

RE:PUBLIC



Project  
Leaders



West Nipissing Ouest

# Stratégie d'aménagement et de développement du territoire de Nipissing Ouest

Rapport final

AVRIL 2023



|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Sommaire exécutif                                             |    |
| 1.0 Introduction                                              | 1  |
| 2.0 Histoire des lieux                                        | 7  |
| 3.0 Développer une vision pour l’avenir                       | 15 |
| 4.0 Stratégie d’aménagement et de<br>développement des terres | 24 |
| 5.0 Plan de mise en œuvre                                     | 44 |



Figure 1: Image historique de l'autoroute 17

## SOMMAIRE EXÉCUTIF

En février 2022, une équipe de projet formée de représentant.e.s de Re:public Urbanism et Colliers Project Leaders a été retenue pour élaborer une stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour la municipalité de Nipissing Ouest, en Ontario. Le projet vise à développer une vision et un plan d'aménagement des divers terrains appartenant à la municipalité, se situant le long du corridor de l'autoroute 17 à Sturgeon Falls. Les terrains se divisent en deux zones principales :

Des terrains d'une superficie d'environ 27 acres situé du côté nord de l'autoroute 17, délimités par la rivière Sturgeon à l'est et la rue Ottawa à l'ouest.

Certains terrains vacants et des réserves routières non ouvertes situés au sud de l'autoroute 17.

Le présent document constitue la stratégie d'aménagement du territoire préparée pour le site en question. Il servira de guide pour la planification et l'aménagement futur du site.

## Introduction





## 1.1 Un parc riverain ouvert au public

Le site Weyerhaeuser, aussi connu comme étant le site de l'ancien moulin, occupe une place centrale dans l'histoire et la culture de Sturgeon Falls. Pendant plus de 140 ans, le moulin fut le principal employeur de la région, fournissant des emplois et contribuant à la prospérité de l'économie locale depuis des générations. Le bruit des machines résonnant sur la rivière Sturgeon et la vue de ses cheminées mugissantes restent des souvenirs familiers pour plusieurs personnes locales.

La fermeture du moulin en 2002 fut une perte importante pour de nombreuses personnes. Depuis sa fermeture, la plupart des bâtiments ont été démolis et déblayés et le site est resté inoccupé, à l'exception du barrage hydroélectrique sur la rivière Sturgeon. Son acquisition par la municipalité de Nipissing Ouest en 2020 a offert une occasion unique de donner un nouvel élan à cette propriété autrefois très animée. Un parc riverain ouvert au public pourrait rapprocher les résident.e.s à la richesse de la rivière Sturgeon et les chutes qui les entourent. Les 27 acres de terrains vacants offrent une occasion unique d'établir une vision renouvelée de ce qu'est Sturgeon Falls et de créer un héritage positif au sein du site. Le réaménagement offre des possibilités de logement, de commerce, de vente au détail et d'utilisation du parc pour stimuler le tourisme, les loisirs et la croissance économique.

## 1.2 Stratégie d'aménagement et de développement du territoire

En 2022, la municipalité de Nipissing Ouest s'est lancée dans l'élaboration d'un plan d'aménagement et d'une stratégie de développement intégrant les besoins de la communauté, les retombées économiques, la création de logements et la restauration de milieux naturels. À terme, la stratégie d'aménagement du territoire pour l'ancien site de l'usine constituera la base pour une zone riveraine dynamique et durable qui contribuera au bien-être économique et social de Nipissing Ouest. L'objectif du plan est de créer un lieu prospère au cœur de Sturgeon Falls.

Legend  
Délimitations du site en question



Figure 2: Vue aérienne du site



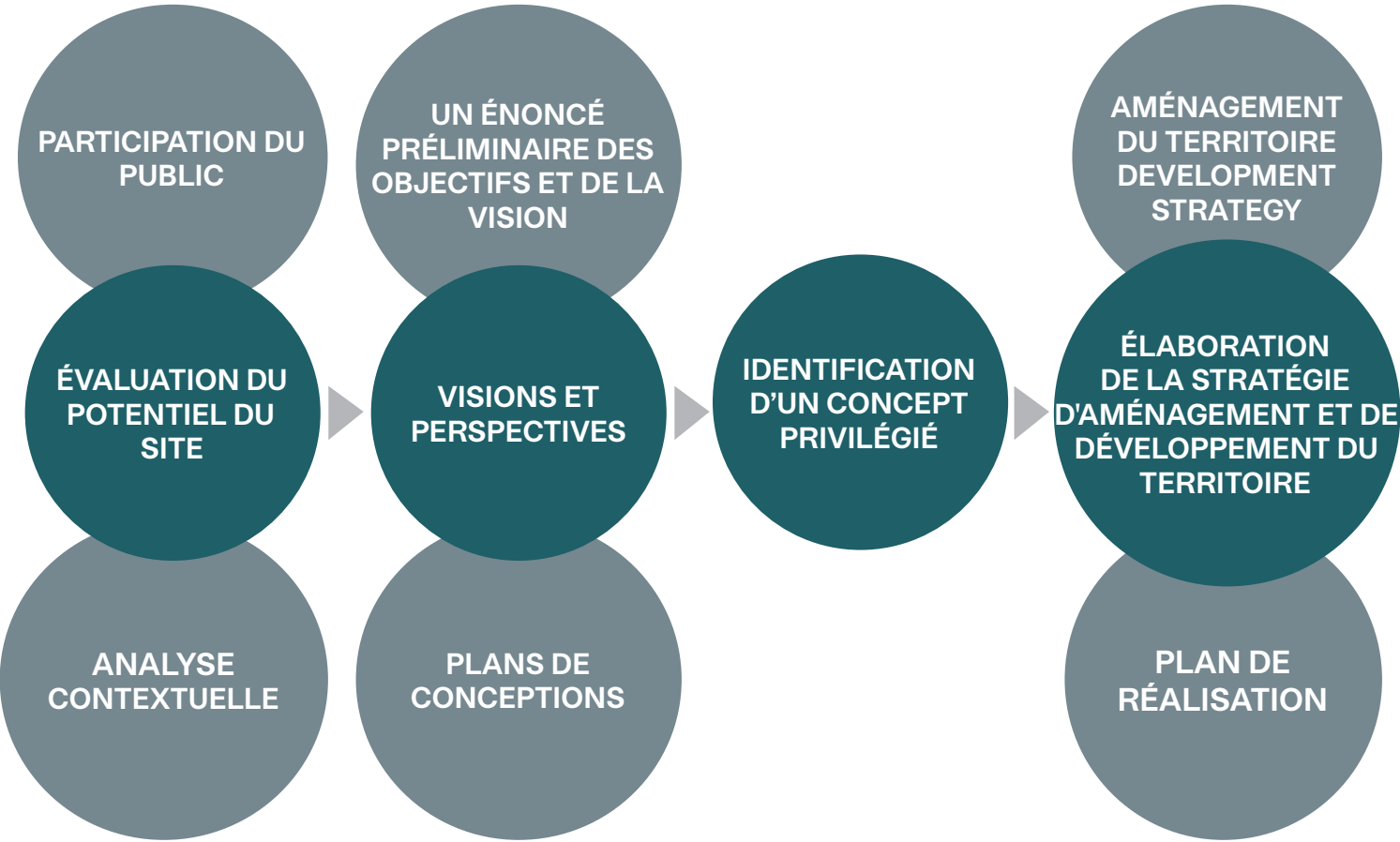


Figure 3: Processus d'élaboration de la stratégie d'aménagement et de développement du territoire

### 1.3 Processus d'élaboration de la stratégie d'aménagement et de développement du territoire

L'élaboration de la stratégie d'aménagement du territoire s'est appuyée sur une démarche de collaboration entre le personnel municipal, l'équipe de consultant.e.s et le public au cours de l'année 2022 dans le cadre d'un processus de planification et de conception à quatre volets, à savoir : l'évaluation du potentiel du site ; l'élaboration d'une vision ; l'identification du concept privilégié ; et l'élaboration du plan d'aménagement du territoire.

**Évaluation du potentiel du site :** Cette phase de préconception comprenait l'examen et l'analyse d'informations contextuelles générales, de plans, de stratégies et d'autres matériels connexes afin d'augmenter la compréhension du lieu et son histoire, ainsi que les projets planifiés antérieurement. Une

analyse diagnostique a permis d'établir les bases analytiques, économiques et conceptuelles pour le développement de la stratégie, lesquelles ont été compilées dans un rapport sur les conditions existantes.

Au cours de cette phase du projet, l'équipe a organisé deux séances de consultation publique afin de guider l'élaboration de la stratégie d'aménagement du territoire. En premier lieu, un sondage a été mis à la disposition du grand public, donnant ainsi l'opportunité de recenser les aspects du site que la communauté apprécie et les espoirs qu'elle nourrit quant à son avenir. L'équipe a été agréablement surprise de recueillir près de 100 réponses, ce qui témoigne du grand intérêt et de l'engagement des résident.e.s envers le projet.



Figure 4: Chemin de fer au sud du site

La deuxième session comprenait un atelier public en ligne au cours duquel les participant.e.s ont répondu à des questions similaires et ont eu l'occasion d'élaborer leurs visions et leurs aspirations pour les terres de l'ancienne usine.

**Visions et perspectives :** La phase portant sur les visions et les perspectives s'est appuyée sur les conclusions du rapport sur l'état des lieux pour définir les orientations et les objectifs généraux du plan. Ce processus a abouti à la création de deux concepts d'aménagement du territoire qui ont été présentés à l'équipe municipale.

**Identification d'un concept privilégié :** Suite à l'élaboration de la vision, des principes directeurs et des concepts préliminaires, l'équipe a entrepris un examen conceptuel en évaluant : l'infrastructure et les services relatifs aux terrains ; les transports ; la faisabilité du développement

; le phasage ; les coûts ; l'impact économique ; et les contributions dans les domaines communautaires, culturels, et de loisirs. Après un examen interne par le personnel municipal, une option privilégiée a été choisie pour le site.

**Élaboration de la stratégie d'aménagement et de développement du territoire :** Une fois l'analyse du site, la vision et la programmation conceptuelle finalisées, l'équipe de projet a commencé à élaborer la stratégie d'aménagement et de développement du territoire sur la base du plan conceptuel privilégié, présenté au chapitre 4 du présent rapport.

Histoire des lieux

2



## 2.1 Histoire des lieux



**Les débuts de l'histoire** – Les Nibisiing Anishinaabeg, peuple d'origine ojibwée et algonquine, vivent dans la région du lac Nipissing et de Sturgeon Falls depuis des temps immémoriaux.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle, les commerçants de fourrures peuplèrent la région et un poste de traite de la Compagnie de la Baie d'Hudson fut établi sur la rivière. Le poste ferma ses portes en 1879, l'année d'arrivée de James Holditch, le premier colon à venir s'établir en permanence à Sturgeon Falls.



**Chemin de fer Canadien Pacifique** – La croissance de Sturgeon Falls a coïncidé avec la construction du chemin de fer Canadien Pacifique en 1882. Le développement de la communauté débute avec l'arrivée des équipes de construction du chemin de fer et l'ouverture du premier bureau de poste en 1881. L'érection de scieries et la croissance rapide des industries du bois et des pâtes et papiers stimulent le développement du village et attirent de nombreux colons canadien-français à venir s'installer dans la région. Suite à la construction du chemin de fer, plusieurs résident.e.s s'installent dans le centre-ville, peuplant le quartier de boutiques et de commodités. À partir de 1883, des pensions et des hôtels font leur apparition. Au printemps 1884, la ville sera dotée de services municipaux, de rues, de trottoirs et d'un système de drainage.

