



Corporation de la municipalité de La Nation Ordre du jour

Information de la réunion

Numéro de réunion : 2024-01

Type : Zonage

Date : 15 janvier 2024

Heure : 17h30

Endroit : Hôtel de ville, 958 Route 500 West, Casselman, Ontario

Président : Francis Brière, Maire

Préparé par : Julie Langlois-Caisse, Assistante administrative

Vidéo : la réunion de zonage sera diffusée en direct sur [YouTube](#)

Ordre du jour

1. Ouverture de l'assemblée publique

2. Présentation des modifications de zonage

2.1 Dossier ZBL-12-2023 – 2133 rue Calypso, Limoges
Règlement # 2-2024

2.2 Dossier ZBL-13-2023 – 7951 Chemin de Comté 10, Vankleek Hill (Ferme Wilson)
Règlement # 3-2024

3. Commentaires

4. Ajournement



Rapport pour le Conseil

Numéro du rapport: ZBL-12-2023

Sujet : Rapport pour la réunion publique pour la modification au règlement de zonage pour une parcelle du 2133 rue Calypso

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

Date de la réunion : 15 janvier 2024

INTRODUCTION:

M. Brammal a soumis une demande de modification au règlement de zonage 2-2006, filière ZBL-12-2023, relativement à la propriété localisée au 2133 rue Calypso afin de permettre un établissement pour la fabrication de canon d'eau.

Cette demande retire la disposition d'utilisation différée (H) du terrain.



RÈGLEMENT DE ZONAGE:

La propriété est zonée "industrielle avec restrictions – utilisation différée" au règlement de zonage 2-2006. La fabrication de canon d'eau est permise, cependant nous devons retirer le symbole.

RECOMMANDATION DU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE:

Le SAT recommande au conseil d'approuver cette demande de modification au règlement de zonage et d'adopter le règlement 2-2024 (Annexe 1).

Guylain Lafèche, MCIP, RPP
Urbaniste Municipal

BY-LAW NO. 2-2024

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 parcel of property located on part of Lot 30, 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 property affected by this By-Law.

Section 2: Schedule "A" of Zoning By-Law 2-2006 is hereby amended by changing from "Industrial Restricted Zone – Holding (ML-H)" to "Industrial Restricted Zone (ML)", the symbol of the parcel of land indicated on the attached Schedule "A" hereto made fully part of this by-law.

Section 3: All provisions of By-Law 2-2006 shall continue to apply.

Section 4: Subject to the giving of notice of passing of this By-Law, in accordance with Section 34(18) of the Planning Act, R.S.O. 1990 as amended, this By-Law shall come into force on the date of passing by the Council of the Corporation of The Nation Municipality where no notice of appeal or objection is received, pursuant to Section 34(21) of the Planning Act, R.S.O. 1990 as amended.



Rapport pour le Conseil

Numéro du rapport: ZBL-13-2023

Sujet : Rapport pour la réunion publique pour la modification au règlement de zonage pour le 7951 chemin de comté #10

