



CORPORATION DU CANTON D'ALFRED ET PLANTAGENET

Urbanisme

**Demande de modification au Plan officiel des aires urbaines
du Canton d'Alfred et Plantagenet &
Demande de modification au Règlement de zonage No. 2009-50
du Canton d'Alfred et Plantagenet
par Duane Dament**

**DATE: le 14 janvier 2025
FILIÈRE: URB-2-2025**

INTRODUCTION

Ce rapport consiste à présenter une demande de modification au Plan officiel des aires urbaines du Canton d'Alfred et Plantagenet et une demande de modification au Règlement de zonage No. 2009-50 du Canton d'Alfred et Plantagenet. Les demandes ont été déposées le 4 novembre 2024 par Monsieur Justin Lalonde, agent pour le propriétaire, Monsieur Duane Dament.

Monsieur Justin Lalonde est propriétaire de la compagnie 134401 Canada Inc. Cette compagnie appartient la propriété adjacente à celle sujette à la présente demande située au 160 rue Jessop's Falls. Il s'agit d'un terrain de 9 672 mètres carrés sur lequel il y a un entrepôt pour des matériaux de construction et de l'entreposage extérieur (ponceaux, tuyaux de drainage, etc.). Il y a également un autre bâtiment sur la propriété dans lequel il y a un centre de physiothérapie et de l'entreposage intérieur.

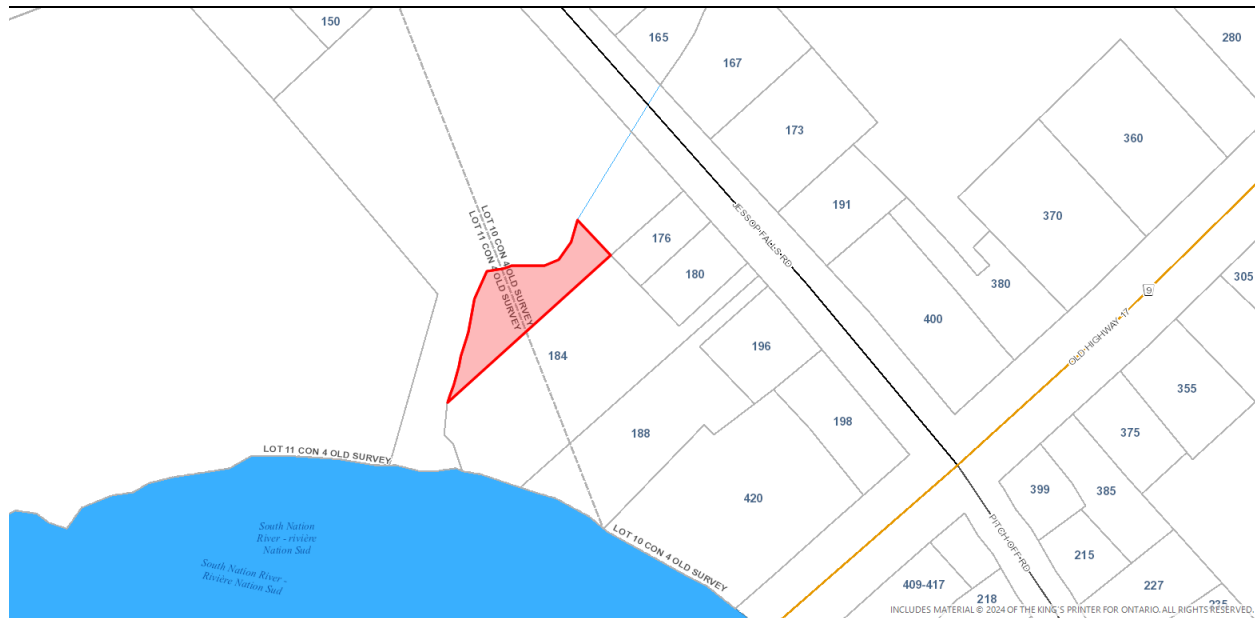
Monsieur Lalonde désire acheter une petite parcelle de terrain de la propriété sujette aux présentes demandes de modification pour permettre l'agrandissement de l'aire de stationnement existante et de l'espace libre paysagé de sa propriété.