Avec une population d'environ 850 habitants en 1895, la communauté est incorporée et officiellement nommée Sturgeon Falls, d'après les populations d'esturgeons qui remontaient la rivière en grand nombre pour frayer. Les francophones deviennent majoritaires lorsque la fermeture temporaire de l'usine de papier (entre 1906 et 1912) entraîne l'exode de nombreux anglophones.



**La transformation du bois** – En 1882, la société Booth Lumber installe des habitations temporaires pour l'exploitation forestière et la scierie de Martin Russel devient la première scierie des chutes actionnée par une roue à aubes et des scies verticales. En 1894, la construction d'un barrage a permis à Paget, Heath and Co. de Huntsville de lancer la première usine de pâte à papier. L'usine passa ensuite aux mains de Lloyd's, puis de l'Imperial Paper Co. de Londres, et enfin à Ontario Pulp, qui ferma ses portes en 1906. En 1912, l'usine est réouverte par la Spanish River Co., avant d'être reprise par l'Abitibi Co. en 1928. En 1924, la Spanish River Pulp & Paper Company était considérée comme étant la plus grande société papetière au Canada. Elle fusionna avec l'Abitibi Power and Paper Company en 1928, permettant à l'usine de continuer à fabriquer du papier journal jusqu'en novembre 1930, date à laquelle elle ferme ses portes pour 17 ans. En 1946, l'usine a été rouverte par Abitibi Power and Paper.



**Fermeture et démolition de l'usine** – À son apogée, dans les années 1960, l'usine employait 600 personnes, mais la production fut régulièrement réduite au fil des ans jusqu'à sa fermeture en 2002 par Weyerhaeuser, qui avait acquis l'usine en 1999. L'usine a finalement été démolie en 2004 et acquise par la ville de Nipissing Ouest en 2020.



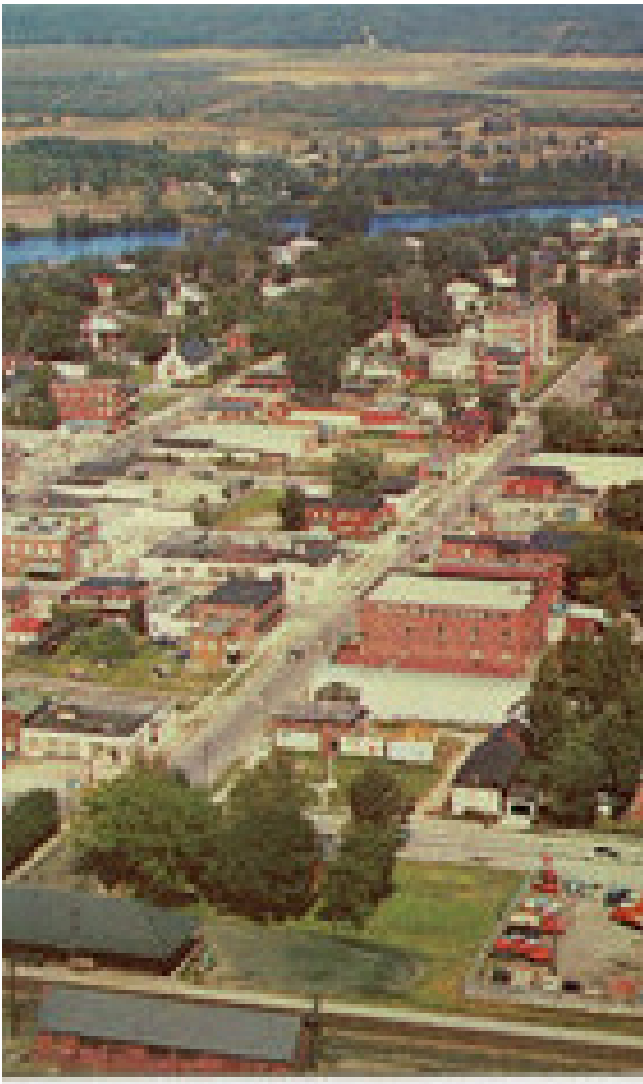


Figure 5: Images historique de Sturgeon Falls





Figure 6: Image historique des lieux



Mettre au point une  
vision pour demain

3





Figure 7: vue de la rive de la rivière

### 3.1 Mettre au point une vision pour l'ancienne usine

L'élaboration de la vision et des objectifs relatifs à la Stratégie d'aménagement et de développement du territoire a été le fruit d'une collaboration entre le personnel municipal, l'équipe de consultants, les membres du public et les principales parties prenantes. En rassemblant l'apport du public, le contexte historique et l'analyse spatiale, la vision du site reflète les besoins et les aspirations de la communauté tout en s'appuyant sur les considérations pratiques.

**Aspirations citoyennes :** Les consultations publiques ont fait partie intégrante de l'élaboration de la vision du site de l'ancienne usine. Dans le cadre d'une série de séances de consultation, les résident.e.s ont fait part de leurs idées et de leurs aspirations pour l'avenir du site, dont la nécessité de créer un parc communautaire, une variété d'options de logement et une gamme de services commerciaux tels que des restaurants et des magasins de vente au détail. La vision pour la Stratégie d'aménagement et de développement du territoire a intégré ces commentaires de manière réfléchie, en veillant à ce que le développement qui en résultera réponde aux besoins et aux souhaits de la communauté. La vision qui en résulte reflète la volonté de la communauté de disposer d'un espace public qui favorise les échanges et offre un large éventail de possibilités de loisirs.

**Retombées économiques :** La création d'importantes possibilités économiques a été une priorité absolue lors de l'élaboration de la vision du site. En analysant les tendances à long terme et les besoins de la communauté, la vision et les objectifs relatifs au site ont été soigneusement conçus pour mettre l'accent sur la croissance et le potentiel économique. L'aménagement stratégique des terrains, des incitations astucieuses et des améliorations environnementales du site se sont révélés être des composants essentiels pour atteindre cet objectif. La vision et les objectifs qui en découlent tiennent compte de ces idées et sont axés sur la création d'un centre économique prospère.

**Fonctionnalité globale :** Tout espace urbain, en particulier ceux qui sont développés au fil du temps, présente des points de pincement, ; des espaces non fonctionnels et sous-utilisés, des problèmes d'entretien, ainsi que des infrastructures et des équipements approchant de la fin de leur cycle de vie. Dans le cadre du processus d'aménagement du territoire, le personnel municipal, les membres du public et d'autres parties prenantes se sont engagés à mieux comprendre comment les changements apportés au site existant et au réseau de connexion peuvent aider la zone à mieux fonctionner à l'avenir, avec comme visée de réduire les coûts d'exploitation et les besoins d'entretien.

### 3.2 La vision

Le développement du site de l'ancienne usine rétablira un lien fort entre la communauté et la rivière Sturgeon grâce à la création d'un parc riverain dynamique et d'un espace urbain à usage mixte. En offrant de nouvelles possibilités de divertissement et de croissance économique, ce projet insufflera une nouvelle vie à ces terres importantes d'un point de vue culturel et historique.



### 3.3 Objectifs pour le site de l'ancienne usine

Les objectifs suivants ont été définis à la suite de consultations publiques et d'une analyse contextuelle.



1. Renforcer les liens avec la rivière Sturgeon et le milieu environnant



2. Fournir une vaste gamme de choix en matière de logement à la communauté



3. Célébrer le patrimoine historique, écologique et industriel de la ville



4. Favoriser la durabilité, la réhabilitation et la résilience



5. Promouvoir l'entrepreneuriat local et le développement des entreprises



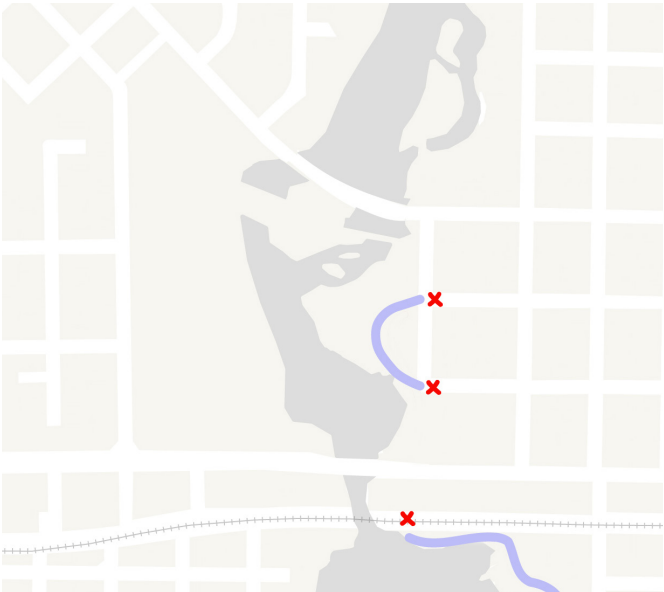
6. Jouer un rôle de catalyseur pour favoriser le développement et l'investissement privé



Figure 9: Vue du barrage de la centrale hydro-électrique de Nipissing Ouest (en anglais : West Nipissing Power Generation hydroelectric, WNPG)



3.4 Développement de concept : sentier en boucle suivant la rivière

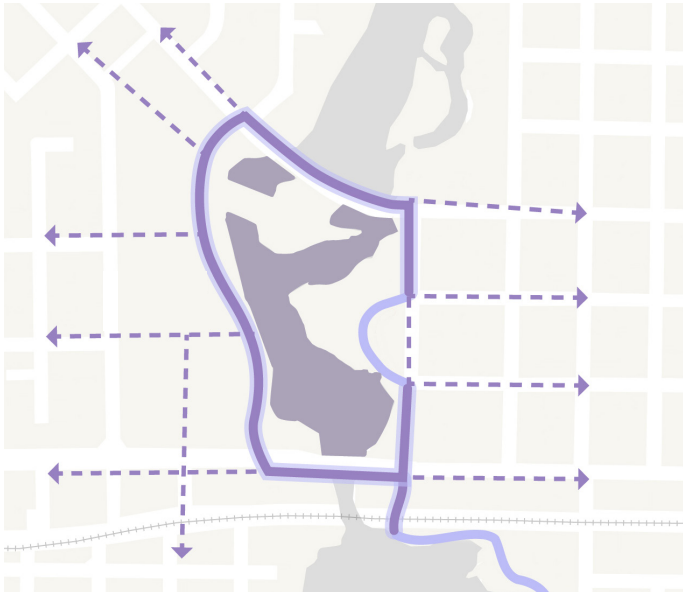


LE SITE AUJOURD'HUI : LES BERGES CLOISONNÉES DE LA RIVIÈRE

Les rives de Sturgeon Falls sont un atout naturel précieux, offrant des vues pittoresques et une riche histoire culturelle. Cependant, une grande partie de ces berges reste inaccessible au public. Par conséquent, le potentiel touristique, récréatif et économique de cette ressource reste largement inexploité.

Bien que certains sentiers existants permettent d'accéder à la rivière Sturgeon à Minnehaha Bay, une grande portion du secteur riverain reste cachée à la vue. L'achat récent du site de l'ancienne usine par la municipalité marque une étape importante vers un accès public plus large à cette zone riveraine. Néanmoins, en raison des propriétés privées et de la topographie difficile au nord du chemin Cache Bay et au sud de l'autoroute 17, il est peu probable qu'un sentier linéaire puisse être aménagé pour relier un réseau pédestre longeant la rivière Sturgeon.

