

**DEMANDE D'AMENDEMENT AU
RÈGLEMENT DE ZONAGE
N°20-2018**

**CORPORATION DE LA VILLE
DE HAWKESBURY**

[04/11/2021]

URBANISME



RÉUNION PUBLIQUE

- Cette réunion publique est requise par *la Loi sur l'aménagement du territoire* et a pour objectif de donner une opportunité aux personnes de faire entendre leurs commentaires et préoccupations concernant la proposition d'amendement au règlement de zonage.
- Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption du règlement municipal, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal, des motifs raisonnables de le faire.
- Seuls les particuliers, les personnes morales et les organismes publics peuvent interjeter appel d'un règlement municipal devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local. Les associations ou les groupes sans personnalité morale ne peuvent pas déposer d'avis d'appel. Toutefois, un avis d'appel peut être déposé au nom d'un particulier qui est membre de l'association ou du groupe pour le compte de l'un ou l'autre.



DEMANDE ET SITE

- L'amendement proposé au Règlement de zonage N° 20-2018 a pour objectif de changer l'usage du nouveau terrain morcelé sur la partie est du terrain situé au 290 rue Champlain.
- Le zonage actuel est Résidentiel de densité 2 (R2) et ne permet pas les logements du type appartements. Le projet proposé est un projet résidentiel de 17 appartements locatifs. Le projet se fera en réutilisant le bâtiment existant sur le terrain, ce bâtiment était anciennement une école. Le changement de zonage se fera donc de Résidentiel de densité 2 (R2) à Résidentiel de densité 4 (R4).
- Cette demande d'amendement au règlement de zonage a également pour objectif de permettre une réduction de la distance requise entre la limite de la voie d'accès et la ligne de propriété au nord de 1.5m à 0.5m ainsi qu'une réduction du pourcentage d'espaces paysagers requis de 30% à 26.6% de la superficie de la propriété.
- Le lot a une superficie de 2 717 mètres carrés avec 45.72 mètres de façade sur la rue Champlain.



SITE



Figure 1 : terrain sujet à la demande, vue depuis la rue Champlain
Source : Google Maps



Figure 2 : terrain sujet à la demande, vue depuis le satellite
Source : Google Maps



SITE

Les environs du site :

- **Nord** : adjacent au site, nous retrouvons un quartier résidentiel composé majoritairement de maisons unifamiliales. Plus au nord, l'axe commercial de la rue Principale commence à l'intersection de la rue Cameron. Les commerces présents sont des Commerces Locaux (CL) et composent l'offre commerciale du quartier résidentiel adjacent.
- **Est** : à l'est du site, le quartier résidentiel s'étend, la typologie des logements varie entre maisons unifamiliales et duplex.
- **Sud** : au sud du site, l'espace est encore majoritairement résidentiel, mais à partir de la rue Lansdowne des commerces locaux (CL) sont présents. Plus au sud, sur la rue Aberdeen un centre industriel léger est présent, il fait partie du centre d'emploi.
- **Ouest** : directement adjacents au terrain sujet à la demande, nous retrouvons un bâtiment de grande superficie utilisé comme un commerce local. Sur la rue Bertha, on trouve d'autres commerces locaux (CL) tels que le centre de taxis et des bureaux.



ANALYSE

DÉCLARATION DE PRINCIPES PROVINCIALE (2020)

La Déclaration de Principes Provinciale de 2020 fournit des politiques claires pour l'utilisation du territoire.

1.1.1 Pour assurer l'existence de collectivités saines et sûres, où il fait bon vivre :

- a) encourager des **formes efficaces d'aménagement et d'utilisation du sol qui soutiennent la vitalité financière** de la province et des municipalités à long terme;
- b) favoriser **l'intégration de l'aménagement du territoire**, de la gestion de la croissance, de l'aménagement axé sur le transport en commun, de la **densification** et de la planification de l'infrastructure afin d'établir des **modèles d'aménagement efficaces**, d'optimiser les investissements dans le transport en commun et d'instaurer des **normes visant à réduire au minimum le taux d'utilisation des terres et les coûts de viabilité**;



ANALYSE

DÉCLARATION DE PRINCIPES PROVINCIALE (2020)

La Déclaration de Principes Provinciale de 2020 fournit des politiques claires pour l'utilisation du territoire.

