

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

**CORPORATION DE LA VILLE
DE HAWKESBURY**

[06/05/2021]

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 personnalités morales 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 a pour objectif de changer l'usage du terrain bordant le ruisseau au coin sud-est du croisement entre l'avenue Chartrand et la rue Omer. Pour se faire, le requérant a demandé de rezoner le terrain d'Espaces verts (OS) à Résidentiel de densité 3 (R3) afin de permettre le développement de quatre (4) maisons de ville en rangées superposées, chacune d'entre elles est composée de huit (8) unités de logement pour un total de trente-deux (32) unités de logement.
- Cette demande d'amendement au règlement de zonage a également pour objectif d'ajouter une définition au Règlement de zonage N°20-2018 pour la typologie de logement "maison de ville en rangée superposée"
- Le site longe le tracé de l'avenue Chartrand sur 82.215 mètres. En arrière des maisons longeant l'avenue Chartrand, le terrain mesure 37.82 mètres. Pour ce qui est de la longueur du côté en arrière des maisons donnant sur la rue Omer, il mesure 164.625 mètres. L'aire totale du terrain est de 13 450 mètres carrés (144 774.595 pieds carrés).
- Finalement, le projet donnera lieu à une extension de l'avenue Chartrand en direction du sud d'approximativement 30 mètres.



SITE



Figure 1 : terrain sujet à la demande, vue depuis l'intersection de la rue Roch et l'avenue Chartrand
Source : Google Maps



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



SITE

Le secteur à proximité du site est décrit comme suit :

- **Nord** : adjacent au site, sur la rue Omer, il se trouve un quartier des maisons unifamiliales et semi-détachées. Toutes ces propriétés sont zonées “Résidentiel de densité 1” (R1).
- **Est** : à l’est de la propriété, il y a des maisons unifamiliales zonées “Résidentiel de densité 1” (R1). Plus loin dans cette direction, en passant devant la rue West, nous pouvons voir le parc Cadieux qui est zoné “Espace vert” (OS).
- **Sud** : au sud du site, nous pouvons y retrouver un ruisseau zoné “Contrainte espace inondable” (H). De l’autre côté de ce ruisseau, il y a un développement résidentiel zoné “Résidentiel de densité 2” (R2) et “Résidentiel de densité 1” (R1).
- **Ouest** : en traversant l’avenue Chartrand, il y a un quartier résidentiel zoné “Résidentiel de densité 1” (R1), plus loin, en traversant la rue Pilon, le zonage change pour un zonage “Résidentiel de densité 2” (R2).



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)

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 « 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 Corporation de la ville de Hawkesbury.

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 installations commerciales.