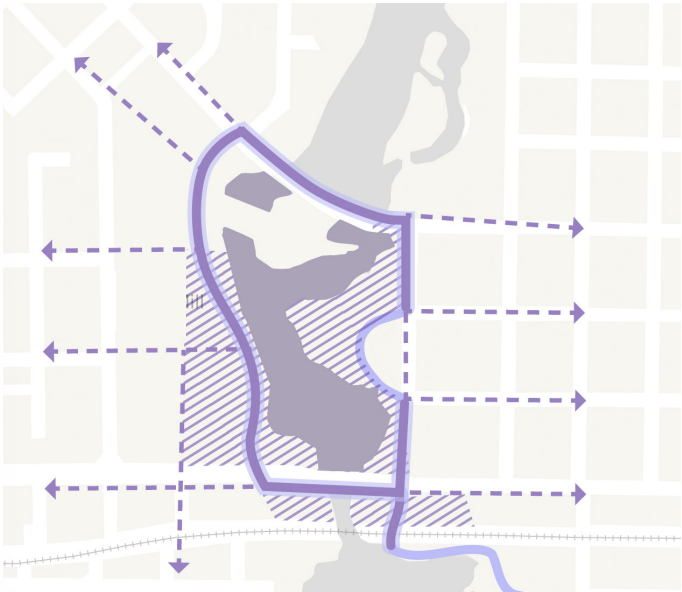
Il est donc essentiel que les sentiers existants et les tronçons publics des berges soient pleinement exploités afin que la rivière puisse être utilisée à des fins de transport actif, de tourisme et de loisirs, ce qui permettrait de libérer tout le potentiel de ce précieux atout naturel pour la collectivité.



LE POTENTIEL POUR UN SENTIER EN BOUCLE EN BORD DE RIVIÈRE

Bien que la municipalité ne soit pas en mesure de développer un vaste réseau de sentiers le long de la rivière, l'ancien site de l'usine offre la possibilité de développer un réseau pédestre interconnecté au cœur du centre-ville.

Pour promouvoir l'accès du public aux berges de la rivière, l'équipe a élaboré un plan d'aménagement du terrain axé sur le développement d'un « sentier riverain en boucle ». Cette boucle reliera les rives est et ouest de la rivière grâce à un réseau de sentiers, offrant aux visiteurs une expérience immersive de la beauté exceptionnelle de Sturgeon Falls. La boucle comprendra un réseau de sentiers polyvalents sur les rives est et ouest de la rivière. Ces réseaux de sentiers seront reliés aux sentiers existants menant à la baie de Minnehaha et au centre-ville de Sturgeon Falls.



UN PARC COMMUNAUTAIRE EN PREMIER LIEU

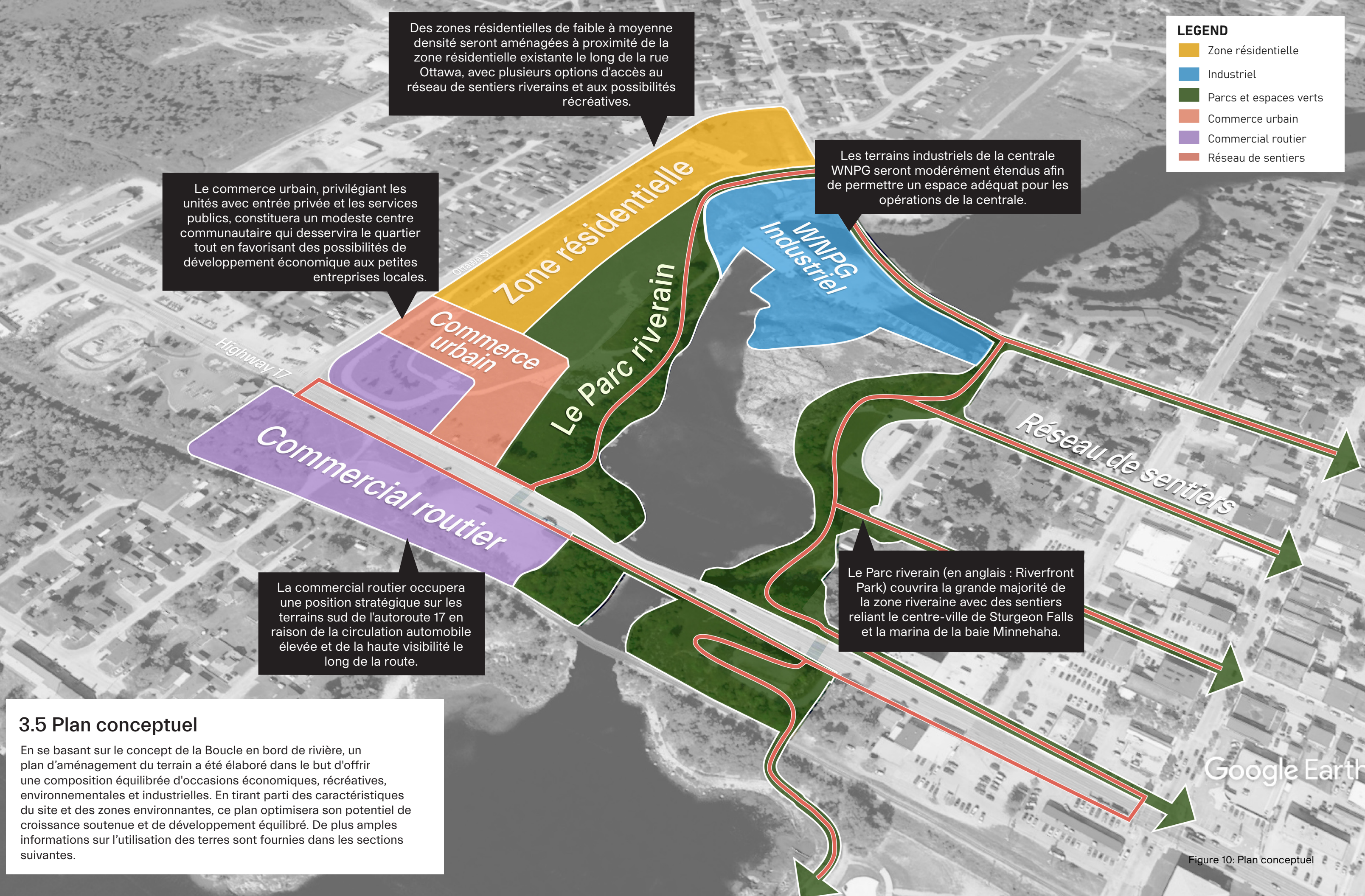
Dans le cadre de notre processus de consultation publique, les résident.e.s ont exprimé un grand intérêt envers la création d'un parc communautaire sur le site de l'ancienne usine. En réponse à ces commentaires, la création du sentier riverain en boucle sera développée parallèlement à un parc communautaire, où les résident.e.s et les visiteurs pourront profiter d'un réseau de sentiers naturalisés avec des points de vue le long de la rivière et des aires de repos à des endroits clés. Le parc communautaire offrira plusieurs possibilités de loisirs et de transport actif et renforcera le tourisme et les perspectives de développement des terres environnantes. En créant un solide réseau de sentiers et un parc communautaire, la municipalité jettera les bases pour un secteur riverain dynamique et prospère. Grâce à une planification minutieuse et à l'implication de la communauté, la Boucle riveraine pourrait devenir une destination emblématique, attirant le tourisme et contribuant à la vitalité économique et sociale de la communauté.



DÉVELOPPER UN DISTRICT

La création du parc riverain s'agit de la première étape d'une vision plus large visant à revitaliser le secteur au bord de l'eau. Avec un accroissement de l'intérêt et des activités sur le site, les terrains jouxtant le parc formeront le « Parc des chutes » (en anglais : The Falls District), une zone privilégiant le développement de quartiers axés sur la qualité de vie, le mode de vie en plein air et la durabilité. Le Parc des chutes sera un quartier unique et dynamique qui mettra l'accent sur les liens piétonniers, les espaces verts et les vues imprenables de la rivière Sturgeon.





**LEGEND**

- Zone résidentielle
- Industriel
- Parcs et espaces verts
- Commerce urbain
- Commercial routier
- Réseau de sentiers

Des zones résidentielles de faible à moyenne densité seront aménagées à proximité de la zone résidentielle existante le long de la rue Ottawa, avec plusieurs options d'accès au réseau de sentiers riverains et aux possibilités récréatives.

Le commerce urbain, privilégiant les unités avec entrée privée et les services publics, constituera un modeste centre communautaire qui desservira le quartier tout en favorisant des possibilités de développement économique aux petites entreprises locales.

Les terrains industriels de la centrale WNP seront modérément étendus afin de permettre un espace adéquat pour les opérations de la centrale.

La commercial routier occupera une position stratégique sur les terrains sud de l'autoroute 17 en raison de la circulation automobile élevée et de la haute visibilité le long de la route.

Le Parc riverain (en anglais : Riverfront Park) couvrira la grande majorité de la zone riveraine avec des sentiers reliant le centre-ville de Sturgeon Falls et la marina de la baie Minnehaha.

**3.5 Plan conceptuel**

En se basant sur le concept de la Boucle en bord de rivière, un plan d'aménagement du terrain a été élaboré dans le but d'offrir une composition équilibrée d'occasions économiques, récréatives, environnementales et industrielles. En tirant parti des caractéristiques du site et des zones environnantes, ce plan optimisera son potentiel de croissance soutenue et de développement équilibré. De plus amples informations sur l'utilisation des terres sont fournies dans les sections suivantes.

