (West Sector - Russell, Nation (portion), City of Clarence-Rockland <[jeffrey.verreault@bell.ca](mailto:jeffrey.verreault@bell.ca)>; Bell Canada <[CA.circulations@wsp.com](mailto:CA.circulations@wsp.com)>; Bell Canada Development & Municipal Services Control Centre <[planninganddevelopment@bell.ca](mailto:planninganddevelopment@bell.ca)>; Canadian National Railway <[proximity@cn.ca](mailto:proximity@cn.ca)>; CDSBEO Jean Willows <[jean.willows@cdsbeo.on.ca](mailto:jean.willows@cdsbeo.on.ca)>; CEPEO <[planification@cepeo.on.ca](mailto:planification@cepeo.on.ca)>; Cogeco - Guy Lafrance <[guy.lafrance@cogeco.com](mailto:guy.lafrance@cogeco.com)>; ronald.bender <[ronald.bender@csdceo.org](mailto:ronald.bender@csdceo.org)>; Cadieux, Mélissa Claire <[MCadieux@prescott-russell.on.ca](mailto:MCadieux@prescott-russell.on.ca)>; Périard, Marc-andré (United Counties of Prescott & Russell) <[MAPeriard@prescott-russell.on.ca](mailto:MAPeriard@prescott-russell.on.ca)>; CUPR Travaux publics 1 <[jbouchard@prescott-russell.on.ca](mailto:jbouchard@prescott-russell.on.ca)>; Daniel Boisvenue <[Daniel.Boisvenue@nationmun.ca](mailto:Daniel.Boisvenue@nationmun.ca)>; Danik Forgues <[Danik.Forgues@nationmun.ca](mailto:Danik.Forgues@nationmun.ca)>; Eastlink Corp. - Korey Taylor <[korey.taylor@corp.eastlink.ca](mailto:korey.taylor@corp.eastlink.ca)>; Embrun Hydro <[Benoit@hydroembrun.ca](mailto:Benoit@hydroembrun.ca)>; Enbridge Eastern Region Crossing <[notifications@enbridge.com](mailto:notifications@enbridge.com)>; Enbridge Gas Distribution

<MunicipalPlanning@enbridge.com>; Enbridge Gas Distribution - 2 <mark-ups@enbridge.com>; Enbridge Pipeline Inc <est.reg.crossing@enbridge.com>; Caroline Kuate <ckuate@eohu.ca>; Francis Brière <Francis.Briere@nationmun.ca>; Hydro 2000 (Alfred <Info@hydro2000.ca>; Michel Poulin <Michelpoulin@hydrohawkesbury.ca>; Hydro One – Distribution Provincial Lines <EastZoneScheduling@hydroone.com>; Hydro One - Mark Beaudette <mark.beaudette@HydroOne.com>; Hydro One – Real Estate <RealEstateZone4@HydroOne.com>; Hydro One – Zone 4 <zone4scheduling@HydroOne.com>; Hydro One Network Land Use Planning <landuseplanning@hydroone.com>; Hydro Ottawa Planning <thaminazaman@hydroottawa.com>; Infrastructure Ontario <NoticeReview@infrastructureontario.ca>; Josée Brizard <JBrizard@nationmun.ca>; Julie Langlois-Caisse <JLanglois-Caisse@nationmun.ca>; Land Parcel Unit MPAC <lpuconsents@mpac.ca>; Marjorie Drolet <Marjorie.Drolet@nationmun.ca>; Nadeau, Alain (MTO) <Alain.Nadeau@ontario.ca>; Ethier, Dan (MMAH) <Dan.Ethier@ontario.ca>; MRC Vaudreuil Soulange <llaplante@mrcvs.ca>; Kapusta, Stephen (MTO) <Stephen.Kapusta@ontario.ca>; Ontario Power Generation <Executivevp.lawanddevelopment@opg.com>; Ottawa Hydro 1 <ExternalCirculations@hydroottawa.com>; Poste Canada Post - Daniel Bedard <daniel.bedard@canadapost.postescanada.ca>; Raymond Lalande <Raymond.Lalande@nationmun.ca>; Sancore Development Inc. <bernard@bscl.ca>; Services de logement CUPR <alacelle@prescott-russell.on.ca>; SNC Laura Crites <lcrites@nation.on.ca>; South Nation Conservation (Planning <planning@nation.on.ca>; Tim Horton's <vendors@timhortons.com>; Tim Stewart <Tim.Stewart@nationmun.ca>; UC Stormont Dundas Glengarry <kcasselman@sdgcounties.ca>; UCDSB <planning@ucdsb.on.ca>; Via Rail Canada <paul\_charbach@viarail.ca>; Videotron (Clarence-Rockland & Wendover <Andre.Arsenault@videotron.com>