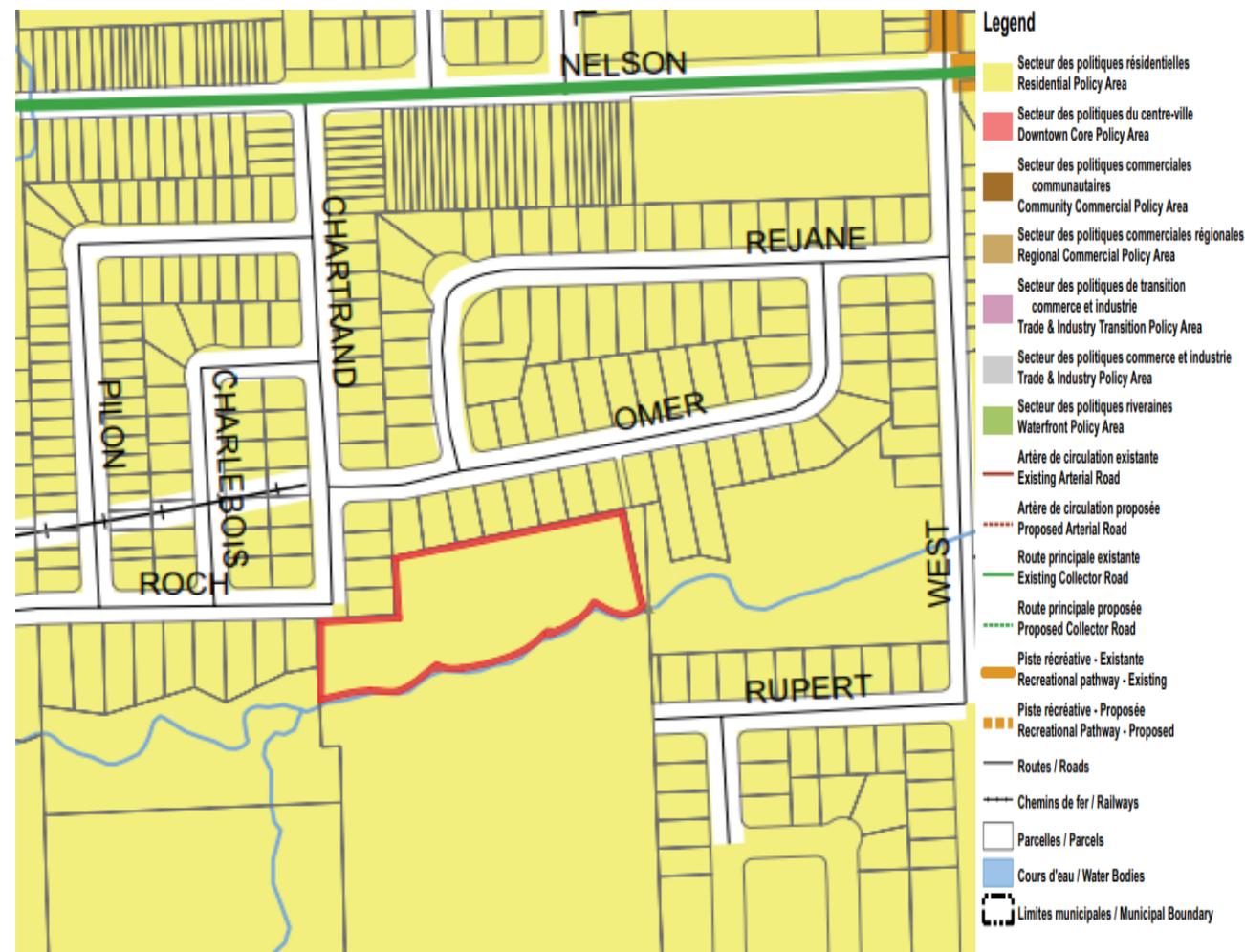


Figure 3 : Carte du Plan officiel de la Ville de Hawkesbury, site sujet à la demande est délimité par les lignes rouges
Source : Cédule « A », Plan officiel de la Ville de Hawkesbury

ANALYSE

PLAN OFFICIEL DE LA CORPORATION DE LA VILLE DE HAWKESBURY

Le principe directeur identifié dans le Plan officiel qui est 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

PLAN OFFICIEL DE LA CORPORATION DE LA VILLE DE HAWKESBURY

L'**usage actuel** du terrain sujet à la demande est "**Espace vert**" (OS) (Règlement de zonage N° 20-2018)

Dans le Plan officiel de la Ville de Hawkesbury, nous pouvons retrouver, dans la **section 3.6**, des politiques relatives à la **préservation de l'environnement** et au **développement durable**.

Cette section mentionne que les zones d'habitat des poissons demandent un **examen approprié** avant l'approbation d'un nouvel aménagement. Pour ce projet, le développeur a déjà soumis des **études d'impact sur la faune aquatique** ainsi qu'une **étude d'impact environnemental**. Ces études recommandent des mesures de mitigations à intégrer et adopter depuis le début de la construction jusqu'au développement finalisé.

Le but de cette politique est de **conserver, protéger et améliorer** les caractéristiques du **patrimoine naturel de la Ville**.



ANALYSE

PLAN OFFICIEL DE LA CORPORATION DE LA VILLE DE HAWKESBURY

3.6.1 Deux objectifs sont visés par la politique de planification pour un développement durable :

1. Les **caractéristiques** importantes du **patrimoine naturel** de la Ville doivent être **protégées des impacts négatifs du développement**.
2. Les **caractéristiques du patrimoine naturel de la Ville**, y compris les caractéristiques non importantes, **doivent être conservées et réhabilitées au bénéfice des générations futures** conformément aux meilleures pratiques de gestion d'entreprises d'aujourd'hui et selon leurs progressions.