Figure 10: Plan conceptuel



Stratégie d'aménagement  
et de développement du  
territoire

4

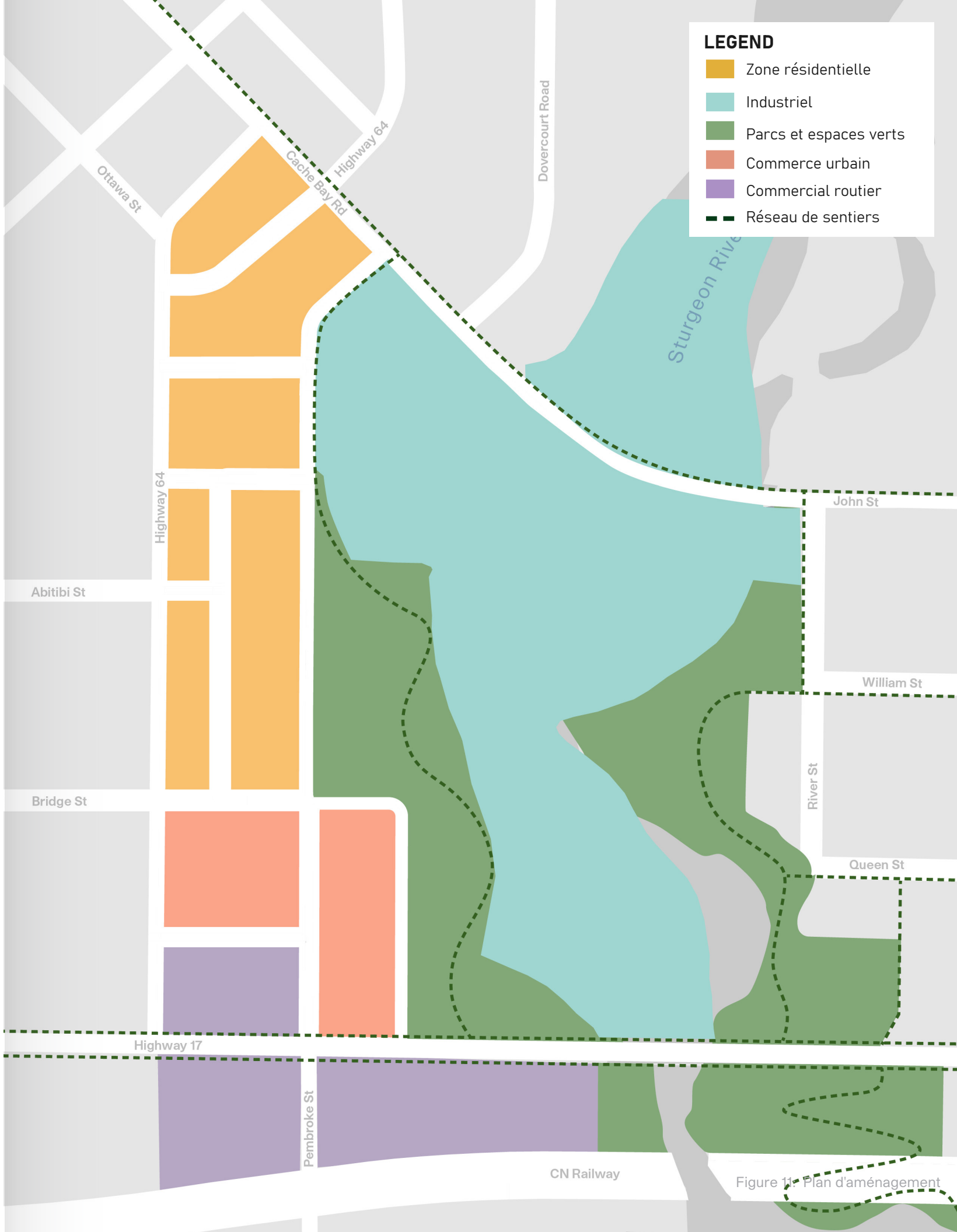




### 4.1 Plan d'aménagement

Ayant identifié l'option conceptuelle privilégiée pour le site de l'ancienne usine, l'équipe a mis au point un plan global d'aménagement du territoire pour orienter le développement futur de la propriété. Le site a été divisé en cinq zones distinctes, dont chacune sert à des fins différentes :

- Une zone résidentielle située au nord le long de la rue Ottawa, offrant aux résident.e.s un environnement confortable et viable tout en maintenant une séparation visuelle et physique avec les terrains environnants.
- Une commerciale routier à proximité de l'autoroute 17, bien adaptée pour accueillir des activités commerciales telles que des restaurants, des magasins de détail et des stations-service.
- Une zone commerciale urbaine occupant la partie centrale de l'aménagement, offrant des possibilités de développement à usage mixte pour une variété d'utilisations commerciales et résidentielles à proximité immédiates.
- Une zone de parcs et d'espaces verts longeant la rivière, offrant une oasis naturelle et paisible aux visiteurs et aux résident.e.s, avec diverses options de loisirs et des vues pittoresques.
- Une zone industrielle entourant les installations de la centrale WNPg, offrant suffisamment d'espace pour les opérations de la centrale. Globalement, le plan d'aménagement du territoire a été élaboré avec soin pour garantir une approche juste et équilibrée en matière de développement du site en tenant compte des besoins et des désirs de la communauté locale. Le chapitre suivant décrit l'approche privilégiée pour le développement de chaque zone d'utilisation des terres.



**LEGEND**

- Zone résidentielle
- Industriel
- Parcs et espaces verts
- Commerce urbain
- Commercial routier
- Réseau de sentiers

Figure 11: Plan d'aménagement





RÉSIDENTIEL

Les usages résidentiels proposés pour le site comprennent une gamme de typologies résidentielles à densité moyenne, allant des maisons de ville aux immeubles d'appartements de faible hauteur, principalement situés le long de la façade de la rue Ottawa. Il est recommandé de privilégier les typologies à densité moyenne pour deux raisons principales : premièrement, pour combler les lacunes identifiées dans la Stratégie de logement de la municipalité, qui vise à fournir une gamme d'options de logement pour répondre aux besoins de la communauté. En proposant plusieurs types de logements, le projet de développement peut répondre aux besoins d'un plus grand nombre de résident.e.s, y compris ceux et celles qui n'ont pas les moyens d'acheter ou d'entretenir une maison unifamiliale. Deuxièmement, la stratégie d'aménagement du territoire proposée vise à déterminer la faisabilité d'un aménagement sur le site. Les sols contaminés sur la propriété rendent le développement résidentiel à faible densité économiquement irréalisable. En proposant des typologies résidentielles à densité moyenne, le développement peut maximiser l'utilisation du site tout en étant financièrement viable. Les terrains à vocation résidentielle sont organisés autour d'un réseau routier en grille qui reflète les zones résidentielles voisines

et offre un accès direct aux parcs et au réseau de sentiers situés le long de la rivière Sturgeon. En priorisant le choix de matériaux, l'agencement des bâtiments et les éléments d'aménagement paysager qui sont représentatifs des caractéristiques historiques et environnementales uniques de Sturgeon Falls, le développement résidentiel peut s'intégrer harmonieusement à la zone environnante et au parc situé en bordure de la rivière. Le recours au bois extérieur, au pavage poreux, aux arbres indigènes et à un paysage naturalisé permet d'intégrer la durabilité et la santé urbaine, tant pour les résident.e.s que pour les visiteurs.

Principes directeurs

- Prioriser l'accessibilité financière afin de garantir la plus grande accessibilité possible au projet de réaménagement.
- Garantir une gamme diversifiée de types de logements et de modes d'occupation pour répondre aux besoins locaux.
- Renforcer la communauté par le biais d'un développement plus dense et soudé, centré sur les espaces publics.
- Favoriser la viabilité et l'accessibilité des parcs et des espaces verts naturalisés.

Images précédentes



Figure 12: Images de référence - résidentiel





COMMERCE URBAIN

L'usage commercial urbain correspond à un usage commercial de niveau supérieur destiné à fournir des biens et des services aux ménages vivant dans les environs immédiats du site, ainsi qu'au public voyageur. Ces usages sont normalement intégrés au rez-de-chaussée dans des bâtiments à usage unique ou mixte et peuvent inclure des restaurants, des cafés, des dépanneurs, des boulangeries, des salons de coiffure, des cliniques médicales, entre autres. Ils animent la vie locale, créent des espaces de rassemblement communautaire et soutiennent l'esprit entrepreneurial local. Bien qu'ils soient plus difficiles à attirer et à maintenir, ces espaces urbains contribuent grandement à créer un sentiment d'appartenance à la communauté. Ils servent également de transition entre la zone exclusivement commerciale, le long de l'autoroute 17, et la zone exclusivement résidentielle, proposée au milieu et au nord du site.

La zone commerciale urbaine s'étend le long de l'artère centrale du plan d'aménagement du terrain, créant un espace d'entrée et de rassemblement pour les résident.e.s et les visiteurs. La zone commerciale urbaine se caractérise par une gamme attrayante d'utilisations qui favorisent la croissance économique et les activités touristiques.

Contrairement à d'autres utilisations commerciales courantes le long des autoroutes, la zone commerciale urbaine a pour priorité d'améliorer l'atmosphère publique en offrant des espaces publics extérieurs, des terrasses et des devantures de magasins accessibles.

Principes directeurs

- Être stratégique en ce qui concerne le type, la quantité et l'emplacement des utilisations commerciales urbaines pour garantir leur succès.
- Soutenir les entreprises et les entrepreneurs locaux en leur offrant des espaces de vente au détail.
- Favoriser des modes de vie centrés sur la communauté par le biais d'utilisations commerciales locales et d'espaces publics.

Images précédentes



Figure 13: Images de référence - commerce urbain





COMMERCIAL ROUTIER

L'autoroute 17 est une route régionale majeure qui relie Sturgeon Falls à North Bay, Sudbury et au reste de l'Ontario. Il s'agit également d'une route importante pour les vacanciers qui accèdent à la région des chalets du nord de l'Ontario et aux parcs provinciaux de renom situés à proximité. Alors qu'il s'agit déjà d'un corridor commercial bien établi, la commercial routier proposée le long de l'autoroute 17 comprend des commerces de détail de grande surface, des restaurants et des hôtels. En tant que point d'entrée de la ville et de la rivière Sturgeon, une conception de haut niveau du site et une architecture de qualité devraient être exigées, en particulier une architecture qui fait référence au passé industriel du site et des matériaux de construction locaux typiques, tels que le bois et la pierre, devrait être utilisée plutôt qu'une architecture d'entreprise standardisée.

Principes directeurs

- Encourager un langage architectural propre au site mettant de l'avant ses caractéristiques historiques.
- Rechercher des locataires piliers stables et de qualité, pouvant générer des flux de revenus à long terme.
- Réaliser des aménagements commerciaux accueillants qui encouragent l'exploration du site.
- Créer une porte d'entrée le long de l'autoroute 17.

Images précédentes



Figure 14: Images de référence - Commercial routier





PARCS ET ESPACES VERTS

Le site bénéficie d'un immense terrain situé au bord de l'eau avec des vues imprenables de la beauté naturelle de la rivière Sturgeon. Les rapides de la rivière abritent la zone du bruit extérieur, créant une expérience immersive de la nature au bord de l'eau. Le réaménagement du site vise à mettre en valeur et à protéger cette richesse naturelle. Outre les services écologiques que les zones naturelles rehaussées peuvent fournir, les espaces verts du site serviront également à des fins récréatives et de développement économique, avec un système de sentiers en boucle reliant le site au centre-ville et à la marina de Minnehaha.

Principes directeurs

- Restaurer et améliorer les caractéristiques naturelles et les zones de la rive afin d'améliorer le rendement environnemental.
- Favoriser des modes de vie actifs et sains grâce à des sentiers polyvalents et des commodités de plein air.
- Développer des expériences pour la population locale et les touristes qui mettent en valeur Sturgeon Falls et racontent son histoire.

Images précédentes

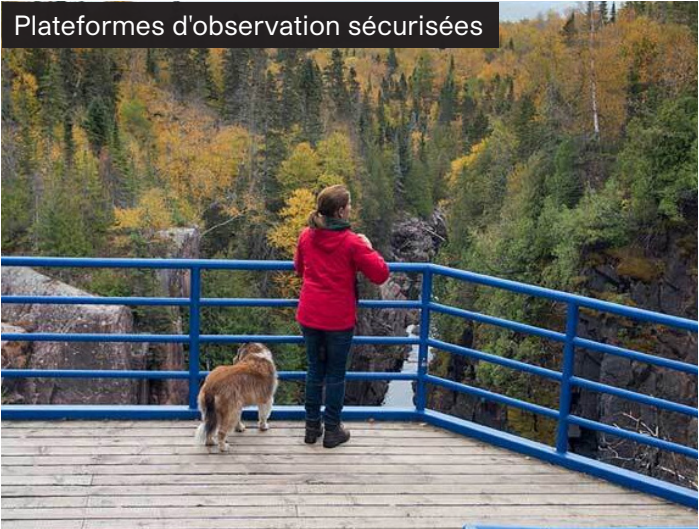


Figure 15: Images de référence - parcs et espaces verts





Figure 16: Vue du barrage depuis le bord de la rivière

## INDUSTRIEL

Le site a été exploité à des fins industrielles d'une façon ou d'une autre pendant près de 140 ans. Bien que la papeterie emblématique du site soit fermée depuis plus de 20 ans, les activités industrielles se poursuivent encore aujourd'hui en raison du barrage de la Centrale hydroélectrique de Nipissing Ouest sur la rivière Sturgeon. Cette installation nécessite une attention particulière pour s'assurer que le réaménagement du site n'a pas d'impact négatif sur la capacité du barrage à fonctionner de façon efficace et sûre. Par ailleurs, le barrage offre des possibilités intéressantes quant à la mise en place d'un micro-réseau pour le réaménagement et/ou la production d'énergie supplémentaire par le biais de l'énergie éolienne et solaire intégrée dans le réaménagement.

