

DEMANDE D'AMENDEMENT AU RÈGLEMENT DE ZONAGE 20-2018

CORPORATION DE LA VILLE DE HAWKESBURY

[14/06/2021]

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 a pour objectif de changer l'usage du nouveau terrain morcelé au sud de l'actuelle résidence "Place Mont-Roc" sur le boulevard Industriel.
- Le zonage actuel est Institutionnel (I) et permet uniquement des résidences pour les personnes nécessitant une assistance et qui est reconnue par un organisme public. Le projet proposé est un projet résidentiel de 24 appartements locatifs. La clientèle visée par les développeurs est une clientèle autonome âgée qui ne souhaite pas, ou n'a pas besoin de séjourner dans une maison pour aînés. Toutefois, ces personnes pourront avoir accès à certains services offerts à la résidence existante de "Place Mont-Roc".
- Cette demande d'amendement au règlement de zonage a également pour objectif de permettre 1 case de stationnement par logement avec une addition de 20% réservée aux visiteurs, au lieu de 1.5 case de stationnement par logement avec une addition de 20% réservée aux visiteurs.
- Le lot a une superficie de 3 850 mètres carrés avec 43 mètres de façade sur le boulevard Industriel.



SITE



Figure 1 : terrain sujet à la demande, vue depuis l'intersection de l'avenue Spence et du boulevard Industriel
Source : Google Maps