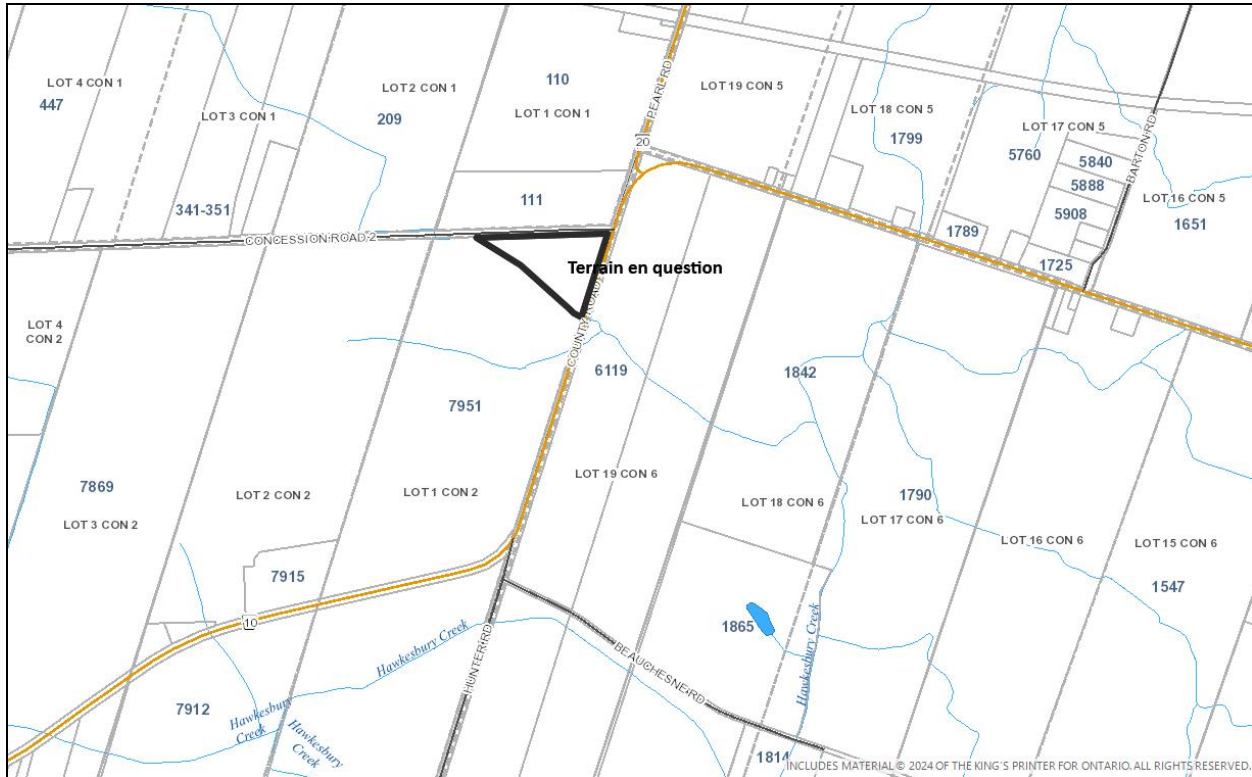
Préparé par : Guylain Lafleche, Directeur de l'aménagement du territoire

Révisé par :

Date de la réunion : 15 janvier 2024

INTRODUCTION:

Wilson Farms a soumis une demande de modification au règlement de zonage 2-2006, filière ZBL-13-2023, relativement à la propriété au 7951 chemin de comté #10, afin de construire un entrepôt pour y installer une presse pour extraire l'huile de soya. Plus de 90% des fèves de soya pressées, seront cultivées sur la ferme en soi. L'usage proposé ne rencontre pas les paramètres sous un usage agricole et que stipulé dans le règlement.



DÉCLARATION DE PRINCIPES PROVINCIALE :

La DPP stipule;

2.3 Agriculture

2.3.1 Les zones agricoles à fort rendement sont protégées aux fins de l'agriculture à long terme. Les zones agricoles à fort rendement sont des zones où prédominent des terres agricoles à fort rendement. En matière de protection, les zones de cultures spéciales reçoivent la plus haute priorité, suivies des terres des classes 1, 2 et 3 selon l'Inventaire des terres du Canada et des terres des classes 4 à 7 au sein de la zone agricole à fort rendement, dans cet ordre.

2.3.2 Les offices d'aménagement désignent les zones agricoles à fort rendement et les zones de cultures spéciales en utilisant les lignes directrices établies et au besoin modifiées par la province.

On encourage les offices d'aménagement à appliquer une approche fondée sur le système agricole pour assurer et améliorer la continuité du territoire agricole ainsi que les connexions fonctionnelles et économiques du réseau agroalimentaire.

2.3.3 Utilisations permises

2.3.3.1 Dans les zones agricoles à fort rendement, les utilisations et activités permises sont: les utilisations agricoles, les utilisations liées à l'agriculture et les utilisations diversifiées à la ferme.

Les utilisations liées à l'agriculture et les utilisations diversifiées à la ferme proposées doivent être compatibles avec les exploitations agricoles avoisinantes et ne pas les entraver. Les critères qui s'y appliquent peuvent être fondés sur des lignes directrices établies par la province ou sur des méthodes municipales, telles que définies dans les documents d'aménagement municipaux, visant les mêmes objectifs.

2.3.3.2 Dans les zones agricoles à fort rendement, tous les types, tailles et intensités d'utilisations agricoles et les pratiques agricoles normales sont encouragés et protégés en conformité avec les normes provinciales.

2.3.3.3 Les nouvelles utilisations des terres dans les zones agricoles à fort rendement, y compris la création de lots, ainsi que les nouvelles installations d'élevage ou leur agrandissement, doivent respecter les formules de séparation par une distance minimale.