1.1.3.2 Les formes d'utilisation du sol dans les zones de peuplement sont fondées sur des densités et une diversité d'utilisations du sol qui:

a) utilisent de façon efficiente les terres et les ressources;

1.1.3.4 Il faut favoriser des **normes d'aménagement appropriées facilitant la densification, le réaménagement et l'aménagement compact**, tout en prévenant ou en atténuant les risques en matière de santé et de sécurité publiques.

Conformément à la Déclaration de Principes Provinciale de 2020, le développement de ce site est encouragé puisque les services et infrastructures y sont déjà installés, et ce projet serait conforme au concept de densification et de « remplissage ».



ANALYSE

PLAN OFFICIEL DE LA VILLE DE HAWKESBURY

Le site sujet à la demande est identifié comme un Secteur des politiques résidentielles sur la carte de la Cédule A du Plan officiel de la Ville.

3.5.1 But et objectifs

But : Faire la promotion d'une offre équilibrée de logements afin de satisfaire les besoins sociaux et économiques présents et futurs dans tous les segments de la communauté tout en fournissant des opportunités de développer de nouveaux usages résidentiels dans des bâtiments à usage mixte ainsi que des composants de quartier non résidentiel, comme des écoles, des installations communautaires, des lieux de culte, des parcs et des utilisations commerciales.