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 comme étant « Résidentiel de densité 3 » (R3) alors que le terrain est actuellement zoné comme « Espace vert » (OS). Également, l'amendement vise à ajouter une définition de « maison de ville superposée » au Règlement de zonage N° 20-2018.

Cet Amendement au règlement de zonage va permettre le développement de quatre (4) bâtiments de type maison en rangée superposée. Chaque bâtiment aura huit (8) unités de logement pour un total de trente-deux (32) unités.

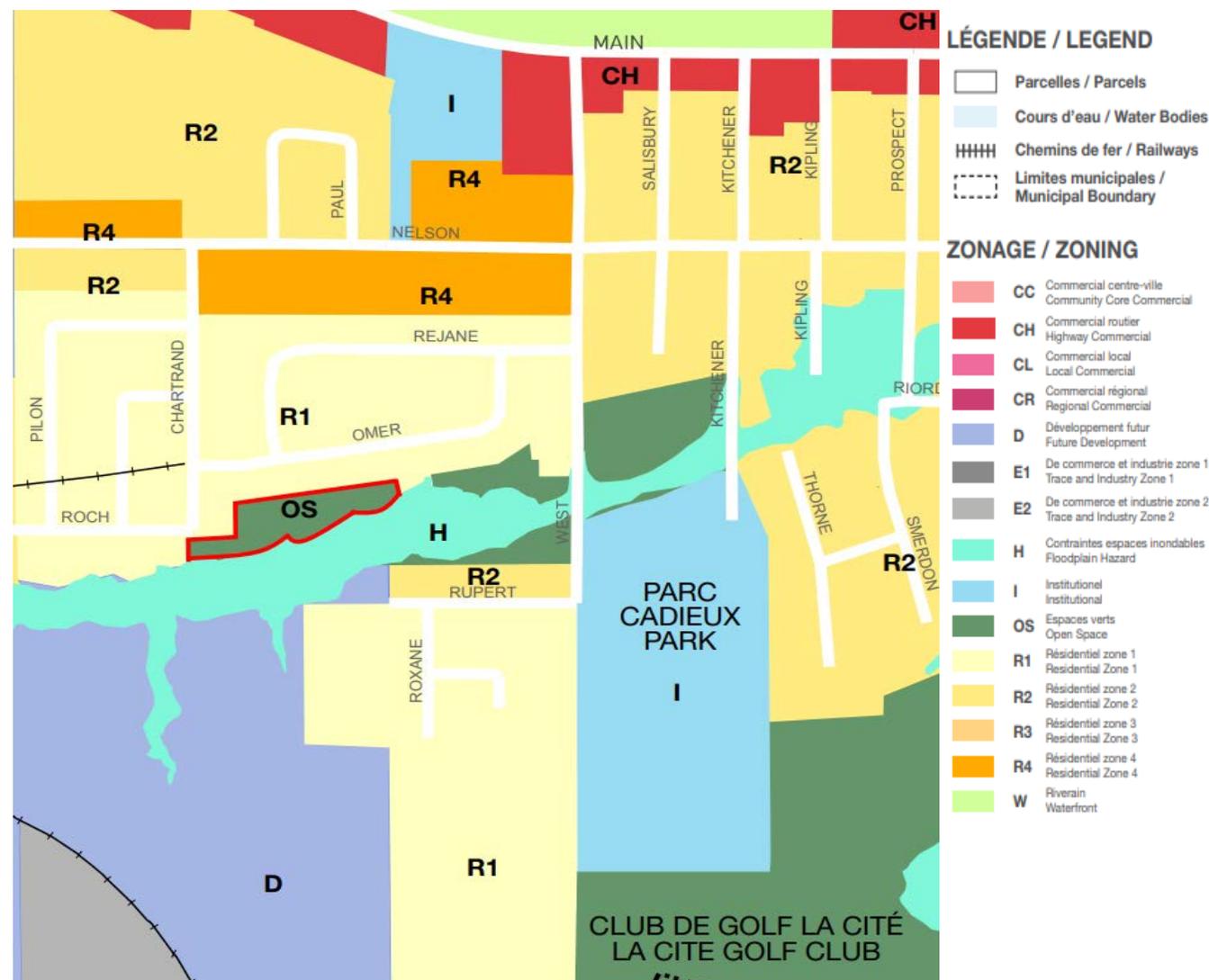


Figure 4 : Carte du Règlement de zonage N° 20-2018 de la Corporation de la ville de Hawkesbury, site sujet à la demande délimité par les lignes rouges. Source : Cédule « A », Règlement de zonage N° 20-2018 de la Corporation de la ville de Hawkesbury.

ANALYSE

Définition de maison en rangée superposée :