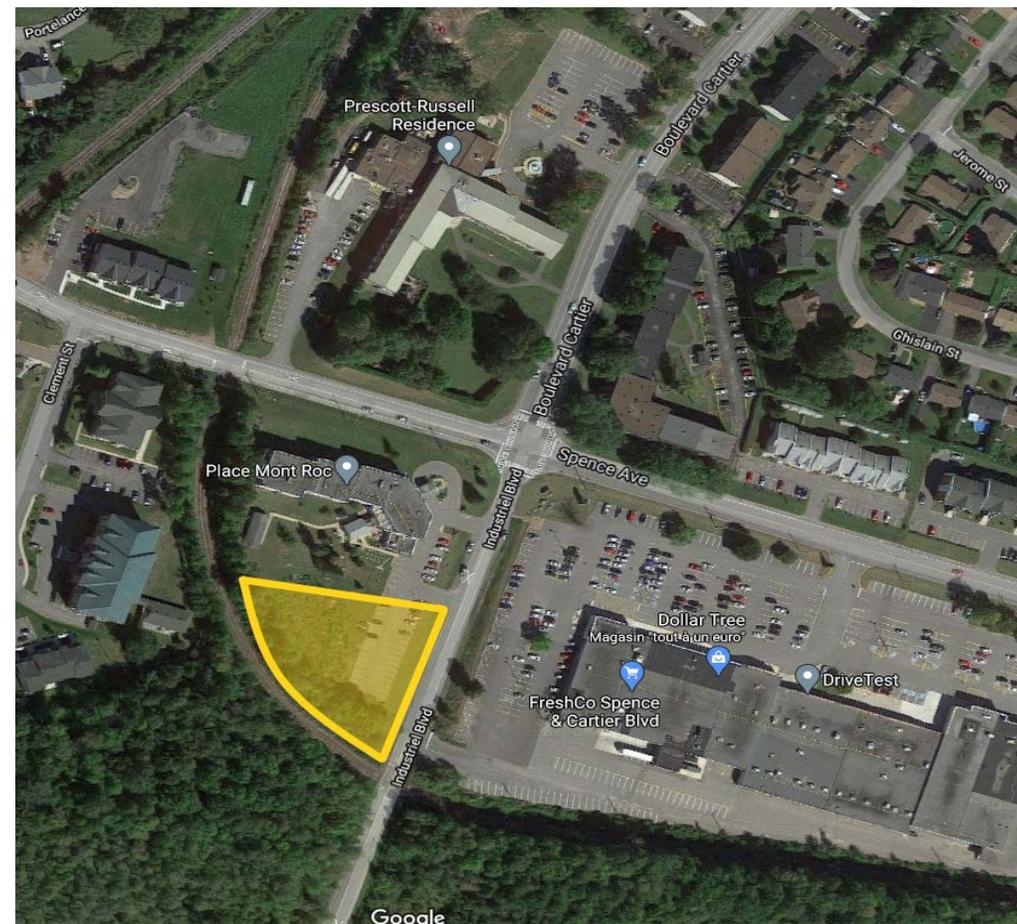


Figure 2 : terrain sujet à la demande, vue depuis le satellite
Source : Google Maps



SITE

Les environs du site :

- **Nord** : adjacent au site, nous retrouvons la maison de retraite “Place Mont-Roc”. Plus loin vers le nord, en traversant l’avenue Spence, nous observons la maison de retraite actuelle des Comtés unis “La résidence Prescott-Russell”.
- **Est** : à l’est du site, à travers le boulevard Industriel, il y a un centre commercial avec des magasins variés tels que, des commerces d’alimentation, des magasins généraux, une banque et une pharmacie.
- **Sud** : au sud du site se trouve le terrain de l’ancienne usine PPG, inutilisé depuis les années 1990. Il y a également un rail de chemin de fer adjacent au site sujet à la demande. Le chemin de fer traverse également le site de l’ancienne usine PPG.
- **Ouest** : directement adjacent au terrain sujet à la demande, nous retrouvons de nouveau des rails de chemin de fer. En traversant les rails, nous observons une zone Résidentielle de densité 4 (R4) composée d’immeubles résidentiels. Les usages résidentiels dans ce secteur sont majoritairement des zones Résidentielles de densité 4 (R4).



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 viabilisation**;



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.