PLAN OFFICIEL :

4.2.3 Usage permis

La zone de politique des ressources agricoles autorise de nombreuses formes d'utilisations agricoles, d'utilisations diversifiées à la ferme et d'utilisations liées à l'agriculture, sous réserve des lignes directrices provinciales, telles que modifiées de temps à autre, sur les terres désignées comme zone de politique des ressources agricoles à l'annexe A2, afin de tirer parti de sa proximité avec les zones urbaines et les marchés.

1) Principales usages permis

Dans les zones désignées comme secteur de politique des ressources agricoles à l'annexe A2, l'utilisation principale permise des terres sera tous les types, tailles et intensités d'utilisations agricoles et de pratiques agricoles normales telles que la culture, y compris les pépinières et les cultures horticoles, l'élevage de bétail, l'élevage d'autres animaux pour l'alimentation, la fourrure et la santé ; l'élevage d'autres animaux destinés à l'alimentation, à la fourrure ou à la fibre, y compris la volaille et le poisson ; l'aquaculture ; les ruchers ; l'agroforesterie, la culture de gazon ; la production de sirop d'érable ; et les bâtiments et structures connexes sur la ferme, y compris les utilisations accessoires telles que l'hébergement de la main-d'œuvre agricole à temps plein lorsque la taille et la nature de l'exploitation exigent un emploi supplémentaire. À moins que le zonage n'interdise la construction d'une habitation, un logement résidentiel est un usage permis.

2) Usages diversifiées à la ferme

Les utilisations diversifiées à la ferme sont compatibles avec les utilisations voisines, ne les gênent pas et sont secondaires par rapport à l'utilisation agricole principale de la propriété. Elles doivent être limitées en superficie et comprennent, entre autres, les entreprises à domicile, les industries à domicile, l'agritourisme et les utilisations qui produisent des produits agricoles à valeur ajoutée à partir de l'exploitation agricole.

Les utilisations diversifiées sur l'exploitation sont encouragées à s'installer à proximité de la résidence de l'exploitant.

Dans la zone agricole prioritaire, les installations solaires au sol ne sont autorisées qu'en tant qu'utilisation diversifiée sur l'exploitation. Toutefois, les installations solaires au sol peuvent être

autorisées sur de petits lots résidentiels dans la zone agricole prioritaire en tant qu'usage accessoire à l'usage résidentiel principal, sous réserve des exigences du règlement de zonage.

3) Usages liées à l'agriculture

Les utilisations liées à l'agriculture sont les utilisations commerciales et industrielles liées à l'exploitation agricole qui sont compatibles avec les exploitations agricoles locales et ne gênent pas les exploitations agricoles environnantes, qui sont directement liées aux exploitations agricoles de la zone, qui soutiennent l'agriculture, qui bénéficieraient de la proximité des exploitations agricoles et qui fournissent des produits et/ou des services directement aux exploitations agricoles en tant qu'activité principale.

4.2.4 Politiques

...

6) Les utilisations commerciales ou industrielles autorisées liées à l'exploitation agricole seront soumises au contrôle du plan d'implantation, comme indiqué à la sous-section 7.4.3 du présent plan. En outre, les conseils locaux peuvent exiger un plan d'implantation préliminaire dans le cadre d'une demande de modification du règlement de zonage.

RÈGLEMENT DE ZONAGE:

La propriété est zonée "rurale (RU)" au règlement de zonage 2-2006. La transformation de la fève de soya pour extraire l'huile n'est pas un usage permis.

Nous proposons d'ajouter un usage spécifique pour permettre la transformation de la fève de soya ou d'autres céréales sur une parcelle de la propriété seulement.

ANALYSE :

Nous avons analysé la demande et discuté du projet avec le propriétaire.