NATURE DES DEMANDES

Les demandes affectent la propriété située au 184 chemin Jessop's Falls à Plantagenet, décrite comme étant une partie du Lot 7, Concession 4 (N.S.) de l'ancien Village de Plantagenet. Elle est également décrite comme étant les parties 3 et 4 du plan d'arpentage 46R1484. Seule la partie nord-ouest de ladite propriété, décrite comme étant une portion de la partie 4 du plan 46R1484, est affectée par les modifications.

La demande de modification au Plan officiel des aires urbaines du Canton d'Alfred et Plantagenet, dossier OPA-8, a pour but de changer l'affectation d'une partie de la propriété du «Secteur des Politiques Résidentielles» au «Secteur des Politiques sur les Entreprises Économiques» afin de permettre un usage industriel léger sur la propriété.

La demande de modification au Règlement de zonage No. 2009-50 du Canton d'Alfred et Plantagenet, dossier ZON-13-2024, a pour but de changer la catégorie de zonage d'une partie de la même propriété de la zone «Résidentielle de Faible Densité (R1)» à la zone «Industrielle Légère (ML)» afin de permettre un usage industriel léger sur la propriété : l'agrandissement de l'aire de stationnement existante et de l'espace libre paysagé.



Terrain concerné par les modifications

CONTEXTE LÉGAL

DÉCLARATION PROVINCIALE SUR LA PLANIFICATION, 2024

Le document stipule ce qui suit :

2.3 Zones de peuplement et expansion des limites d'une zone de peuplement

2.3.1 Politiques générales relatives aux zones de peuplement

1. *La croissance et l'aménagement se concentrent dans les zones de peuplement. Dans les zones de peuplement, la croissance devrait être concentrée, le cas échéant, dans les zones de croissance stratégique, y compris les zones de grande station de transport en commun.*
2. *Les formes d'utilisation du sol dans les zones de peuplement devraient être fondées sur des densités et une diversité d'utilisations du sol qui :*
 - a) *utilisent de façon efficace les terres et les ressources;*
 - b) *optimisent l'infrastructure et les installations de services publics existantes et prévues;*
 - c) *soutiennent le transport actif;*
 - e) *sont favorables à la circulation efficace des marchandises.*

PLAN OFFICIEL DES COMTÉS UNIS DE PRESCOTT ET RUSSELL – 2022

La propriété en question est inscrite sous l'affectation «Secteur des Politiques Urbaines» à l'annexe «A2» du Plan officiel des Comtés unis.

PLAN OFFICIEL DES AIRES URBAINES DU CANTON D'ALFRED ET PLANTAGENET

La propriété sujette aux demandes est actuellement inscrite sous l'affectation «Secteur des Politiques Résidentielles» à l'annexe «B» du Plan officiel des aires urbaines du Canton d'Alfred et Plantagenet. La modification au Plan officiel a pour but de changer l'affectation de la propriété à «Secteur des Politiques sur les Entreprises Économiques».

Le Plan officiel des aires urbaines du Canton d'Alfred et Plantagenet stipule ce qui suit :

2.4.4 Politiques de développement industriel

Le conseil permet divers usages industriels dans le secteur des politiques sur les entreprises économiques et définit et réglemente un tel aménagement au moyen de son règlement de zonage et de la réglementation du plan d'implantation. Les usages industriels suivants sont généralement permis dans le secteur des politiques sur les entreprises économiques :

- 1. la fabrication et la transformation;*
- 2. l'entreposage et le commerce de gros des produits en vrac;*
- 3. les dépôts de transport;*
- 4. les ventes et l'entretien de l'équipement lourd;*
- 5. les parcs commerciaux ou industriels;*
- 6. les autres usages industriels appropriés ou compatibles;*
- 7. les usages commerciaux connexes ou accessoires.*

Malgré la liste d'usages permis dressée ci-dessus, le conseil peut exclure certains usages industriels de l'article sur les usages permis du règlement de zonage qui met en œuvre les politiques du secteur des politiques sur les entreprises économiques, s'il est raisonnable de penser que l'emplacement ou l'échelle de ces usages pose des problèmes pour l'environnement, ou si la présence d'usages industriels est incompatible avec la collectivité.