**Cc:** planning@prescott-russell.on.ca; richardgodin@russell.ca; Guylain Lafleche <GLafleche@nationmun.ca>

**Subject:** ZBL-8-2023 & ZBL-902023

**CAUTION -- EXTERNAL E-MAIL - Do not click links or open attachments unless you recognize the sender.**

FYI

25.png



Nicole Paquette  
Secrétaire administrative / Administrative Secretary  
La Municipalité de La Nation / The Nation Municipality  
958 Route 500 Ouest / West  
Casselman, Ontario, K0A 1M0  
Phone: 613-764-5444, 260



Ce message est confidentiel. Il peut également être privilégié ou autrement protégé par l'immunité au produit du travail ou par d'autres règles juridiques. Si vous l'avez reçu par erreur, veuillez nous en informer par courrier électronique et le supprimer de votre système. Vous ne pouvez pas copier ce

message ou divulguer son contenu à qui que ce soit.

This message is confidential. It may also be privileged or otherwise protected by work product immunity or other legal rules. If you have received it by mistake, please let us know by e-mail reply and delete it from your system; you may not copy this message or disclose its contents to anyone.

## APPENDIX B

The Nation Municipality

Minutes of Public Zoning Meeting held on October 30<sup>th</sup>, 2023

**From:** Orpana, Jon (MECP) <[Jon.Orpana@ontario.ca](mailto:Jon.Orpana@ontario.ca)>

**Sent:** Friday, October 27, 2023 3:16 PM

**To:** Guylain Lafleche <[GLafleche@nationmun.ca](mailto:GLafleche@nationmun.ca)>; [planning@prescott-russell.on.ca](mailto:planning@prescott-russell.on.ca)

**Cc:** [Lprevost@prescott-russell.on.ca](mailto:Lprevost@prescott-russell.on.ca); Ethier, Dan (MMAH) <[Dan.Ethier@ontario.ca](mailto:Dan.Ethier@ontario.ca)>

**Subject:** Municipality of the Nation - Zoning By-Law No. 2-2006, File ZBL-8-2023

Hello Folks,

MECP received a this circulation out of concerns regarding servicing and land use compatibility of the potential development that may be enabled from the passing of this proposed Zoning By-Law Amendment.

As our ministry deals with servicing related matters (approvals, compliance etc.) and concerns regarding land use compatibility between conflicting incompatible land uses. I have reviewed the material provided and please find below my comments regarding ZBL-8-2023.

It is our understanding that approval of this Zoning Change will enable the following:

**This zoning by-law amendment** proposes to change the zoning category of the properties from “Highway Commercial Zone (CH)” and “Industrial with restrictions Zone - Exception (ML-X3)” to “Highway Commercial Zone - Exception (CH-X10)”, in order to allow a combination of commercial uses and high-density residential uses, more specifically for high-rise residential towers up to 24 storeys high per the notice.

More specifically, this zoning application would bring in about 100,000 sq. ft. of commercial uses and about 2,000 residential units shared over three (24-storey towers) and approx. fourteen (4-storey blocks.) We are also aware that the property is designated under the trade and industry policy area at the official plan area and no official plan amendment was submitted or approved to support a change in designation to facilitate a change to residential uses at the County level nor is one anticipated.

### **My comments are as follows:**

I have taken the liberty to speak with our Water Compliance Officer (formerly known as a Drinking Water Inspector) for the Limoges area regarding the proposal and the current status of the Limoges Lagoon water treatment plant (facility) and water supply wells servicing Limoges and surrounding area.