Les immeubles résidentiels de faible hauteur et à logements multiples prennent de nombreuses formes : les maisons en rangées sont généralement des structures de 2 à 4 étages qui partagent un mur latéral avec une unité voisine et ont au moins trois baies d'habitation. Ils ont généralement un devant et un dos.

Les maisons en rangées superposées partagent un mur latéral et ont des unités empilées verticalement (généralement deux ou trois). Comme le type de maison de ville, ils ont une façade avant et arrière.

Aux fins du présent paragraphe, la définition de « Logement, maison en rangée superposée » est la suivante:

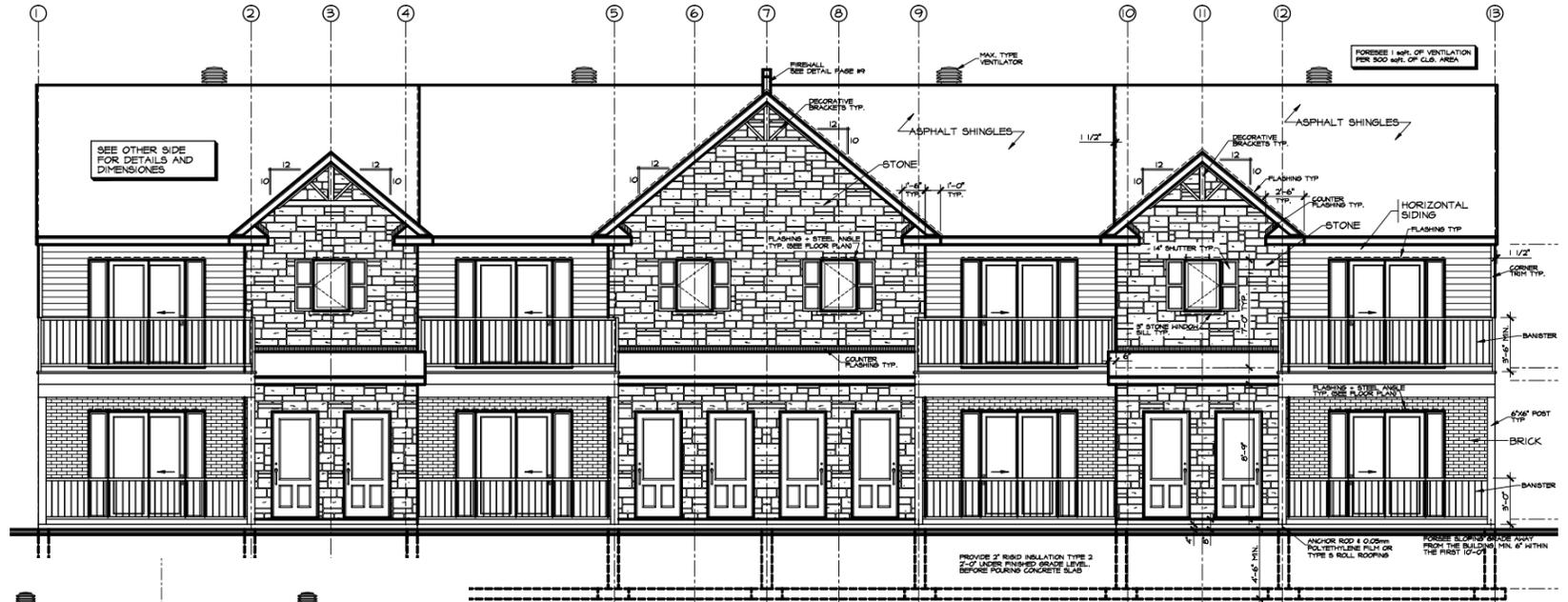
LOGEMENT, MAISON DE VILLE SUPERPOSÉE – Désigne un immeuble résidentiel à faible hauteur contenant 3 unités d'habitation ou plus, chacune ayant (1) accès direct depuis le niveau du sol; (2) un ou deux murs mitoyens avec des unités attenantes; et (3) est au-dessus ou en dessous d'une autre unité d'habitation. La hauteur maximale du bâtiment est de 4 étages ou 12,5 m.



