
LA CORPORATION DE LA MUNICIPALITÉ DE LA NATION

**AGENDA
PUBLIC MEETING
PLANNING COMMITTEE
MONDAY, April 24th, 2023
5:30 PM**

1. Opening of the public meeting
 2. Presentation of the proposed amendment
 - 2.1 Ladouceur Subdivision, Limoges, file ZBL-17-2022 (By-law 67-2023)
 3. Comments
 4. Adjournment
-

**ORDRE DU JOUR
RÉUNION PUBLIQUE
COMITÉ DE PLANIFICATION
LUNDI, LE 24 AVRIL 2023
17H30**

- 1 Ouverture de l'assemblée publique
2. Présentation des modifications
 - 2.1 Lotissement Ladouceur, Limoges, filière ZBL-17-2022 (règlement 67-2023)
3. Commentaires
4. Fermeture



Rapport pour le Conseil

Numéro du rapport: ZBL-17-2022-1

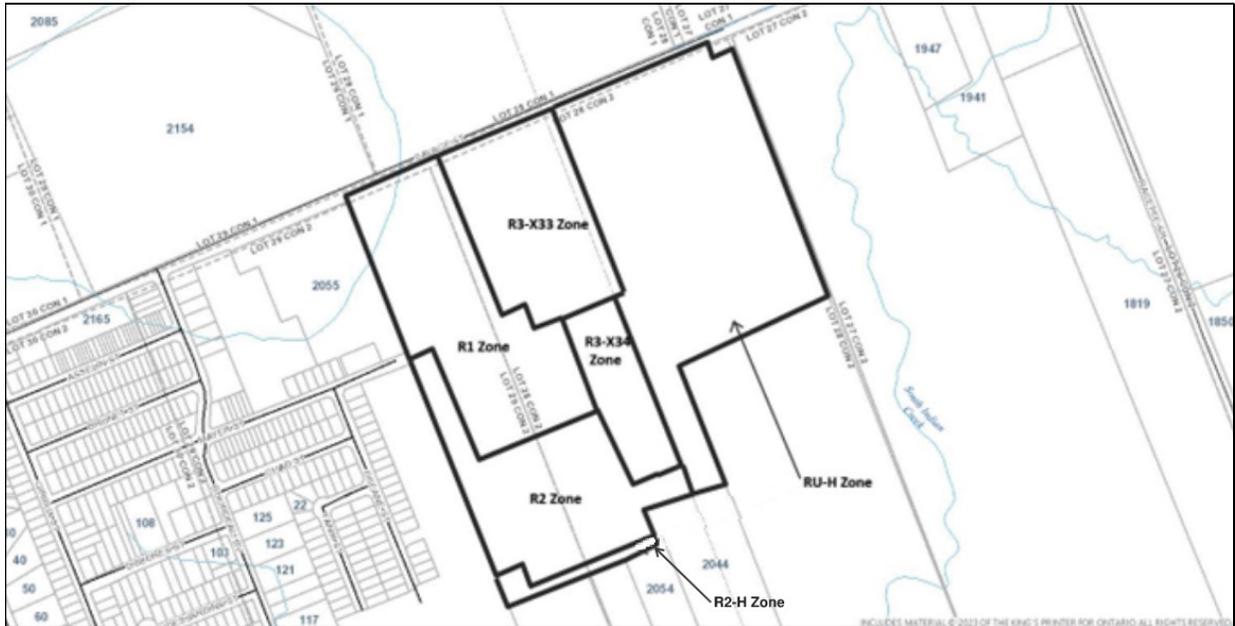
Sujet : Rapport pour la réunion publique pour la modification au règlement de zonage dans le cadre du lotissement Ladouceur

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

Date de la réunion : 24 avril 2023

INTRODUCTION:

M. James Ireland de Novatech inc. a soumis une demande de modification au règlement de zonage 2-2006, filière ZBL-17-2023, relativement à la propriété localisée sur une partie des lots 28 & 29, concession 2 de l'ancien canton de Cambridge afin de permettre la construction du lotissement proposé sous la filière SUB-02-2021. Ce lotissement présente un mélange de différents modèles d'habitation tel que des maisons de type unifamilial, jumelé, en rangée et bloc appartement. Cette modification au zonage est pour refléter les différents usages à l'intérieur de ce lotissement. **(ANNEXE 1)**



DÉCLARATION DE PRINCIPES PROVINCIALE

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

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

Sous la section 1.1.3, la DPP nous encourage à développer une mixité d'usage résidentiel dans les centres urbains. La DPP encourage les municipalités au redéveloppement des zones de peuplement en densifiant les terrains existant à l'intérieur des villages. Cette densification devrait maximiser les infrastructures existantes.

Sous la section 1.4.3, la DPP nous demande de fournir une diversité et un éventail appropriés de types de logement et de densités afin de répondre aux besoins des résidents actuels et futurs de la *zone de marché régionale* de la façon suivante :

- a) en établissant et en mettant en œuvre des objectifs minimaux pour la fourniture de logements

abordables aux ménages à revenu faible et modéré....