- The current population of Limoges is approx. 2, 048 residents representing an 18 % increase since the last census. Residential development pressures continue in most municipalities in the province which is reflective of this proposal which is significant at more than doubling the size of the Limoges population with one development proposal.
- I understand that there is a sewage collection forcemain that is directly next (west) of the proposed lot and connection will not be a challenge.

## APPENDIX B

The Nation Municipality

Minutes of Public Zoning Meeting held on October 30<sup>th</sup>, 2023

- There were upgrades to capacity and performance undertaken at the waste water treatment plant with the addition of additional treatment technology in 2021 – 2023. Rated design capacity has been effectively increased to 3500 m<sup>3</sup>/day from 1500 m<sup>3</sup>/day. In addition effluent concentration limits and objectives were amended, along with loading limits and objectives which were considerations for the effluent receiver the Castor River. Based on these changes to concentration and loading limits the Limoges plant is not meeting its new ECA limits for a number of parameters (specifically cBOD<sub>5</sub>, TSS, and Total Ammonia Nitrogen (TAN)).
- It is my understanding that the ministry has been working with the WWTP owners to work towards bringing the WWTP into compliance with the new limits. These efforts include hiring consultants to evaluate each treatment process and look at the overall treatment train which will result in different options. In addition there have been upgrades and tweaks that have and continue to be preformed and implemented during 2023. Most recently the tweaks that Limoges have undertaken at the WWTP seem to be improving as the trending ammonia has been on a steady decline but continues to exceed ECA limits overall.

All this to say that MECP overall has no immediate concerns regarding servicing of effluent volumes and the Water Compliance Inspector was not overly concerned regarding the scope and scale of the development from that perspective.

- However, MECP compliance staff still have ongoing concerns regarding the effluent quality exceedances and urges the municipality to be precautionary in its approach regarding this scale of development at this time. It would be desirable to have this WWTP facility in operational compliance before the municipality would seek to accommodate such a substantial development proposal thereby increasing sewage flows to such unprecedented levels in one proposal. This would also mean directing substantial sewage allocation to one parcel that is currently zoned “Highway Commercial Zone (CH)” and “Industrial with restrictions Zone - Exception (ML-X3)” at the expense lands already zoned for residential uses in the current zoning.

Other comments:

- This parcel is also located strategically at one of the limited 417 interchanges which could accommodate more appropriate industrial / commercial uses as other municipalities have located industrial / business parks at such locations. Related to this observation, we also have also land use compatibility concerns between a 400 series highway and such a dense sensitive residential land use.

This concludes my comments on the above mentioned planning application at this time.

Regards,

Jon

Jon K. Orpana [hear name](#)

**APPENDIX B**

The Nation Municipality


Minutes of Public Zoning Meeting held on October 30<sup>th</sup>, 2023

Regional Environmental Planner  
Environmental Assessment Branch  
Ministry of the Environment, Conservation and Parks  
Kingston Regional Office  
PO Box 22032, 1259 Gardiners Road  
Kingston, Ontario  
K7M 8S5

Phone: (613) 548-6918

Fax: (613) 548-6908

Email: [jon.orpana@ontario.ca](mailto:jon.orpana@ontario.ca)



27 octobre 2023

Municipalité de La Nation  
Monsieur Guylain Lafleche, Directeur de l'Aménagement du territoire  
958, route 500 ouest Casselman ON K0A 1M0

Envoyé par courriel à : [glafleche@nationmun.ca](mailto:glafleche@nationmun.ca)

**OBJET : Demande de changement de zonage ZBL-8-2023, Municipalité de La Nation**

Monsieur Laflèche,

Le département d'Urbanisme et de Foresterie ainsi que le département des Travaux publics des Comtés unis de Prescott et Russell ont complété la révision de la demande de changement de zonage citée en rubrique. Nous avons été surpris d'apprendre par le personnel que les seuls documents reçus à la municipalité sont en fait la demande de changement de zonage ainsi que des plans concept. Aucun document de support n'a été déposé pour justifier cette proposition.

Nous comprenons que cette demande propose de changer la catégorie de zonage de la propriété sise au 2179 rue Calypso de « Zone commerciale routière – (CH) » et de « Zone industrielle avec restrictions – exception (ML-X3) » à une « Zone commerciale routière - exception (CH-X10) » afin de permettre une combinaison d'usages commerciaux de service et d'usages résidentiels de haute densité.