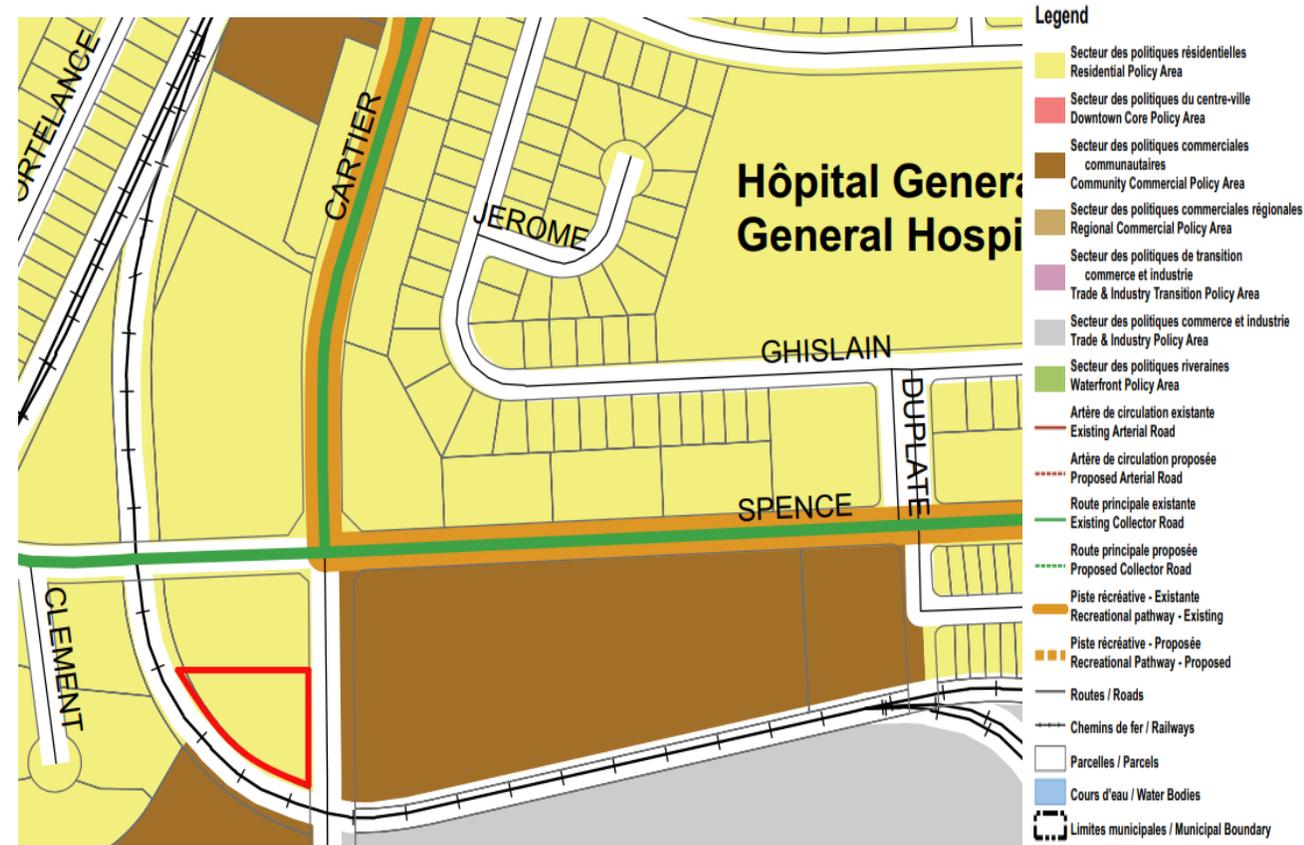


Figure 3 : Carte du Plan Officiel de la Ville de Hawkesbury, site sujet à la demande délimité par les lignes rouges
Source : Cédule A, Plan Officiel de la Ville de Hawkesbury



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 « Institutionnel » (I). Également, l'amendement vise à permettre une réduction du nombre de cases de stationnement requises à 1 case par appartement plus 20% réservé aux visiteurs au lieu de 1.5 case par appartement plus 20% réservé aux visiteurs.

Cet amendement au règlement de zonage va permettre le développement d'un bâtiment de 3 étages pour un total de 24 unités d'appartements. Le stationnement sera majoritairement sous terrain pour un total de 31 cases.