ANALYSE

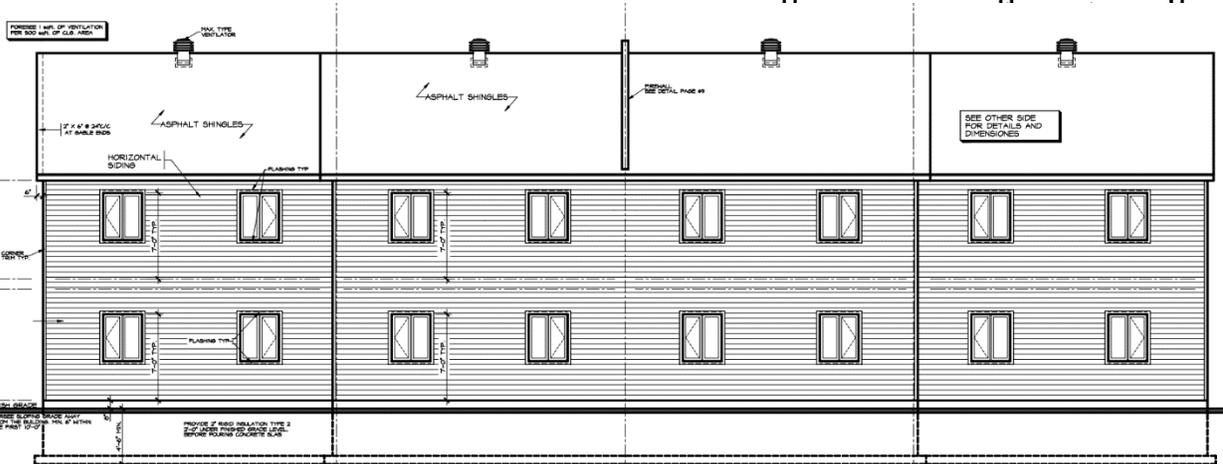
Typologie de logement : maisons de ville en rangées superposées

(Plans soumis par le promoteur)