Plus précisément, le concept présente une toute nouvelle communauté urbaine comprenant une variété de typologies résidentielles, dont environ : dix immeubles d'appartements de 4 étages, soixante-douze maisons en rangée 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. Cette proposition vise l'ajout d'environ 2 000 unités d'habitation en créant une communauté beaucoup plus urbaine et dense que l'existant village de Limoges. De plus, ce concept prévoit environ 110 000 pieds carrés de surface commerciale répartie entre les différents podiums et deux immeubles commerciaux. Les activités commerciales proposées seront un mélange de bureaux, de commerces de proximité, de magasins et de boutiques. Le concept propose aussi un parc public, une place urbaine, une voie verte et un bassin de rétention.

La propriété possède une superficie d'environ quinze hectares. Elle est située à environ 825 mètres au sud des limites de la zone de peuplement de Limoges dans la Municipalité de La Nation. La propriété est localisée à l'intersection du chemin Limoges (chemin de comté numéro 5) et de la rue Calypso. Il s'agit d'une intersection très achalandée principalement due à la proximité du parc aquatique Calypso. L'autoroute 417 est située immédiatement au sud de la propriété et les rampes d'accès en bordent sa limite sud-ouest. Directement à l'est du site se trouve un magasin de matériaux de construction avec cour à bois.

Aucune analyse d'impact n'a été effectuée de la part des propriétaires. Il n'est donc pas possible pour la municipalité de mesurer l'effet de ce projet sur les propriétés voisines (par exemple, compatibilité des usages, ombrages des tours, etc.), sur les infrastructures municipales et routières, entre autres. Nous constatons par le fait même que la municipalité ne s'est pas prévalu des outils disponibles à même le Plan officiel des CUPR pour adéquatement gérer ses demandes d'aménagements.

Le terrain visé se situe dans le secteur des politiques de commerce et industrie selon l'Annexe « A2 » du Plan officiel des CUPR en vigueur depuis le 8 juillet 2023. Le paragraphe 2.6.1 du Plan officiel stipule que les usages institutionnels ne sont pas permis à l'intérieur du secteur des politiques de commerce et industrie, et le paragraphe 2.6.3 (6) stipule spécifiquement que les usages résidentiels y sont interdits. Par conséquent, l'ajout des usages résidentiels et institutionnels proposés n'est pas conforme aux politiques du Plan officiel des CUPR. De plus, l'ajout de certains usages commerciaux n'est pas autorisé sans être desservi par les services municipaux ce qui n'est pas précisé dans le règlement suggéré.

Sans se limiter aux usages demandés, cette proposition ne rencontre pas une multitude de politiques du Plan officiel des CUPR. Le Chapitre 2 du Plan officiel établit la marche à suivre lors d'expansion ou d'ajustement des limites des zones de peuplement ainsi que la conversion des zones d'emplois pour d'autres fins. En outre, la partie 2.6 du Plan officiel vise à protéger les zones d'emplois surtout les secteurs situés à proximité des principaux corridors de transport de marchandises comme l'autoroute 417. Cette proposition contrevient à tous les efforts effectués lors de la dernière révision du Plan officiel visant à rencontrer les intérêts provinciaux soit entre autres le développement ordonné des collectivités, la création de possibilités d'emploi et le choix approprié des lieux de croissance et d'expansion.

Lors de la dernière révision des zones de peuplement la Municipalité de La Nation par sa résolution 127-2022 datée du 28 mars 2022 a approuvé les modifications recommandées de son personnel afin d'ajuster certaines de ses zones de peuplement dont limites de Limoges. En aucun temps, cette propriété n'a fait l'objet de modification pour des fins autres que des usages commerciaux et industriels. La municipalité a déjà complété l'exercice d'attribuer sa croissance résidentielle et institutionnelle ailleurs.