2.4.5 Politiques d'aménagement commercial

L'aménagement commercial est encouragé et soutenu dans l'ensemble du secteur des politiques sur les entreprises économiques et, dans la mesure du possible, devrait être dirigé vers le secteur des politiques sur le noyau communautaire si des services d'eau sous conduite et de traitement des eaux d'égout existent déjà.

En ce qui concerne l'aménagement commercial dans les secteurs des politiques sur les entreprises économiques, les objectifs du conseil sont les suivants :

- 1. permettre les usages commerciaux qui sont compatibles avec la collectivité environnante;*
- 2. permettre les aménagements commerciaux qui peuvent être convenablement desservis;*
- 3. assurer une vaste gamme d'usages commerciaux afin de fournir des possibilités d'emploi locales;*
- 4. faciliter le contrôle local sur le lieu et la nature du développement commercial;*
- 5. encourager les grands détaillants et les usages commerciaux importants à s'établir dans les zones commerciales établies afin de maintenir la viabilité et la cohésion des zones commerciales existantes et, notamment, des usages liés à la vente au détail et des usages commerciaux de la zone centrale.*

Le conseil permettra un grand nombre d'usages commerciaux dans le secteur des politiques sur les entreprises économiques et définit et réglemente un tel aménagement au moyen de son règlement de zonage et de la réglementation du plan d'implantation. Les usages commerciaux suivants sont généralement permis dans le secteur des politiques sur les entreprises économiques :

- 1. les usages liés à la vente au détail et les complexes commerciaux (par ex. magasins d'usine);*
- 2. les magasins-entrepôts;*
- 3. les services commerciaux;*
- 4. les bureaux commerciaux;*
- 5. les restaurants et les établissements de restauration;*
- 6. les installations de divertissement;*
- 7. les ventes et réparations de véhicules;*
- 8. les ateliers de métiers commerciaux;*
- 9. les usages de commerces routiers (station d'essence, station service, etc.)*
- 10. les usages récréatifs;*
- 11. les usages touristiques commerciaux;*
- 12. les parcs et les espaces ouverts;*
- 13. les autres usages commerciaux appropriés ou compatibles.*

Malgré la liste d'usages permis dressée ci-dessus, le conseil peut exclure certains usages commerciaux de l'article sur les usages permis du règlement de zonage qui met en œuvre les politiques du secteur des politiques sur les entreprises économiques, si l'emplacement ou l'échelle de ces usages risque de nuire à la viabilité des secteurs du noyau communautaire qui ont été identifiés.

Le règlement de zonage comprend des dispositions visant à préserver le caractère et l'échelle de l'aménagement commercial et à assurer un contrôle réglementaire approprié. Le règlement de zonage traite des questions suivantes :

- 1. permettre une gamme d'usages commerciaux;*
- 2. identifier les zones commerciales dans certains secteurs choisis;*
- 3. assurer la protection des éléments du patrimoine naturel conformément aux politiques du présent plan.*

L'usage proposé est conforme aux usages permis dans l'affectation «Secteur des Politiques sur les Entreprises Économiques».

RÈGLEMENT DE ZONAGE

La propriété sujette aux demandes est actuellement zonée «Résidentielle de Faible Densité (R1)» dans le Règlement de zonage No. 2009-50 du Canton d'Alfred et Plantagenet. La modification au Règlement de zonage a pour but de changer le zonage d'une partie de la propriété à «Industrielle Légère (ML)» afin de permettre un usage industriel léger sur la propriété : l'agrandissement de l'aire de stationnement existante et de l'espace libre paysagé.

Le reste de la propriété n'est pas affectée par ces demandes.

COMMENTAIRES DES AGENCES

Le service d'urbanisme a reçu des commentaires de la part d'une seule agence avisée de cette demande.

La Conservation de la Nation Sud a soumis les commentaires suivants :

Conservation Authorities Act

SNC administers Part VI of the *Conservation Authorities Act* and Ontario Regulation 41/24: Prohibited Activities, Exemptions and Permits.

According to our mapping, the property contains an area regulated under *Conservation Authorities Act*. Specifically, the property contains potential unstable slope and 1:100-year floodplain hazards, contains a partially piped watercourse, and borders the South Nation River.