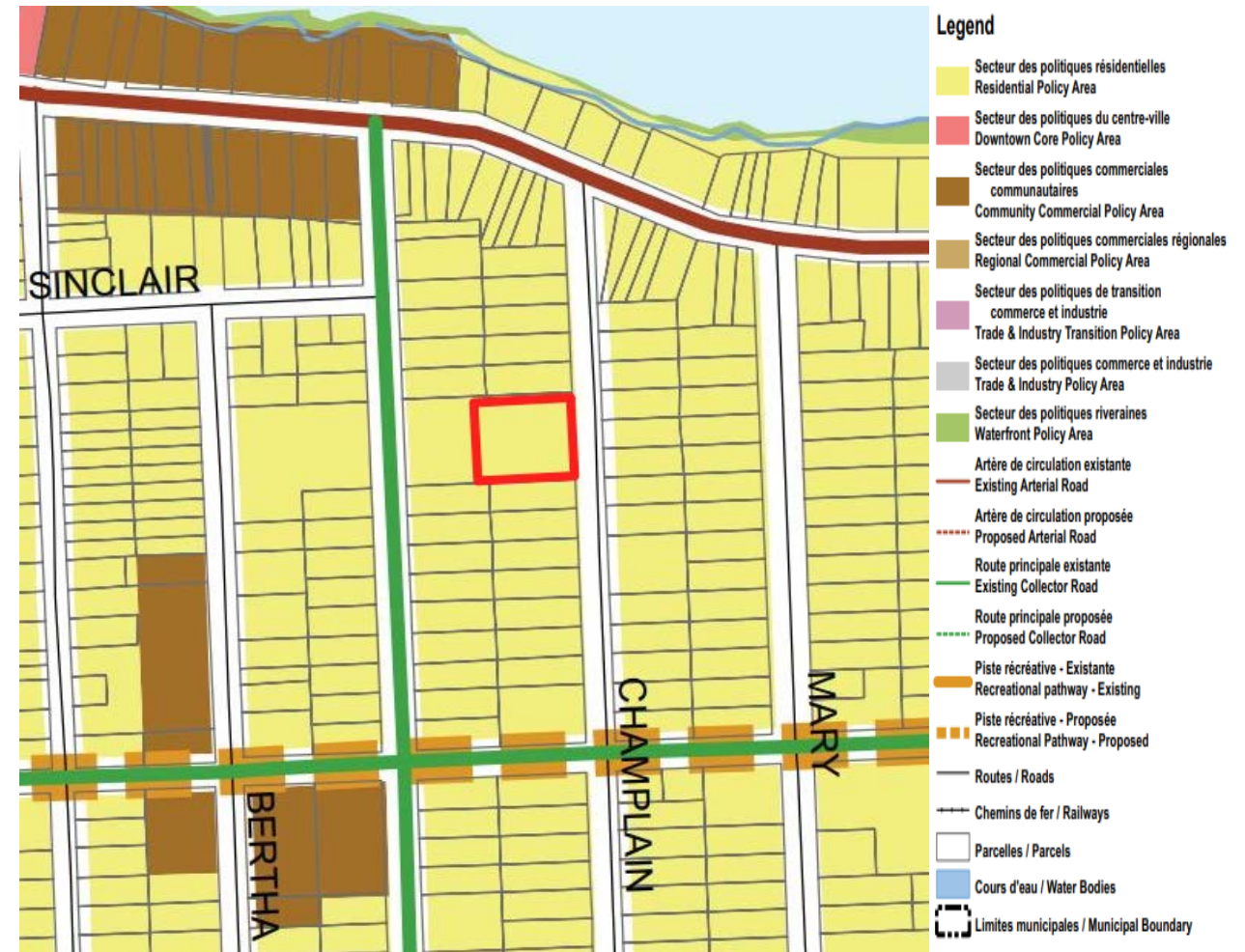


Figure 3 : Carte du Plan Officiel de la Ville de Hawkesbury, site sujet à la demande délimité par les lignes rouges
Source : Cédule A, Plan Officiel de la Ville de Hawkesbury



ANALYSE

PLAN OFFICIEL DE LA CORPORATION DE LA VILLE DE HAWKESBURY

Le principe directeur atteint par ce projet est le suivant :

Là où nous vivons :

1. Nous nous assurons que la croissance et le développement auront lieu par l'entremise de patrons d'aménagement relatifs à l'utilisation du sol viable du point de vue de la durabilité et de l'économie, ce qui inclura une vaste gamme d'usages et un mélange équilibré de densités résidentielles appropriées.



ANALYSE

RÈGLEMENT DE ZONAGE N°20-2018 DE LA CORPORATION DE LA VILLE DE HAWKESBURY

L'amendement au règlement de zonage proposé a pour objectif de rezoner la propriété sujette à la demande pour un zonage « Résidentiel de densité 4 » (R4) alors que le terrain est actuellement zoné comme « Résidentiel de densité 2 » (R2). Également, l'amendement vise à permettre une réduction de la distance requise entre l'entrée et la ligne de propriété au nord de 1.5m à 0.5m ainsi qu'une réduction du pourcentage d'espaces paysagers requis de 30% à 26.6% de la superficie de la propriété.

Cet amendement au règlement de zonage va permettre la réutilisation d'un bâtiment institutionnel de 2 étages pour y instaurer un total de 17 unités d'appartements.