### Principes directeurs

- Veiller à ce que l'exploitation du barrage soit protégée des effets négatifs des nouvelles utilisations et qu'elle puisse fonctionner de manière efficace.
- Encourager l'innovation en utilisant le site comme lieu d'essai pour la production d'énergie renouvelable.
- Chercher à intégrer l'exploitation du barrage dans le développement global du site d'une manière sûre afin de permettre aux résident.e.s et aux visiteurs de découvrir et d'en apprendre davantage à son sujet.



Figure 17: Vue du barrage depuis le bord de la rivière



## 4.2 Réseau de transport actif et véhiculaire

Les liens piétonniers et routiers sont des composantes essentielles de toute stratégie d'aménagement du territoire. Ils jouent un rôle essentiel en veillant à la circulation aisée et sûre des personnes à l'intérieur d'un site, tout en favorisant l'accessibilité et la connectivité avec les zones environnantes. Dans le cas du site de l'ancienne usine, le réseau de transport actif et véhiculaire constituera un élément clé de l'aménagement futur.

**Une passerelle pour les visiteurs :** Le réaménagement de la propriété offre une occasion unique de créer une nouvelle passerelle vers la communauté. L'emplacement du site sur l'autoroute 17, une voie de circulation très fréquentée qui relie de nombreuses communautés dans toute la région, exige que l'aménagement soit conçu de manière à être accueillant et accessible à la fois aux automobilistes et aux piétons. Pour y parvenir, il faut prévoir une planification et une conception judicieuses qui prennent en compte les besoins de tous les usagers. Alors que les routes et les aires de stationnement doivent permettre un accès facile et sûr aux véhicules, ils doivent être stratégiquement situés à l'écart des façades et des voies publiques. Il doit y avoir une interface claire pour les piétons et les cyclistes tout au long du développement afin d'assurer un accès sûr et pratique pour les transports non motorisés.

**Le réseau local :** Outre son rôle de porte d'entrée vers le centre-ville, le site de l'ancienne usine doit également être conçu pour favoriser la circulation locale et la connectivité. Pour ce faire, il faudra mettre l'accent sur une circulation lente et locale, en mettant en œuvre des mesures de modération sur l'ensemble du site. En donnant la priorité à la connectivité locale, l'aménagement peut contribuer à créer une communauté plus propice à la marche et au vélo, en réduisant la dépendance à l'égard des voitures et en promouvant des modes de transport plus sains et plus durables.

**Système de sentiers polyvalents :** L'un des éléments clés de la stratégie d'aménagement du territoire est la création d'un réseau de sentiers à usage multiple. Ce réseau de sentiers sera conçu pour relier les réseaux de sentiers existants, les points de vue sur les berges et les autres installations du secteur. Le réseau de sentiers permettra aux gens de marcher, de courir, de faire du vélo et de profiter du plein air, tout en promouvant des options de transport durable. Le réseau de sentiers polyvalents formera une boucle qui contournera les côtés ouest et est de la rive et se poursuivra sur la route de Cache Bay au nord, ainsi que sur la future passerelle piétonne située au sud de l'autoroute 17.

**Possibilités d'orientation :** Pour aider les gens à naviguer à travers le site et la zone environnante, il devrait y avoir une gamme de possibilités d'orientation. Ces moyens peuvent comprendre des panneaux, des cartes et des ressources numériques, telles qu'une application mobile ou un site Web. Le système d'orientation devra être conçu pour être convivial et accessible, avec des informations claires et concises qui aideront les gens à s'orienter sur le site et à découvrir tout ce que Sturgeon Falls a à offrir. Ces systèmes peuvent aider les résident.e.s et les visiteurs à en apprendre davantage sur la riche histoire et la culture du lieu et de Nipissing Ouest, et à accroître l'achalandage dans les entreprises existantes et les endroits fréquentés par les visiteurs.

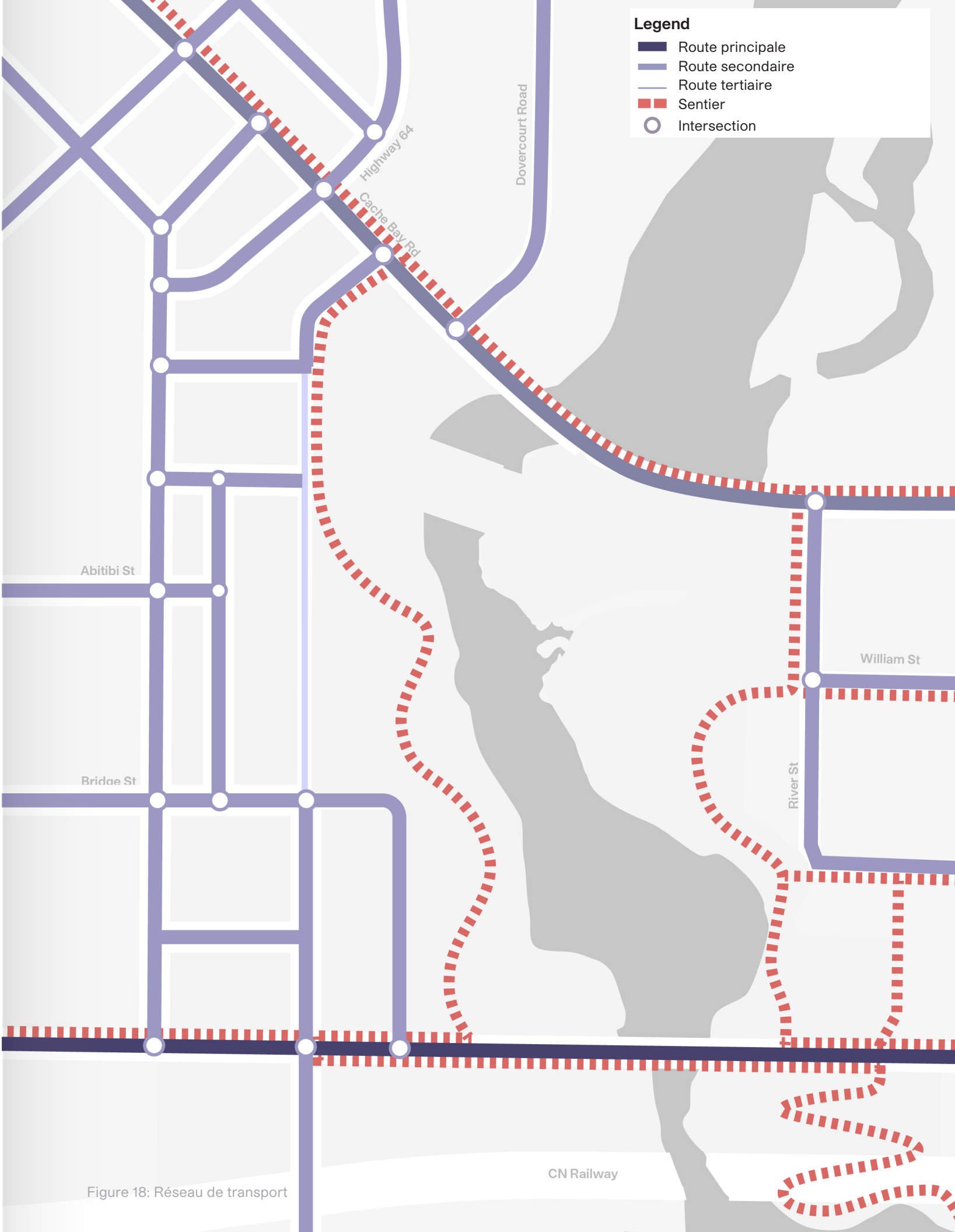


Figure 18: Réseau de transport



### 4.3 Activité de conception de scénario

Afin de valider le concept d'utilisation des terres et d'explorer les possibilités de développement futur du site, l'activité de conception de scénario guide la mise en œuvre de la Stratégie de développement de l'utilisation des terres.

Ce scénario prévoit l'aménagement d'une boucle de sentiers le long de la rivière Sturgeon, reliée au centre-ville et à la baie de Minnehaha, créant ainsi un réseau de possibilités de loisirs pour les visiteurs et la population locale. Une tour d'observation a été intégrée au belvédère (en anglais : Lookout Park), reliée par un sentier piétonnier. Ce belvédère offre un point de vue unique et surélevé d'où les visiteurs peuvent admirer la rivière et le paysage environnant.

Afin de favoriser la fréquentation du site, le plan prévoit le développement de typologies commerciales urbaines et routières qui s'étendent à partir de l'autoroute 17. Ces zones présenteront un éventail de commerces de détail et d'activités économiques, ainsi que des espaces publics modérés permettant aux gens de se divertir et de se rassembler. Ces zones serviront de porte d'entrée au site, attirant les visiteurs et les incitant à explorer les environs.

Des logements de faible à moyenne densité couvriront le reste du site, offrant un environnement confortable et viable aux résident.e.s. Cette zone comprendra un mélange d'espaces privés, semi-publics et partagés le long de ses limites. La zone résidentielle vise à maintenir une séparation visuelle et physique avec les autres utilisations des terres tout en offrant un sentiment d'appartenance.

Un espace supplémentaire a été alloué à WNPG à l'est du site afin que ses installations puissent s'adapter au nouveau réseau routier. Cela permettra à WNPG de poursuivre ses activités de manière plus efficace tout en s'intégrant avec harmonie à l'ensemble du développement.

Dans l'ensemble, ce scénario d'aménagement est le fruit d'une réflexion approfondie visant à garantir une approche cohérente et équilibrée dans le cadre de l'aménagement du site. L'équipe de projet estime que la mise en œuvre de ce plan aboutira à un développement dynamique et réussi qui profitera à la fois à la communauté locale et aux visiteurs de la région.



Figure 19: Développement théorique de site



| Type de bâtiment                 | Empreinte du bâtiment (pieds carrés) | Étages | Pieds carrés bruts | Coût           |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------|--------------------|----------------|
| Maisons de ville                 | 51,247                               | 2      | 102,494            | \$ 11,274,340  |
| Moyen hauter                     | 122,495                              | 3      | 367,485            | \$ 55,122,750  |
| Stationnement en sous-sol        | 122,495                              | 1      | 122,495            | \$ 15,311,875  |
| Commerciale                      | 138,100                              | 1      | 138,100            | \$ 16,572,000  |
| Aire de stationnement en surface | 82,880                               | 1      | 82,880             | \$ 497,280     |
|                                  |                                      |        |                    |                |
| Réseau routier                   | Longueur (pieds)                     |        |                    |                |
| Routes                           | 6,056                                |        |                    | \$ 19,984,800  |
|                                  |                                      |        |                    |                |
| Travaux de viabilité             | Nombre d'unités                      |        |                    |                |
| Maisons de ville                 | 54                                   |        |                    | \$ 1,036,800   |
| Multifamiliales                  | 366                                  |        |                    | \$ 2,964,600   |
|                                  |                                      |        |                    |                |
| Travaux de viabilité             | Superficie du terrain (pieds carrés) |        |                    |                |
| Commerciale                      | 220,980                              |        | 220,980            | \$ 883,920     |
|                                  |                                      |        |                    |                |
| Aménagement paysager             | Superficie du terrain (pieds carrés) |        |                    |                |
| Espace ouvert et naturalisation  | 480,000                              |        | 480,000            | \$ 960,000     |
|                                  |                                      |        |                    |                |
|                                  |                                      |        | Grand Total        | \$ 124,608,365 |

PLAN DE CALCUL DES COÛTS DE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ DE CONCEPT DE SCÉNARIO

Dans le cadre du processus de planification du développement futur du site, l'équipe de projet a effectué une analyse des coûts de développement afin de mieux comprendre les coûts et les rendements potentiels associés à l'activité de conception de scénario. L'objectif de cette analyse fut d'identifier la viabilité financière à long terme du projet.