- b) en permettant et en facilitant:
 - a. toutes les formes de logement nécessaires pour répondre aux besoins sur le plan social et en matière de santé et de bien-être, y compris aux *besoins particuliers*, des résidents actuels et futurs;
 - b. toutes les formes de *densification résidentielle*, y compris les deuxièmes unités d'habitation, et de *réaménagement* en conformité avec la politique 1.1.3.3;
- c) en orientant l'aménagement de nouveaux logements vers les endroits où des niveaux appropriés d'infrastructure et d'installations de services publics sont ou seront disponibles pour répondre aux besoins actuels et futurs;
- d) en encourageant, pour les nouveaux logements, des densités qui utilisent efficacement les terres, les ressources, *l'infrastructure* et les *installations de services publics*, et qui appuient l'utilisation du transport actif et du transport en commun dans les zones où ils sont offerts ou doivent être implantés;
- e) en établissant des normes d'aménagement pour la *densification résidentielle*, le *réaménagement* et les nouveaux aménagements résidentiels qui permettent de réduire au minimum le coût du logement et de faciliter l'aménagement compact, tout en maintenant des niveaux appropriés de santé et de sécurité publiques.

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

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

La demande de modification au règlement rencontre la DPP.

PLAN OFFICIEL:

La propriété est inscrite sous l'affectation "Secteur des politiques urbaines" à l'annexe A au Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell.

Les politiques 2.2.6 & 2.2.7 sur le développement résidentiel, encourage une mixité des usages résidentiels et commerciaux à l'intérieur des zones urbaines et de densifier même les zones centrales de nos zones urbaines.

La politique (2.2.6.5) considère qu'un mélange dans une zone urbaines se chiffre près du 70% faible densité, 20% densité moyenne et 10% haute densité.

Dans ce cas-ci, le SAT a calculé une approximation du ratio à 36% faible densité (61 uni. 136 jumelé), 28% moyenne densité (158 rang.) et 36% haute densité (200 apt.). En étudiant la zone urbaine du village de Limoges, nous savons que le ratio de faible densité est beaucoup plus haut que le reste des densités, vue son historique. Le lotissement Ladouceur ne vient pas changer drastiquement le ratio que nous essayons de maintenir à l'intérieur de la zone urbaine.

En effet, suivant l'économie actuelle, le marché se dirige vers des unités d'habitations de moyennes densités,

soit la maison en rangées. Ces maisons permettent aux jeunes familles de s'établir dans la communauté et de nourrir l'esprit communautaire dont la DPP nous encourage de développer.

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

RÈGLEMENT DE ZONAGE:

La propriété en question est zonée "résidentielle faible densité – utilisation différé (R1-H)" et "rurale (RU)".

La demande de modification a pour but de modifier la catégorie de zonage du lotissement proposé mais aussi d'introduire des dispositions plus modernes en ce qui touche l'aménagement du territoire.

Ci-dessous nous avons une énumération des dispositions pour les zones d'exception que nous regardons pour le lotissement et extrait du règlement. Les dispositions pour les maisons en rangées et les appartements sont les seuls à changer (**ANNEXE 2**)

R3-X33

Permitted use only:	Row dwelling (4 row max.)	
Provisions:	NEW	OLD
Minimum lot area	115 m ² / per dwelling unit	(400m ² / per dwelling unit)
Minimum lot frontage	6 m. / per dwelling unit	30 m. / per dwelling unit
Front yard	7.5 metres	6 metres
Rear yard	6 metres	7.5 metres
Interior Side Yard	1.2 metres	3 metres
Exterior Side Yard	4.5 metres	6 metres
Max. Building height	10.6 metres	10 metres
Max. Lot Coverage	45%	15%
Drive way setback from side lot line	3 metres	

R3-X34

Permitted use:	Apartment dwelling (approx. 200 units)	
Provisions:	NEW	OLD
Minimum lot area	115 m ² / per dwelling unit	(400m ² / per dwelling unit)
Minimum lot frontage	30 m.	30 m.
Front yard	7.5 metres	6 metres
Rear yard	6 metres	7.5 metres
Exterior Side Yard	4.5 metres	6 metres
Max. Building height	13 metres	10 metres
Max. Lot Coverage	55%	15%
Drive way setback from side lot line	3 metres	

RECOMMANDATION DU SAT :

Nous avons joint en **ANNEXE 3** une ébauche du plan d'ensemble du village de Limoges, que le SAT utilise comme outil de travail pour se guider. Le concept est sujet à des changements, mais la vision d'ensemble reste la même depuis plus de 15 ans.

Le SAT aimerait avoir les commentaires avant de rendre sa recommandation mais si aucun commentaire n'est soumis, nous recommandons l'adoption du règlement 67-2023.

Guylain Lafèche, MCIP, RPP
Directeur de l'aménagement du territoire