Il y a lieu de mentionner que cette propriété fait l'objet d'un dossier d'ébauche de plan de lotissement. L'avis de réunion publique circulé pour ce changement de zonage ne mentionne pas cette information comme le précise le règlement de l'Ontario 545/06. Le numéro de dossier des Comtés unis pour l'ébauche de plan de lotissement est 070-S-17-005. Cette ébauche a été approuvée le 20 mars 2018 afin de permettre le développement d'un projet commercial et industriel en proposant deux blocs pour des fins commerciales, deux blocs pour des fins industrielles ainsi que deux rues. L'approbation de cette ébauche de plan de lotissement devait expirer le 20 mars 2023. Toutefois, les propriétaires ont obtenu un prolongement jusqu'au 20 mars 2028 pour compléter la réalisation du projet commercial et industriel. Par conséquent, l'ébauche de plan de lotissement approuvée ne permet pas les usages résidentiels et institutionnels proposés par ce changement de zonage.

À ce jour, aucune demande de modification à l'ébauche de plan de lotissement 070-S-17-005 n'a été déposée au département d'Urbanisme et de Foresterie des Comtés unis. Il est à noter qu'afin de considérer des modifications à cette ébauche de plan de lotissement, les propriétaires devront procéder avec une préconsultation auprès des Comtés unis comme stipulé au règlement 2018-71. L'un des critères sous le paragraphe 51(24) de la loi sur l'aménagement du territoire stipule qu'afin de recevoir une approbation favorable, l'ébauche de plan de lotissement doit déjà être conforme avec le plan officiel en vigueur. Par conséquent, aucune demande de modification à une ébauche de plan de lotissement ne pourra être considérée sans qu'une modification au Plan officiel des CUPR permettant le changement d'affectation ait été adoptée par le conseil des Comtés unis.

Le département des Travaux publics des CUPR souhaite partager leurs profondes inquiétudes concernant ce changement de zonage. Cette modification soulève d'importantes appréhensions, surtout si l'on considère la proximité de la propriété avec une intersection déjà problématique qui se trouve très près de l'autoroute 417.

L'intersection en question est une source de congestion routière et de problèmes de sécurité depuis l'ouverture du parc aquatique Calypso. L'introduction de tours d'habitation d'une telle ampleur ne manquera pas d'exacerber les problèmes existants. L'afflux potentiel de résidents et de visiteurs dans la zone augmentera considérablement le flux de circulation, menaçant la sécurité des piétons, mettant à rude épreuve l'infrastructure locale et intensifiant les défis de notre réseau de transport.

Si le développement urbain est essentiel au progrès, il est crucial de prendre en compte l'impact que de tels changements peuvent avoir sur le secteur. Dans le cas présent, l'aménagement proposé menace non seulement d'aggraver les embouteillages, mais soulève également des questions quant à la capacité du réseau de transport et des services publics à supporter un tel afflux de trafic.

Le département des Travaux publics demande aux autorités compétentes de réaliser une étude d'impact complète avant d'approuver le changement de zonage proposé.

Cette évaluation approfondie devrait prendre en compte la pression sur les réseaux de transport (local, CUPR et MTO) et les impacts sur les environs.

Nous souhaitons vous rappeler que la politique 7.2 du Plan officiel des CUPR précise que les décisions des conseils municipaux locaux doivent être cohérentes et conformes aux politiques du présent plan officiel. Nous sommes d'avis que cette demande de changement de zonage ne peut pas aller de l'avant sans le dépôt d'une demande de modification au Plan officiel des CUPR.

Il est à noter que le paragraphe 24(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire stipule que nul ne doit adopter un règlement municipal à des fins non conformes à un plan officiel en vigueur. Par conséquent, le conseil municipal de la Municipalité de La Nation se doit de refuser cette proposition de changement de zonage, car elle n'est pas conforme au Plan officiel des CUPR.

À cet effet, la Corporation des Comtés unis de Prescott et Russell **s'oppose** à l'approbation de la demande de changement de zonage portant le numéro de dossier ZBL-8-2023 pour toutes les raisons exprimées ci-dessus, mais plus particulièrement le fait que cette demande n'est pas conforme au Plan officiel en vigueur.

Pour terminer, la Corporation des Comtés unis de Prescott et Russell demande d'être avisée de la décision du conseil municipal de la Municipalité de La Nation.

Veillez agréer, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Dominique Lefebvre, MICU, RPP  
Gérante en Urbanisme