Il convient de souligner que cette analyse repose sur l'hypothèse d'un site « prêt à l'emploi », à savoir qu'elle ne tient pas compte des

travaux d'assainissement qui pourraient s'avérer nécessaires sur le site. Par ailleurs, l'analyse vise à fournir une estimation de haut niveau des coûts et n'inclut pas de plans de construction détaillés ni de prix.

Ce calcul est basé sur le Guide des coûts canadiens 2023 du Groupe Altus et représente les coûts estimés de développement et de construction d'un site assaini.



Figure 20: Parc provincial de la rivière Sturgeon



Plan de mise en œuvre

5





Figure 21: Exploitation forestière historique

### 5.1 Introduction

Un programme de développement spécifique a été élaboré pour le site sur la base des informations recueillies dans le rapport de synthèse. Ce programme recense les principales typologies d'utilisation des terres jugées adéquates pour le site de l'ancienne usine. Le programme comprend également des métriques de construction complètes pour les typologies proposées.

La recherche de base avait pour but d'informer une vision pour le redéveloppement du site de l'usine ancrée dans les réalités du marché tout en reconnaissant l'évolution de la dynamique du marché au fil du temps. Le programme de développement présenté dans ce document est la pierre angulaire d'une stratégie de développement flexible pouvant accueillir divers types de nouveaux projets à l'avenir.

En tirant parti de la proximité du centre-ville de Sturgeon Falls, de l'accès aux sentiers pédestres et aux espaces ouverts, et de la population croissante de la municipalité, le marché pourrait favoriser un nouveau développement résidentiel sous diverses formes, y compris des appartements de faible hauteur (en location ou en propriété) dans un environnement à usage mixte. À des fins de planification, il est possible d'aménager jusqu'à 12 000 mètres carrés (138 000 pieds carrés) d'espace commercial. En outre, en fonction de l'aménagement du site, il serait également possible d'inclure un développement industriel léger sur le site à proximité de l'exploitation du barrage existant, des améliorations, un nouveau système de sentiers polyvalents et la création de passerelles et de points d'accès mieux définis.

### 5.2 Établir le potentiel du marché

Il y a de nombreuses possibilités de développement sur le site en raison de sa superficie, de son emplacement et de son accès aux corridors de transport. Cependant, ces opportunités seront tempérées par les utilisations précédentes du site (et la contamination potentielle), le barrage hydroélectrique situé sur le site, et la taille et l'échelle du marché immobilier de Sturgeon Falls. L'analyse suivante présente le potentiel commercial du site tel qu'il a été établi par l'équipe de projet.

| Usage                         | Conditions existantes                                                                                                                                                                                                               | Potentiel                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Résidentiel                   | La grande majorité des permis actuels se rapportent aux maisons unifamiliales alors qu'il existe une demande pour les logements multifamiliaux et locatifs.                                                                         | Considérant les exigences en matière de travaux sur le site, le développement multi-résidentiel se révèle être la forme la plus réalisable de développement résidentiel. |
|                               | La plupart des développements résidentiels multifamiliaux se trouvent à proximité du centre-ville de Sturgeon Falls.                                                                                                                |                                                                                                                                                                          |
| Commerces de détail / Bureaux | Le site devra faire l'objet de travaux d'excavation et d'assainissement avant d'autoriser toute utilisation sensible du terrain.                                                                                                    | Le tourisme et l'hôtellerie (restaurants, hôtels, centres de services, etc.) continueront à dominer le corridor de l'autoroute 17                                        |
|                               | Les projets d'aménagement de commerces de détail et de bureaux sont limités à Nipissing Ouest                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                          |
|                               | La plupart des permis ont été délivrés dans le corridor de l'autoroute 17 à Sturgeon Falls                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                          |
|                               | Le commerce de détail suit généralement le développement résidentiel et la demande, surtout pour les usages de soutien (épiceries, cafés, etc.)                                                                                     |                                                                                                                                                                          |
| Industriel                    | Les commerces de détail et les bureaux situés le long de l'autoroute 17 continueront probablement à desservir les voyageurs et les touristes qui traversent Sturgeon Falls                                                          | Pour créer une « communauté complète », les services locaux (épiceries, cafés, coiffeurs, etc.) ont un potentiel à proximité des développements résidentiels multiples   |
|                               | Le développement industriel reste limité à Sturgeon Falls et se situe principalement en bordure de l'autoroute 17                                                                                                                   |                                                                                                                                                                          |
|                               | La tendance actuelle en matière de développement industriel dirige ce type de développement principalement aux emplacements des autoroutes de la série 400 et aux emplacements intermodaux avec accès aux principaux pôles d'emploi |                                                                                                                                                                          |
|                               | Le site observe actuellement une activité industrielle (le barrage et la production d'électricité) qui se poursuivra sur place                                                                                                      |                                                                                                                                                                          |
| Tourisme / Loisirs            | Des activités industrielles légères à petite échelle (c'est-à-dire, à faible impact) pourraient être envisagées à proximité des barrages existants                                                                                  | Il faudra éventuellement prévoir des zones tampons par rapport aux utilisations plus sensibles des terres                                                                |
|                               | La municipalité est bien située dans la « région des chalets » du nord de l'Ontario, bénéficiant d'un accès au lac Nipissing et se trouvant à proximité des parcs provinciaux de la rivière des Français et d'Algonquin.            |                                                                                                                                                                          |
|                               | La majorité des activités de tourisme et de loisirs à Sturgeon Falls sont concentrées aux abords de l'autoroute 17.                                                                                                                 | Le potentiel de développement du site à des fins touristiques et récréatives se révèle important                                                                         |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                          |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                     | Les terrains donnant sur l'autoroute 17 et la rivière Sturgeon constituent un potentiel plus important                                                                   |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                          |



### 5.3 Potentiel du marché : résidentiel

**Moteurs résidentiels : croissance de la population ; demande du marché ; les caractéristiques socio-économiques des ménages et les conditions existantes du site.**

Les projections de croissance démographique prévues pour Sturgeon Falls pourraient favoriser un nouveau développement résidentiel sur le site. Compte tenu de la demande refoulée de logements multifamiliaux et de logements locatifs, ainsi que de la contamination antérieure du site, des formes plus denses de développement résidentiel sont sans doute les plus réalisables. Ces nouvelles unités permettraient d'accueillir des ménages ayant des préférences et des budgets variés en matière de logement. Bien que le nombre total d'unités de logement qui pourraient être construites sur le site varie en fonction de nombreux facteurs, y compris la composition et l'agencement des unités, on estime que le développement pourrait accueillir environ 420 unités de logement, réparties en plusieurs phases de construction.

### 5.4 Potentiel du marché : Commerces de détail / Bureaux

**Moteurs des commerces de détail / bureaux : croissance démographique ; accès au corridor de l'autoroute 17 ; évolution des habitudes de consommation ; proximité du centre-ville.**

Alors que les conséquences de la pandémie continuent de nuire aux besoins en espaces de bureaux et de vente au détail, les tendances actuelles en matière de vente au détail, axées sur la valeur, la commodité et l'expérience, devraient continuer à croître. L'inclusion d'utilisations résidentielles dans la stratégie de développement pourrait permettre d'accueillir des commerces de quartier. Les autres locataires qui s'installent généralement dans

le cadre d'un projet à usage mixte proposent souvent des options orientées vers la commodité, notamment les cafés, la restauration rapide ou décontractée, les services de soins personnels, les centres de conditionnement physique et les commerces de marchandises générales à plus petite échelle. En fonction de l'échelonnement du développement, il serait possible de prévoir des commerces de détail plus petits à proximité du corridor de l'autoroute 17.

### 5.5 Potentiel du marché : industriel

**Moteurs industriels : croissance démographique ; accès au corridor de l'autoroute 17 ; la production d'électricité sur place**

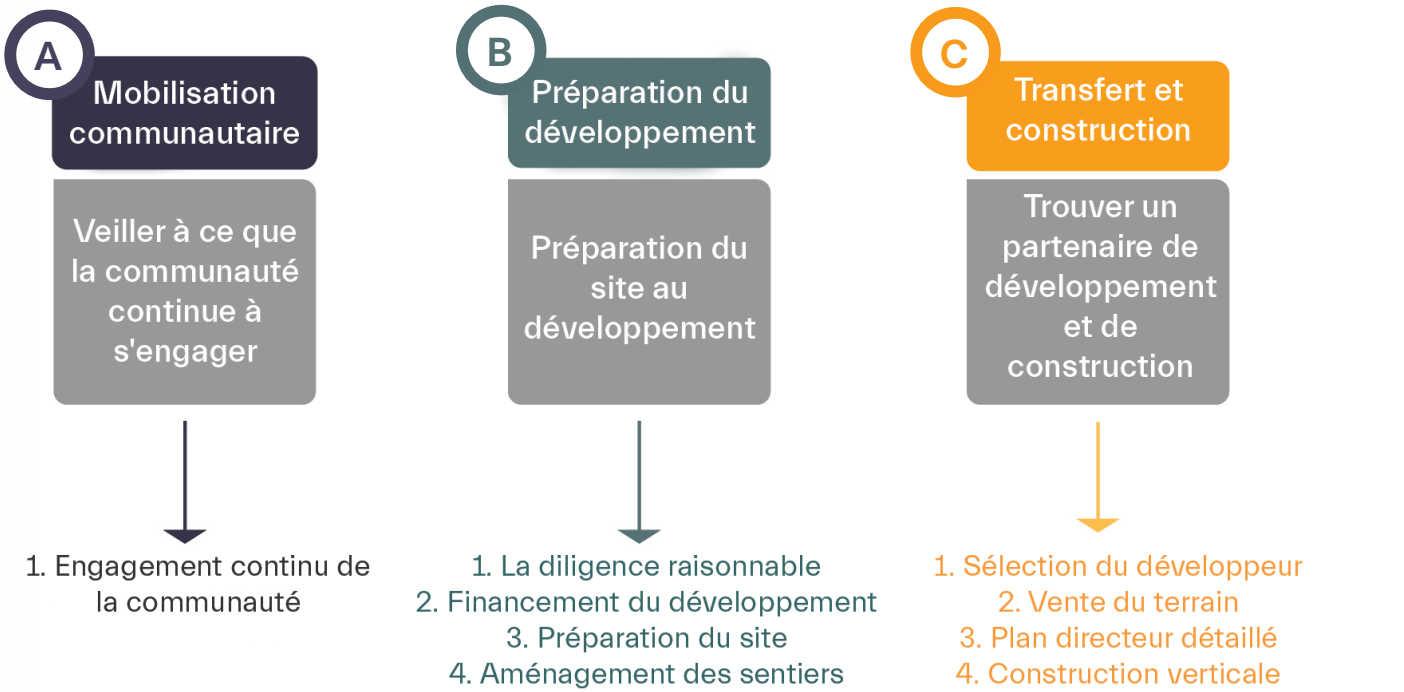
La demande pour des utilisations industrielles sur le site est probablement limitée. En dépit de cela, le barrage existant et la production d'énergie sur le site se prêtent à des utilisations industrielles légères à plus petite échelle à l'extrémité nord du site, à proximité de la grappe d'entreprises existante. Des utilisations directement liées à la production d'énergie ou qui bénéficient de la proximité d'installations de production d'énergie pourraient être envisagées dans cette partie du site. Il pourrait y avoir un intérêt supplémentaire de la part de certains utilisateurs industriels le long de l'autoroute 17, bien que cela ne soit pas considéré l'usage optimal de cette zone du site.