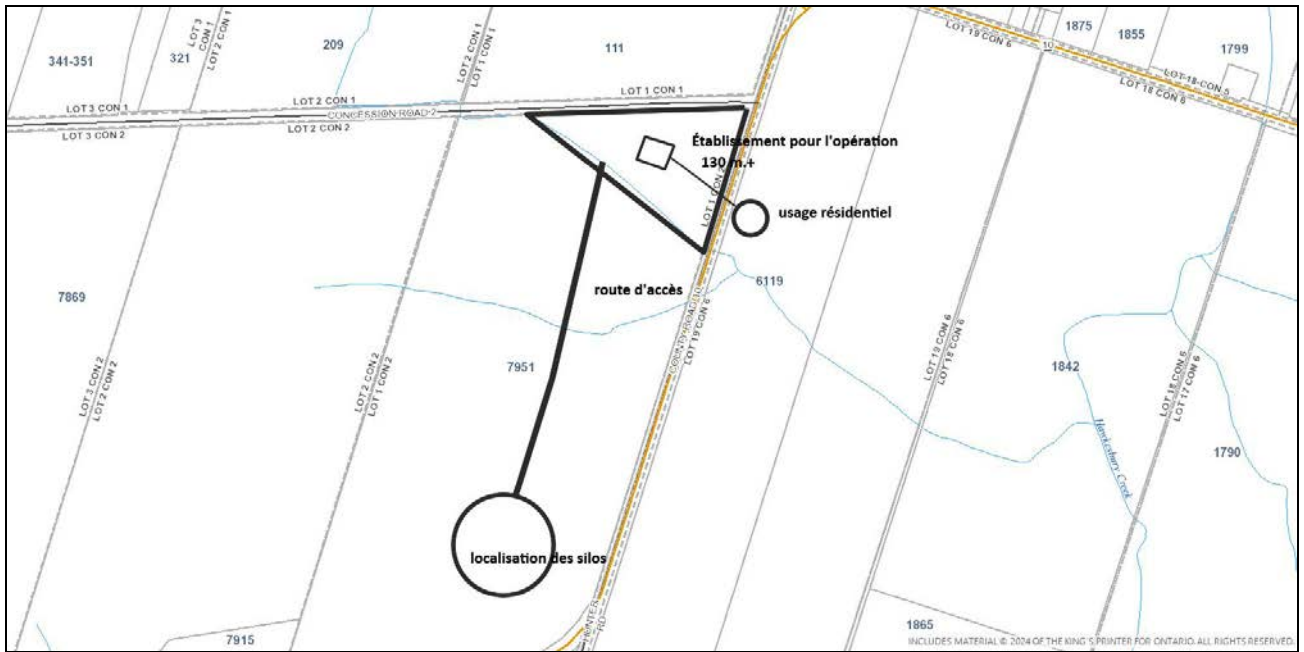
- Plus de 90% des fèves transformées seront de la ferme Wilson
- Le transport des fèves entre les silos de la ferme Wilson et le site en question se fera par des routes internes. Environ 2 camions par jour transporteront des fèves des silos à l'établissement de transformation. Le produit fini serait entreposé dans une citerne et serait récupéré une fois par cette semaine avec un camion-citerne.
- L'équipement se retrouve à l'intérieur et à plus de 130 mètres d'une maison voisine, n'ayant par rapport avec la Ferme Wilson. La Ferme Wilson est prête à prendre des mesures de mitigation en ce qui concerne le bruit, si nécessaire, au moment du plan d'ensemble. (annexe 1)

RECOMMANDATION DU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE:

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

Une ébauche du règlement 3-2024 en annexe 2).

Guylain Lafèche, MCIP, RPP
Urbaniste Municipal



CORPORATION OF THE NATION MUNICIPALITY

BY-LAW NO. 3-2024

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 parcel property located on part of Lot 1, Concession 2 in the former Township of Caledonia, now in The Nation Municipality, County of Prescott, shown on Schedule "A", attached to and forming part of this By-Law, shall be the property 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 "Agricultural - Exception (A-X83)" the symbol of the land indicated on the attached Schedule "A" hereto made fully part of this by-law.

Section 3: Subsection 5.16.4 of Zoning By-Law 2-2006 entitled "Exception Zones", is hereby amended by adding the following new paragraphs:

5.16.4.56 A-X83, Part of 7951 County Rd. 10

Notwithstanding Section 5.16 "Agricultural Zone" of Zoning By-Law 2-2006, hereof to the contrary, on the land zoned A-X83, the following use shall also be permitted;

-Local Soya Bean Transformation Operation

Section 4: For the purpose of this By-law, a "Local Soya Bean Transformation Operation" shall mean the transformation, including cleaning, processing and storage, of soya bean or other cereal into oil or feed to be sold. More than 80% of the soya bean or cereal transformed on the premises shall coming from the farm.

Section 5: All other provisions of By-Law 2-2006 shall continue to apply.

Section 6: Subject to the giving of notice of passing of this By-Law, in accordance with Section 34(18) of the Planning Act, R.S.O. 1990 as amended, this By-Law shall come into force on the date of passing by the Council of the Corporation of The All other provisions of By-Law 2-2006 shall continue to apply.