Development within the Regulated Area and alterations to the watercourse or to the shoreline of the South Nation River may require a permit from SNC and restrictions may apply. A permit from SNC will be required for the proposed landscaping and parking area, if located within the SNC Regulated Area.

Natural Hazards

Unstable Slope

The property contains a potential unstable slope hazard associated with the South Nation River. SNC recommends that a site-specific geotechnical investigation, including slope stability analysis be completed for any proposed development within the SNC Regulated Area.

Floodplain

The south side of the property contains 1:100-year floodplain associated with the South Nation River. This area is zoned Floodplain (FP) in the Zoning By-Law. Specifically, the 1:100-year flood elevation at the property is 45.66 metres above sea level (CGVD1928).

The UCPR Official Plan prohibits development and site alteration within the floodplain, except for the uses listed in Section 6.5.3.

We note there is no development or site alteration proposed within the Floodplain (FP) zone and the proposed amendment does not change this zoning designation.

Clean Water Act

The property is not within a Municipal drinking water Wellhead Protection Area or Intake Protection Zone.

Private Sewage System

A La Carte mapping indicates the property is serviced by municipal water and sanitary sewer services.

Conclusion

SNC does not object to the proposed Official Plan and Zoning By-law amendments.

COMMENTAIRES DU SERVICE

La réunion publique pour cet amendement a eu lieu le 17 décembre 2024. Aucun commentaire verbal n'a été donné et aucune soumission écrite n'a été déposée depuis la circulation de l'avis de la réunion publique.

Il est important de mentionner qu'une fois les demandes de modifications complétées, Monsieur Justin Lalonde, agent pour le propriétaire, Monsieur Duane Dament, pourra soumettre sa demande d'autorisation pour morceler la parcelle de terrain. Cette parcelle sera jointe à sa propriété située au 160 rue Jessop's Falls dans le but d'y faire un usage industriel léger : l'agrandissement de l'aire de stationnement existante et de l'espace libre paysagé.

RECOMMANDATION DU SERVICE

Le service recommande au Conseil municipal d'approuver la demande de modification au Plan officiel des aires urbaines du Canton d'Alfred et Plantagenet, dossier OPA-8, soumise par Monsieur Justin Lalonde, agent pour le propriétaire, Monsieur Duane Dament, qui a pour but de changer l'affectation d'une partie de la propriété située au 184 chemin Jessop's Falls à Plantagenet, décrite comme étant une partie du Lot 7, Concession 4 (N.S.) de l'ancien Village de Plantagenet, du «Secteur des Politiques Résidentielles» au «Secteur des Politiques sur les Entreprises Économiques» afin de permettre un usage industriel léger sur la propriété.

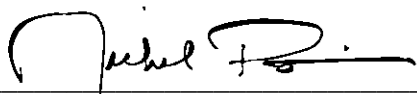
Le service recommande également au Conseil municipal d'approuver la demande de modification au Règlement de zonage No. 2009-50 du Canton d'Alfred et Plantagenet, dossier ZON-13-2024, qui a pour but de changer la catégorie de zonage d'une partie de la même propriété, de la zone «Résidentielle de Faible Densité (R1)» à la zone «Industrielle Légère (ML)» afin de permettre un usage industriel léger sur la propriété : l'agrandissement de l'aire de stationnement existante et de l'espace libre paysagé.

The department recommends that the Municipal Council approve the application to amend the Official Plan of the urban areas of the Township of Alfred and Plantagenet, file OPA-8, submitted by Mr. Justin Lalonde, agent for the owner, Mr. Duane Dament, to change the use of part of the property located at 184 Jessop's Falls Road in Plantagenet, described as part of Lot 7, Concession 4 (N. S.) of the former Village of Plantagenet, from the "Residential Policy Area" to the "Economic Enterprise Policy Area" in order to allow a light industrial use on the property.

The department also recommends that the Municipal Council approve the request to amend Zoning By-law No. 2009-50 of the Township of Alfred and Plantagenet, file ZON-13-2024, to change the zoning category of a portion of the same property from "Low Density Residential (R1)" to "Light Industrial (ML)" in order to allow a light industrial use on the property: the expansion of the existing parking area and landscaped open space.



Guylaine Poirier
Administratrice du zonage



Michel Poirier
Directeur général