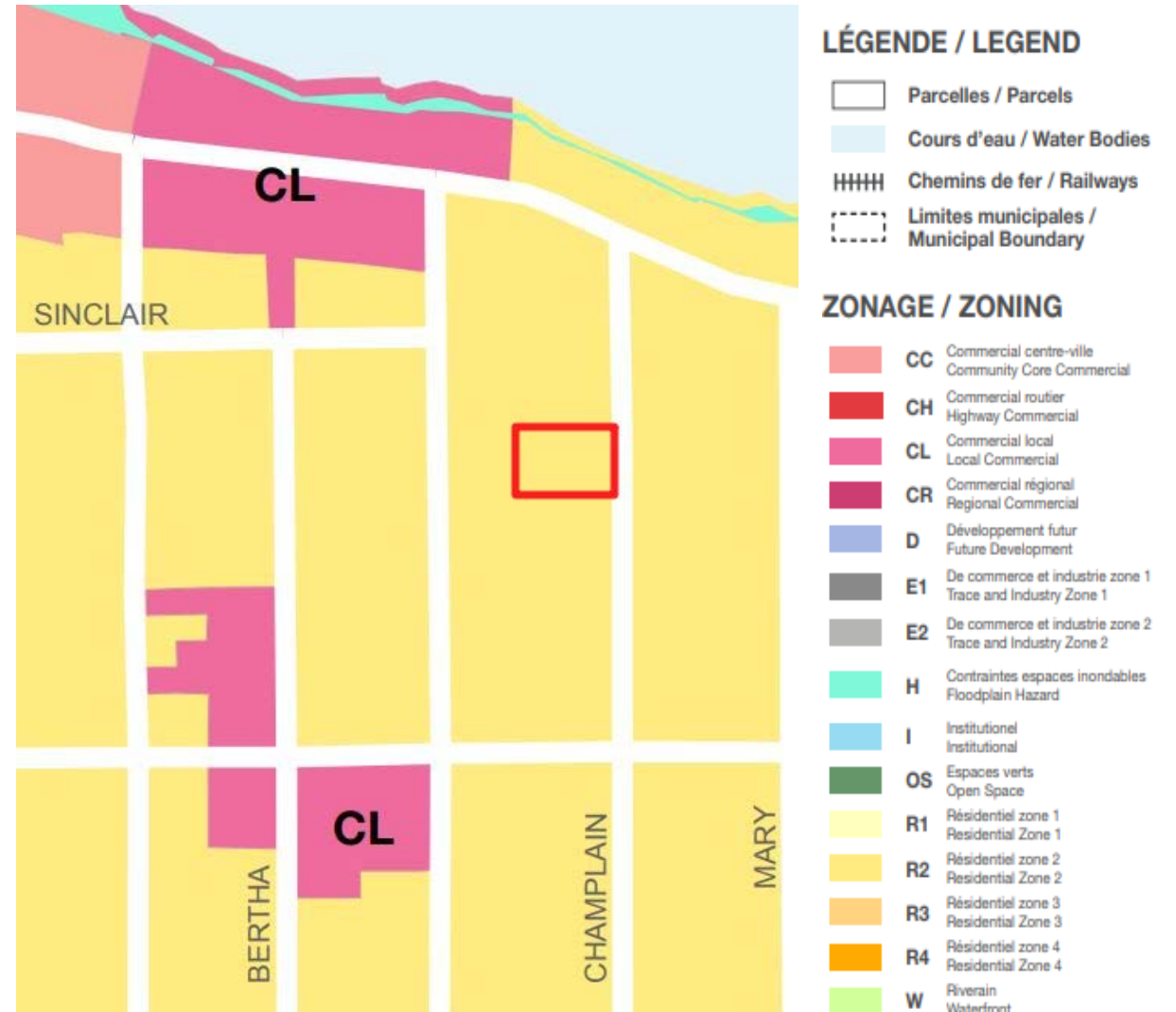


Figure 4 : Carte du règlement de zonage 20-2018 de la Ville de Hawkesbury, site sujet à la demande délimité par les lignes rouges
Source : Cédule A, règlement de zonage 20-2018 de la Ville de Hawkesbury

ANALYSE

**Conformité avec le
Règlement de
zonage N°20-2018**

**Article 3.1.1
immeuble
d'habitation**

**Règlement de
zonage N°20-2018**

Dispositions de la zone	Appartement en zone R4	Proposé	Conformité
Façade (min)	30 m	45.72 m	Oui
Aire du Lot (min)	600 mètres carrés	2 717 mètres carrés	Oui
Marges de recul (min)			
Avant	6 m	11.16 m et 12.6 m	Oui
Cour latérale extérieure	6 m	N/A	Oui
Cour latérale intérieure	6 m	10 m	Oui
Cour arrière	7.5 m	13.96 m	Oui
Occupation au sol du lot (max)	40%	23.4 %	Oui
Aire paysagée (min)	30%	26.6 %	Non
Hauteur du bâtiment (max)	21 m	11.5 m	Oui
Densité (max)	1 unité de logement par 100 mètres carrés d'aire du lot	1 unité de logement par 159.8 mètres carrés d'aire du lot	Oui