### 5.6 Potentiel du marché : tourisme / loisirs

**Moteurs de tourisme / loisirs : situation régionale ; culture locale ; contamination du site ; accès à la rivière Sturgeon ; accès au corridor de l'autoroute 17**

L'emplacement de Sturgeon Falls et de Nipissing Ouest dans la région des chalets du nord de l'Ontario offre des synergies évidentes à étudier. Les utilisations commerciales qui s'adressent au

### STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT



public voyageur et aux touristes pourraient très bien se faire le long du corridor de l'autoroute 17 et viendraient s'ajouter aux nombreux utilisateurs existants le long de ce corridor. En tant qu'emplacement des chutes Sturgeon et du pont emblématique de l'autoroute 17, le site présente des éléments culturels et patrimoniaux ainsi qu'une beauté naturelle qui pourraient former le noyau d'une destination touristique régionale à Sturgeon Falls.

### 5.7 Stratégie de mise en oeuvre

Le réaménagement du site de l'ancienne usine représente une occasion unique pour la municipalité et la communauté de Sturgeon Falls. Une stratégie de mise en oeuvre est donc essentielle pour transformer le concept de développement en réalité. La municipalité a déterminé que le processus privilégié pour le réaménagement du site sera en grande partie entrepris par une ou plusieurs sociétés de développement privées. Cette stratégie de mise en oeuvre décrit trois phases principales qui mèneront au développement du site, à savoir :

**La mobilisation communautaire** – une phase continue qui permet de tenir la communauté locale et les parties prenantes informées au sujet du déroulement de ce projet important.

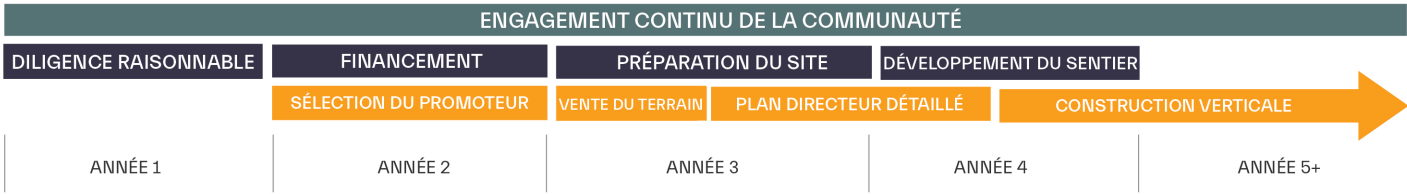
**Les activités d'élaboration** – une phase importante qui comprend la réalisation d'un audit préalable du site, l'identification des possibilités de financement et la préparation initiale du site.

**Transfert et construction** – la phase finale de la stratégie impliquera la sélection d'un partenaire de développement et le réaménagement physique du site.

La mise en oeuvre de cette stratégie et le réaménagement du site de l'ancienne usine devraient être étalés sur plusieurs années, notamment en raison de la réhabilitation nécessaire du site et de la taille du marché immobilier de Sturgeon Falls. Cependant, les phases préparatoires de la stratégie sont attendues sur une période d'environ cinq ans.



PHASAGE DE LA MISE EN ŒUVRE



CADRE DE MISE EN ŒUVRE

Pour guider la mise en œuvre de cette stratégie, la municipalité a identifié trois principes directeurs fondamentaux :

**Piloté par le secteur privé** – La municipalité a exprimé son souhait de voir le réaménagement du site de l'ancienne usine piloté par le secteur privé, avec le soutien de la communauté. Bien que la municipalité soit le propriétaire actuel du site, elle a l'intention de le transférer (à moyen terme) à un promoteur qualifié qui s'occupera du réaménagement. À cette fin, la participation de la municipalité au réaménagement du site se limitera à la préparation du site et à l'aménagement d'espaces publics (parcs et sentiers) sur le site.

**Maximiser les possibilités de croissance économique** – Considérant l'emplacement du site, au cœur de Sturgeon Falls et en bordure de l'autoroute 17, la municipalité y voit un potentiel de développement économique important. La création d'emplois et la création de revenus (par le biais d'une évaluation fiscale supplémentaire) sont donc considérées comme prioritaires.

**Répondre aux besoins de la communauté** – La municipalité a indiqué qu'elle recherchait un programme de réaménagement en mesure de répondre aux besoins de la communauté et aux lacunes observées au sein de la communauté de Sturgeon Falls, notamment en matière de logement, d'activités commerciales et de loisirs.

MISES EN GARDE ET HYPOTHÈSES

La réalisation d'une évaluation environnementale de site de phase II démontrera que le site peut accueillir des logements et d'autres utilisations sensibles des terres.

Qu'une aide financière ou un financement public sera nécessaire pour remédier à la contamination du site, et qu'il est financièrement impossible d'enlever ou d'assainir le site avec ou sans financement public.

Que le(s) promoteur(s) retenu(s) cherche(nt) à acquérir la totalité de la zone aménageable du site.

UNE MOBILISATION COMMUNAUTAIRE

Dans le cadre d'un projet de réaménagement à long terme de cette ampleur, il importe de maintenir un dialogue permanent avec la population, les élus et les autres parties prenantes pour veiller à ce qu'ils demeurent informés des décisions qui les concernent, au moyen de mises à jour sur le projet et d'opportunités de solliciter un retour d'information locale. La fréquence de l'engagement peut varier en fonction du calendrier du projet, du niveau d'engagement souhaité et des exigences légales. À cette fin, la municipalité pourrait vouloir élaborer et tenir à jour un plan d'engagement afin de garantir le soutien continu de la communauté et de faciliter le partage de l'information.

Dans certains cas, il sera possible d'avoir des requis statutaires sous-jacents à la loi sur l'aménagement du territoire et/ou la loi sur l'évaluation environnementale

MOBILISATION COMMUNAUTAIRE

| QUI ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | QUOI ?                                                                                                                                                                                                                                   | QUAND ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | COMMENT ?                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Participant.e.s :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Résident.e.s</li><li>Élus</li><li>Communautés autochtones</li></ul> <b>Responsables :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Municipalité de Nipissing Ouest</li><li>Comité de développement économique</li><li>Développeur</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Fournir des mises à jour sur le projet</li><li>Solliciter l'avis du public (le cas échéant)</li><li>Informar le public et organiser des séances publiques lorsque la législation l'exige</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>La fréquence peut varier en fonction du calendrier du projet et du niveau d'engagement désiré</li><li>Le calendrier de l'engagement peut inclure :<ul style="list-style-type: none"><li>Mises à jour trimestrielles</li><li>Points de décision critiques</li><li>Ce que la législation exige</li></ul></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Site Web de la municipalité ou site Web désigné pour le projet</li><li>Listes de diffusion publiques</li><li>Réunions publiques / journées portes ouvertes</li></ul> |

Principales considérations

- Identifier le niveau d'engagement souhaité pour l'avenir
- Comprendre les exigences légales en matière de consultation

Mesures clés

- Élaborer un plan d'engagement des parties prenantes qui sera régulièrement revu et mis à jour tout au long du processus de mise en œuvre.

B ACTIVITÉS D'ÉLABORATION

La phase portant sur les activités d'élaboration regroupe les actions entreprises par la municipalité pour que la construction sur le site soit prête à démarrer en vue du réaménagement. Cela comprend les enquêtes et la planification, l'évaluation des sources potentielles de financement public pour soutenir le réaménagement, et la préparation physique du site (c'est-à-dire, le nettoyage du site, l'expansion ou la modernisation de l'infrastructure, etc.).

**B.1 Diligence raisonnable** Le site contient actuellement des fondations et des matériaux de construction, des routes obsolètes, des infrastructures et des services publics qui posent des défis au réaménagement, mais l'étendue de ces charges et les coûts pour y remédier ne sont pas clairs. Il est essentiel de faire preuve de diligence raisonnable pour évaluer la contamination potentielle du site, effectuer des analyses coûts-avantages quant aux solutions

potentielles afin d'éclairer la planification détaillée du site, l'échelonnement des travaux et les négociations avec les promoteurs. Des études supplémentaires peuvent être requises pour déterminer les améliorations exigées, les coûts de déblaiement et de nettoyage du site et la possibilité d'échelonner l'investissement public dans le temps.

Principales considérations :

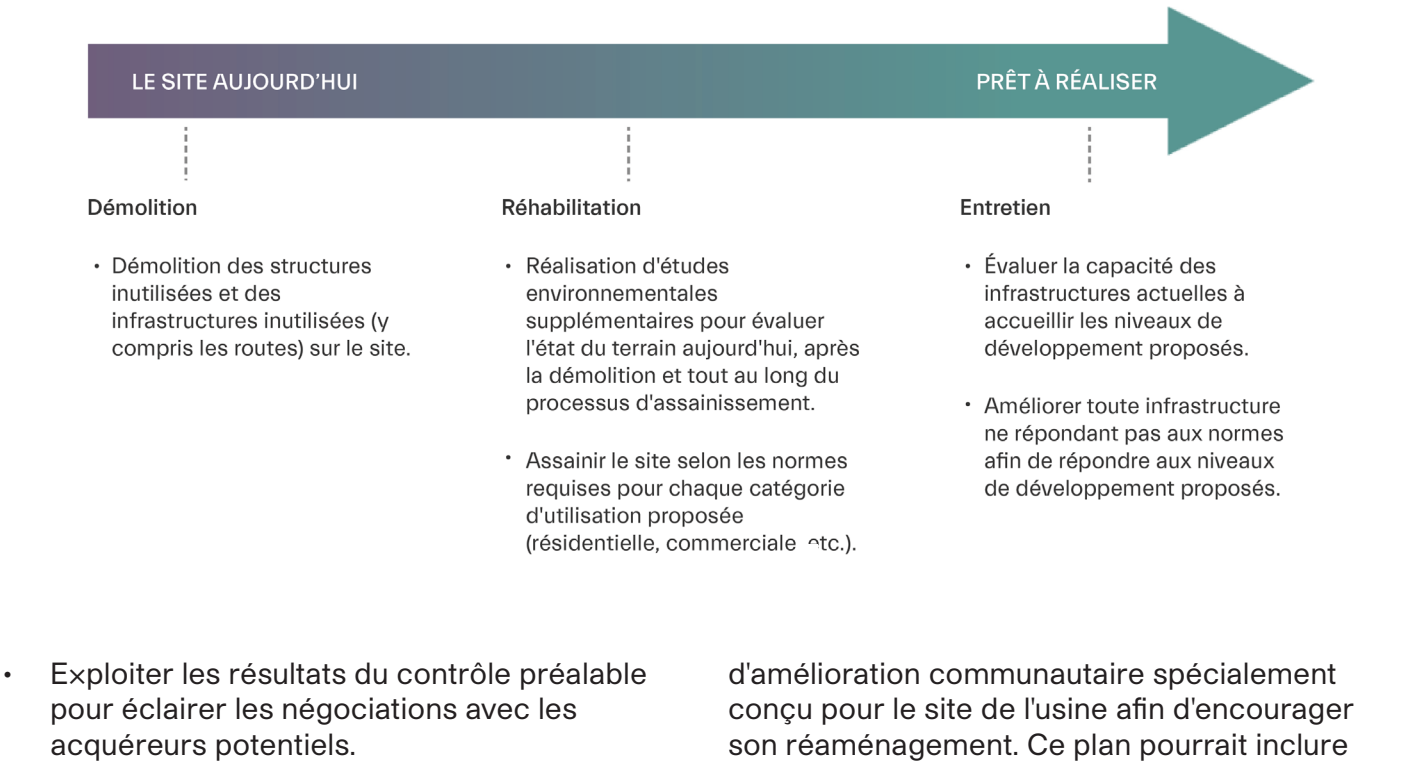
- Identifier / confirmer les enveloppes des bâtiments et les zones de développement
- Valider les limites de la propriété et enregistrer toutes les charges qui pèsent sur le site (par exemple, les servitudes) au moyen de la préparation d'un plan de référence.
- Confirmation de la capacité de desserte (c'est-à-dire, les services de distribution d'eau et l'évacuation des eaux usées)