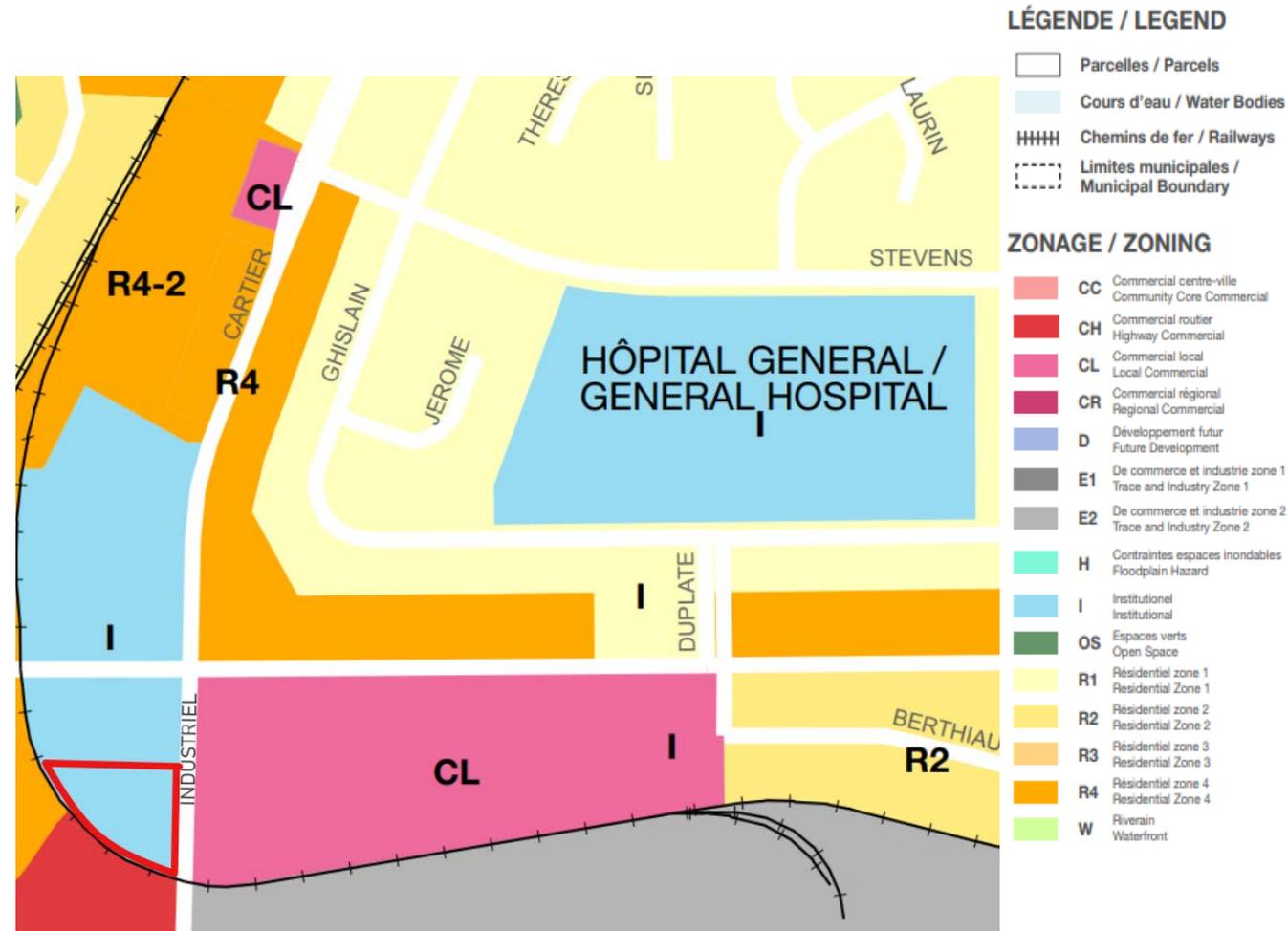


Figure 4 : Carte du règlement de zonage 20-2018 de la Ville de Hawkesbury, site sujet à la demande délimité par les lignes rouges
Source : Cédule A, règlement de zonage 20-2018 de la Ville de Hawkesbury

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	R4	Proposé	Conformité
Façade (min)	30 m	43 m	Oui
Aire du Lot (min)	600 mètres carrés	3 850 mètres carrés	Oui
Marges de recul (min)			
Avant	6 m	6 m	Oui
Cour latérale extérieure	6 m	N/A	Oui
Cour latérale intérieure	6 m	6 m	Oui
Cour arrière	7.5 m	15 m	Oui
Occupation au sol du lot (max)	40%	24 %	Oui
Aire paysagée (min)	30%	58 %	Oui
Hauteur du bâtiment (max)	21 m	12.5 m	Oui
Densité (max)	1 unité de logement par 100 mètres carrés d'aire du lot	1 unité de logement par 160 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 case de stationnement par unité de logement et une addition de 20% des cases réservées aux visiteurs $24 \times 1.5 \times 1.2 = 44$
Règlement de zonage N°20-2018	Proposé	1 case de stationnement par unité de logement et une addition de 20% des cases réservées aux visiteurs $24 \times 1.2 = 29$

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



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 avril 2021. La demande d'Amendement au règlement de zonage a été circulé au sein des départements administratifs de la Ville concernés en avril 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 dans les journaux locaux a été réalisée en date du 20 mai 2021.



PROCHAINES ÉTAPES

- Le 28 juin 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, Coporation de la ville de Hawkesbury, 600, rue Higginson, Hawkesbury (Ontario) K6A 1H1.



MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION

CÉLESTE CORDONNIER - URBANISTE