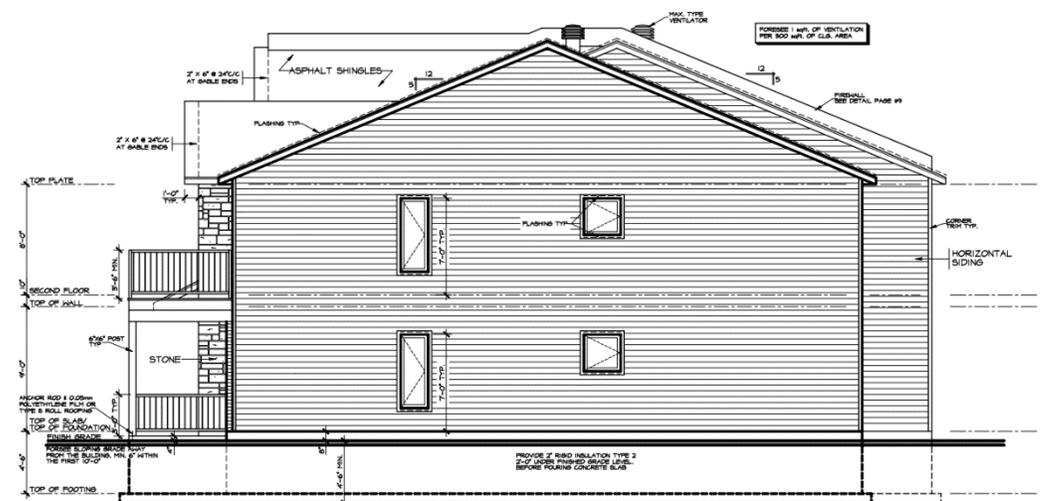


FRONT ELEVATION

SQUARE FOOTAGE
EXTERIOR FINISH DIMENSIONS
62'0" x 111'0" (192.04 x 338.30 FT)



REAR ELEVATION

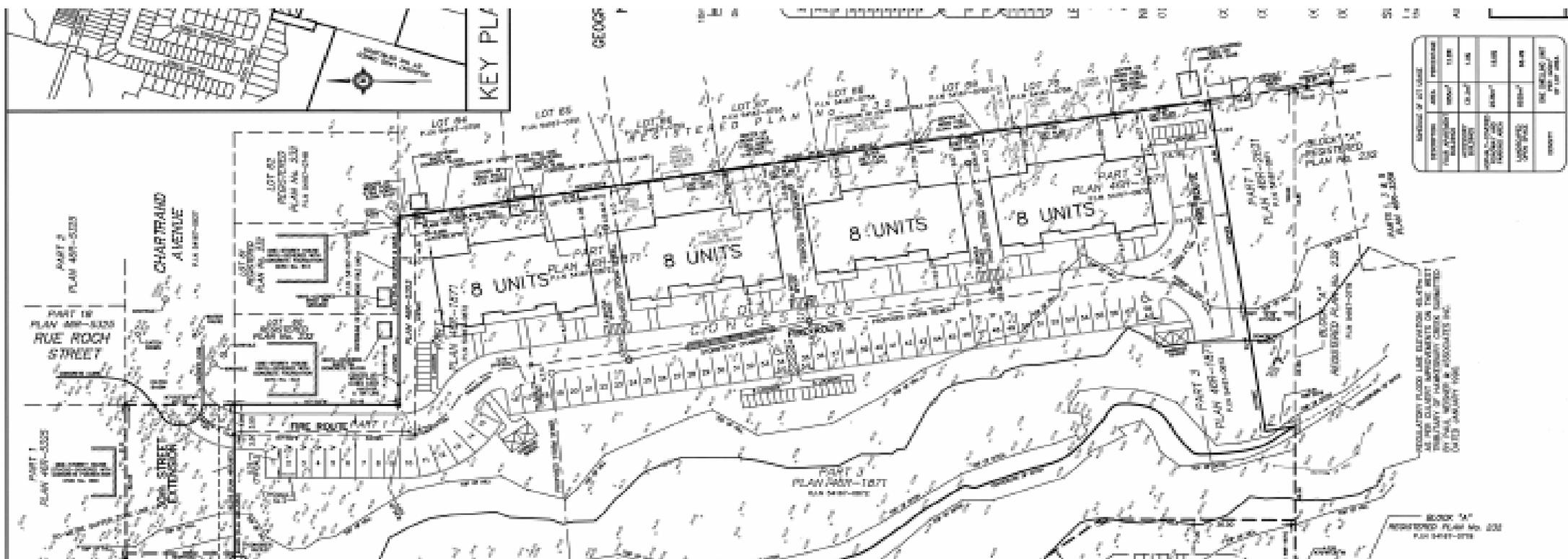


RIGHT/ LEFT ELEVATION



ANALYSE

Plan d'implantation du promoteur



NOTIFICATION

- La demande d'amendement au Règlement de zonage N° 20-2018 a été reçue par la Corporation de la ville de Hawkesbury le 23 mars 2020. La demande d'Amendement au règlement de zonage a été circulée au sein des différents départements administratifs concernés de la Corporation de la ville de Hawkesbury en avril 2020.
- 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 dans les journaux locaux a été réalisée en date du 15 avril 2021.



PROCHAINES ÉTAPES

- Le 10 mai prochain, 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