Mesures clés :

- Réaliser une évaluation environnementale de site de phase II et un rapport sur l'état du site
- Confirmer les limites de la propriété et consigner toute charge pesant sur le site (c'est-à-dire les servitudes, etc.) en préparant un plan de référence et en établissant des enveloppes de développement.
- Examiner les autres rapports disponibles et procéder à une vérification préalable, le cas échéant



PRÉPARATION DU DÉVELOPPEMENT



B.2 Financement du développement

En règle générale, un promoteur est responsable de la totalité des coûts liés au développement, y compris l'installation de l'infrastructure publique, les améliorations privées du site et les coûts de développement de tous les bâtiments et les structures. Toutefois, dans le cas présent, le site est confronté à des coûts de développement extraordinaires, à savoir la contamination et l'assainissement. Dans un marché immobilier qui n'a pas encore fait ses preuves comme celui de Sturgeon Falls, cela rendrait probablement le réaménagement du site irréalisable si l'on appliquait les modèles de financement habituels. Dans les cas où le marché privé n'est pas en mesure de soutenir le réaménagement d'un site comme celui de l'ancienne usine, les municipalités (et les niveaux supérieurs de gouvernement) disposent d'une série d'outils financiers qui peuvent les aider, en reconnaissant l'intérêt supérieur pour la collectivité à ce que le site soit réaménagé et non laissé dans l'état où il se trouve actuellement. Soulignons en particulier la capacité de la municipalité à créer un plan

d'amélioration communautaire spécialement conçu pour le site de l'usine afin d'encourager son réaménagement. Ce plan pourrait inclure une série de mesures incitatives allant des subventions à l'exonération de l'impôt foncier afin de soutenir le réaménagement du site.

Principales considérations :

- Comprendre les coûts associés à l'assainissement et au réaménagement du site.
- Maîtriser les possibilités de financement disponibles pour soutenir le réaménagement.

Mesures clés :

- Évaluer le coût de l'assainissement du site
- Étudier les possibilités de financement auprès des niveaux supérieurs de gouvernement
- Explorer la possibilité de créer un plan d'amélioration communautaire pour le site de l'usine.

B.3 Préparation du site

La plupart des promoteurs préfèrent les sites prêts à réaliser qui sont entièrement desservis par les infrastructures et qui ont la capacité de répondre à la demande future. Les sites prêts à l'emploi sont ceux qui disposent de tous les permis de construction nécessaires, qui sont desservis par les infrastructures et qui sont classés. Pour préparer un site prêt à la construction, la municipalité doit :

FINANCEMENT DU DÉVELOPPEMENT

| GOUVERNEMENT FÉDÉRAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | GOUVERNEMENT PROVINCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | GOUVERNEMENT FÉDÉRAL                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Fonds municipal vert, réaménagement de friches industrielles</li><li>Collectivités du Fonds Chantiers Canada, réhabilitation des friches industrielles</li><li>Programme Infrastructures de loisirs Canada, infrastructures vertes</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées</li></ul> |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Remédier stratégiquement à la contamination du site dans les zones qui accueilleront le développement ;</li><li>Étendre ou améliorer les infrastructures et les services publics jusqu'à la limite de la propriété (si nécessaire) ;</li><li>Stabiliser et niveler les parties aménageables du site ;</li><li>Veiller à ce que le site bénéficie à la fois d'une désignation dans le plan officiel et d'un zonage approprié.</li></ul>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                         |
| <p>Compte tenu des coûts associés à la préparation du site, il peut être nécessaire d'échelonner les améliorations dans le temps, en lien avec le développement privé. Il peut être nécessaire d'engager une équipe de consultants pour soutenir le processus d'aménagement et de préparation du site selon l'état du site au moment du transfert du terrain, du plan de financement et d'échelonnement de la préparation du site et de l'installation de nouvelles infrastructures, et de la volonté du secteur privé d'agir en tant qu'aménageur.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                         |
| <p>Principales considérations :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Le coût et le financement de l'excavation sur place du sol contaminé et d'autres matériaux.</li><li>Les besoins et les coûts d'amélioration de l'infrastructure et des services publics jusqu'à la limite de la propriété.</li><li>Coût du nivellement du site.</li><li>La désignation actuelle du plan officiel et le zonage actuel du site par rapport à l'aménagement proposé.</li></ul>                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Mesures clés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Élaborer un plan de travail préliminaire pour la préparation du site</li><li>Obtenir une estimation des coûts de préparation du site</li><li>Apporter les modifications nécessaires au plan officiel et au règlement de zonage</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>B.4 L'aménagement des sentiers</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Immédiatement après ou en même temps que la préparation du site, la municipalité devra entreprendre l'aménagement du réseau de sentiers proposé pour relier le site au centre-ville de Sturgeon Falls et à la marina de Minnehaha. Il s'agit d'un processus en deux parties qui nécessitera la préparation d'une conception détaillée par un architecte paysagiste qualifié, et la construction physique du sentier et du parc environnant. À noter que c'est également à ce stade que la tour d'observation proposée du côté sud de l'autoroute 17 devrait être conçue et construite, car les deux éléments (sentier et tour) sont censés agir comme des catalyseurs pour le développement du site lui-même.</li></ul> |                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Principales considérations :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Identification d'une équipe d'architectes paysagistes qualifiés et d'une équipe d'architectes pour le sentier et la tour</li><li>Examiner le niveau d'engagement public désiré pour le développement du sentier et de la tour.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                         |



**Mesures clés :**

- Retenir les services d'un architecte paysagiste et d'un architecte qualifié
- Entreprendre la conception et la construction du sentier et de la tour d'observation

**C TRANSFERT ET CONSTRUCTION**

Le transfert et l'aménagement du site impliquent l'identification d'un partenaire de développement approprié qui entreprendra l'aménagement actuel du site. En tant que propriétaire du site, la municipalité exerce un contrôle important sur les droits, la conception, la communication et la stratégie de sortie, ce qui peut contribuer à garantir la conformité du réaménagement avec la vision décrite dans la présente stratégie. En outre, la loi sur l'aménagement du territoire fournit de nombreux outils permettant de veiller à ce que la forme finale de l'aménagement reflète la vision évoquée dans le présent document et qu'elle réponde aux objectifs et aux attentes de la municipalité.

**C.1 Sélection du promoteur**

Pour optimiser la mise en valeur d'un site de cette ampleur, la municipalité doit sélectionner un promoteur en chef ayant les qualifications et la capacité de développer l'ensemble de la zone aménageable du site. La sélection d'un promoteur privilégié doit commencer par l'émission d'une manifestation d'intérêt afin d'évaluer l'intérêt du promoteur pour le site. La procédure de manifestation d'intérêt est un moyen informel et souple d'évaluer publiquement et de manière transparente, l'intérêt et les qualifications des candidat.e.s envers le développement du site, avec un minimum d'efforts de la part du développeur (contrairement à une procédure plus formelle d'appel d'offres). La procédure de manifestation d'intérêt ne lie pas la municipalité à un promoteur en particulier, mais identifie plutôt les parties intéressées. Un document de manifestation d'intérêt pourrait être affiché sur les sites web

des municipalités consacrés aux marchés publics et envoyé par invitation à des promoteurs sélectionnés dans tout l'Ontario, ceux ou celles ayant la capacité et l'expérience de développer des sites de ce type.

Dans le cas d'un intérêt limité de la part d'un promoteur en chef, la municipalité peut agir en tant que promoteur en chef et vendre des parcelles individuelles en fonction du désir et de la capacité de la municipalité à rester impliquée dans le projet. Si elle opte pour cette solution, il lui est conseillé de faire appel à des consultants en développement pour l'aider. Enfin, si la municipalité ne souhaite pas jouer le rôle de promoteur en chef, elle a également la possibilité de céder le site dans le cadre de la procédure habituelle de gestion des terrains excédentaires de la municipalité.

**Principales considérations :**

- Intérêt, capacité et réputation des promoteurs en chef potentiels
- Capacité et volonté de la municipalité d'agir en tant que promoteur en chef en cas d'intérêt limité de la part du secteur privé

**Mesures clés :**

- Rechercher des promoteurs en chef pouvant prendre en charge le projet.
- Préparer les documents de manifestation d'intérêt, établir la procédure de sélection et diffuser la manifestation d'intérêt sur les sites web municipaux consacrés aux marchés publics et par invitation.
- Évaluer les prochaines étapes en fonction de l'intérêt du promoteur et de la réponse à la manifestation d'intérêt.

**C.2 Vente de terrain**

Après la sélection d'un promoteur qualifié, la municipalité négociera et conclura un accord d'achat et de vente pour le transfert du site. Les négociations relatives à l'accord d'achat et de vente porteront sur des questions telles que le

prix du terrain, le calendrier de développement, la responsabilité de la construction des infrastructures et le financement. Plus précisément, l'accord d'achat et de vente doit traiter des situations de défaillance de la part du promoteur et du calendrier d'achèvement du développement afin de garantir que le terrain n'est pas détenu à des fins spéculatives.

**Principales considérations :**

- Prix de vente des terrains afin de récupérer les investissements publics réalisés pour rendre les terrains aménageables.
- Conditions de l'accord d'achat et de vente
- Mesures de recours au cas où le promoteur sélectionné abandonnerait le projet ou ne remplirait pas ses obligations en vertu de l'accord d'achat et de vente.

**Mesures clés :**

- Engager un avocat spécialisé dans la négociation de contrats immobiliers dans le secteur public pour agir au nom de la municipalité.
- Préparer et signer l'accord d'achat et de vente avec le promoteur sélectionné.

**C.3 Plan directeur détaillé**

Une fois l'accord d'achat et de vente conclu, le promoteur sélectionné entamera le processus de préparation d'un plan directeur détaillé pour le réaménagement du site (à l'exclusion des zones conservées par la municipalité et la centrale hydroélectrique de Nipissing Ouest. Le plan directeur détaillé doit comprendre un plan directeur et des lignes directrices en matière de conception, en plus des exigences habituelles pour un projet de plan de lotissement (c.-à-d., projet de plan, plans d'ingénierie, etc.) afin d'assurer la conformité avec la vision établie dans cette stratégie.

**Principales considérations :**

- Conditions de l'accord de développement
- Processus d'examen pour la préparation du plan directeur détaillé et des plans de conception détaillés qui l'accompagnent

**Mesures clés :**

- Engager un avocat spécialisé dans la négociation d'accords de développement pour agir au nom de la municipalité.
- Préparer et signer un accord de développement avec le promoteur sélectionné

**C.4 Construction verticale**

Après le transfert du terrain et la signature d'un accord de développement, le projet sélectionné entamera le développement du site et la construction des bâtiments. À ce moment-là, le site sera en principe déblayé et prêt pour la construction de nouvelles infrastructures, qui devront être échelonnées par développement vertical, conformément au plan directeur et à l'accord de développement. Le promoteur sélectionné doit être ouvert aux opportunités de développement « joker », tout en veillant à ce que le potentiel de développement global du site ne soit pas indûment compromis au profit d'une seule transaction.

**Principales considérations :**

- Suivi de l'avancement du développement du site
- Traitement des opportunités de développement inattendues ou de type « joker ».

**Mesures clés :**

- Organiser des réunions régulières sur l'état d'avancement des travaux avec le développeur retenu