ANALYSE

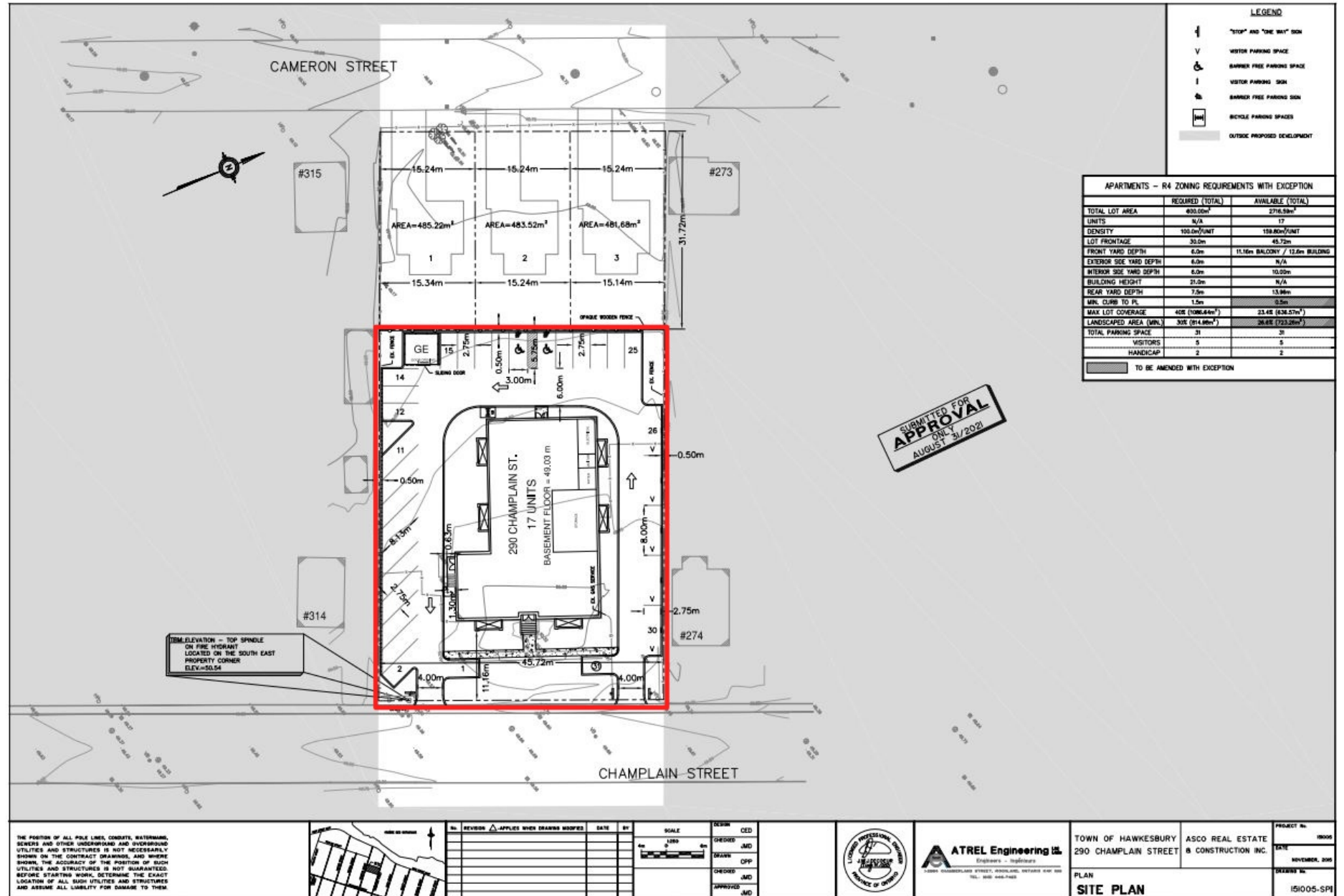
<u>Disposition du zonage</u>		Total
Article 2.30.10 Tableau des exigences de stationnement	Requis	1.5 cases de stationnement par unité de logement et une addition de 20% des cases réservées aux visiteurs $17 \times 1.5 \times 1.2 = 30.6$
Règlement de zonage N°20-2018	Proposé	1.5 cases de stationnement par unité de logement et une addition de 20% des cases réservées aux visiteurs $17 \times 1.5 \times 1.2 = 30.6$

***Le développeur propose au total 31 cases de stationnement.**



ANALYSE

Plan d'implantation du requérant



NOTIFICATION

- La demande d'amendement au Règlement de zonage N°20-2018 a été reçue par la Corporation de la Ville de Hawkesbury le 9 septembre 2021. La demande d'Amendement au règlement de zonage a été circulée au sein des départements administratifs concernés de la Ville en septembre 2021.
- Un avis de demande complète d'amendement au règlement de zonage et de réunion publique a été envoyé aux propriétés dans un rayon de 120 mètres du terrain sujet à la demande, aux agences prescrites par la *Loi sur l'aménagement du territoire* ainsi qu'une publication de l'avis sur la propriété a été réalisée en date du 14 octobre 2021.



PROCHAINES ÉTAPES

- Le 29 novembre 2021, le Conseil municipal de la Corporation de la ville de Hawkesbury prendra une décision pour accorder ou refuser cette demande d'amendement au Règlement de zonage N°20-2018.
- Une période d'appel de 20 jours sera allouée comme prescrit par la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Cette période débutera à partir de la date de parution de l'avis de décision du Conseil.
- Si vous souhaitez être averti de la décision du Conseil municipal, vous devez faire une demande écrite adressée au service du Greffe, Corporation de la ville de Hawkesbury, 600, rue Higginson, Hawkesbury (Ontario) K6A 1H1.



MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION

CÉLESTE CORDONNIER - URBANISTE

