

TOWN OF HAWKESBURY OFFICIAL PLAN

TABLE DES MATIÈRES

1.0 INTRODUCTION	1
1.1 CONTEXTE LÉGISLATIF	1
1.2 STRUCTURE DU PLAN OFFICIEL.....	2
1.3 PÉRIODE DE PLANIFICATION	3
2.0 VISION, PRINCIPES DIRECTEURS ET CONTEXTE DE PLANIFICATION	4
2.1 VISION 4	
2.2 PRINCIPES DIRECTEURS.....	5
2.3 CONTEXTE D'URBANISME	6
3.0 POLITIQUES D'UTILISATION DU SOL	8
3.1 NOTRE PATRIMOINE - PLANIFIÉ POUR LE CENTRE-VILLE	8
3.1.1 But et objectifs.....	8
3.1.2 Politiques de base du centre-ville :	8
3.2 LÀ OÙ NOUS FAISONS DES AFFAIRES - PLANIFICATION DE NOS TERRAINS	
COMMERCIAUX.....	11
3.2.1 Buts et objectifs.....	11
3.2.2 Désignations commerciales.....	11
3.2.2.1 Utilisations commerciales du secteur de la politique de base du centre-ville	
.....	12
3.2.2.2 Secteur des politiques commerciales communautaires	13
3.2.2.3 Secteur des politiques commerciales régionales	13
3.3 NOTRE SECTEUR RIVERAIN - PLANIFICATION POUR UN ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE, ENVIRONNEMENTAL ET CULTUREL	14
3.3.1 But et objectifs.....	14
3.3.2 Plan directeur du secteur riverain d'Hawkesbury	15
3.3.2.1 Introduction	15
• L'utilisation des terres riveraines et le règlement de zonage;.....	15
• L'identification des besoins en matière d'investissement de capitaux d'infrastructure et d'entretien;	15
• L'acquisition/élimination de terrains nécessaires pour la croissance à court et long terme;.....	15
3.3.2.2 Thèmes du plan directeur	16
3.3.2.3 Mise en oeuvre d'un Plan directeur	16
3.3.2.4 Développement du secteur privé	17
3.3.3 Politiques transitoires	17
3.3.3.1 Usages permis	17
3.3.3.2 Accès et usage publics	17
3.3.3.3 Caractéristiques du patrimoine naturel du secteur riverain	18

TOWN OF HAWKESBURY OFFICIAL PLAN

3.4	LÀ OÙ NOUS TRAVAILLONS - PLANIFICATION DES TERRAINS DESTINÉS À L'EMPLOI	20
	20
3.4.1	Buts et objectifs.....	20
3.4.2	Désignation des terres destinées à l'emploi.....	20
3.4.2.1	Secteur des politiques commerce et industrie	21
3.4.2.2	Secteur des politiques de la zone de transition du commerce industriel	22
3.5	LÀ OÙ NOUS VIVONS - PLANIFICATION DURABLE DES QUARTIERS RÉSIDENTIELS	24
	24	
3.5.1	But et objectifs.....	24
3.5.2	Politiques :.....	25
3.5.2.1	Usages permis	25
3.5.2.2	Résidentiel riverain	25
3.5.2.3	Usages non résidentiels	26
3.5.2.4	Compatibilité	26
3.5.2.5	Édification sur terrain intercalaire	27
3.5.2.6	Efficacité énergétique	27
3.5.2.7	Densité résidentielle	27
3.5.2.8	Accès	27
3.5.2.9	Offre de logements et abordabilité	27
3.6	NOTRE ENVIRONNEMENT – LA PLANIFICATION POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	29
3.6.1	Buts et objectifs.....	29
3.6.2	Politiques.....	29
3.6.3	ÉTUDES D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT.....	31
3.7	CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT – PLANIFICATION POUR LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ PUBLIQUES.....	33
3.7.1	Buts et objectif.....	33
3.7.2	Détermination des dangers.....	33
3.7.3	Général.....	34
3.7.4	Terrains dangereux - Inondation et érosion.....	34
3.7.4.1	Définir les zones sujettes à des inondations et à de l'érosion	34
3.7.4.2	Usages permis	34
3.7.5	Pentes instables et sols organiques.....	35
3.7.5.1	Politiques	35
3.7.6	Sites contaminés.....	36
3.7.6.1	Désaffectation et nettoyage de site	36
3.7.7	Autres préoccupations touchant la santé et la sécurité.....	37
3.7.7.1	Bruit et vibration	37
3.7.7.2	Usages incompatibles des terres	37
4.0	FAIRE FONCTIONNER LE TOUT - NOS INFRASTRUCTURES	38
4.1.1	Buts et objectifs.....	38
4.1.2	Politiques générales.....	39
4.1.3	Transport.....	39
4.1.3.1	Route 34	39

TOWN OF HAWKESBURY OFFICIAL PLAN

4.1.3.2	Routes	39
4.1.3.3	Acquisition de terres	40
4.1.3.4	Prolongement ou améliorations des routes existantes	40
4.1.3.5	Ajout de routes	41
4.1.3.6	Ponts	41
4.1.3.7	Sentiers récréatifs et pistes cyclables	41
4.1.4	SERVICES RELATIFS À L'ADDUCTION D'EAU, AUX EAUX USÉES ET AUX EAUX PLUVIALES.....	42
4.1.4.1	Politiques générales	42
4.1.4.2	Technologies novatrices	43
4.1.5	Planification du bassin-versant.....	43
4.1.6	Plans de gestion des eaux de surface.....	43
4.1.7	Gestion des déchets.....	44
4.1.8	Énergie.....	44
4.1.8.1	Énergie éolienne	44
4.1.8.2	Énergie solaire	44
4.1.9	Corridors d'installation de service public et de communication.....	44
4.1.10	Autres corridors d'infrastructure.....	45
<hr/>		
5.0	MISE EN PLACE DU PLAN - LA TROUSSE D'AMÉNAGEMENT	46
5.1	INTRODUCTION.....	46
5.2	GÉNÉRAL.....	46
5.3	USAGES PERMIS.....	46
5.3.1	Usages accessoires.....	47
5.3.2	Usages existants et non conformes des terres.....	47
5.3.2.1	Prolongement ou agrandissement (Article 34(10), Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O.,1990)	48
5.3.2.2	Dérogation mineure ou permission	49
5.3.3	Lots enregistrés.....	49
5.3.4	Usages publics.....	49
5.4	CONTRÔLE DE L'AMÉNAGEMENT.....	50
5.4.1	Plans de lotissement.....	50
5.4.2	Autorisations.....	51
5.4.3	Règlementation du plan d'implantation.....	52
5.4.3.1	Intentions générales	52
5.4.3.2	Zone de la règlementation du plan d'implantation	53
5.4.3.3	Mise en oeuvre de la Règlementation du plan d'implantation	53
5.4.3.4	Exemption	53
5.4.4	Critères d'aménagement.....	54
5.4.5	Paiement tenant lieu.....	56
5.4.6	Dispositions d'utilisation différée.....	56
5.4.7	Règlements sur les utilisations temporaires.....	57
5.4.8	Règlements de restriction provisoire.....	58
5.4.9	Arbres de rue.....	59
5.4.10	Demandes complètes.....	59
5.4.11	Règlement de permis d'aménagement.....	61

TOWN OF HAWKESBURY OFFICIAL PLAN

5.4.11.1	Secteur.....	61
5.4.11.2	Objectifs.....	61
5.4.11.3	Exigences relatives aux demandes.....	62
5.4.11.4	Consultation préalable.....	65
5.4.11.5	Études et rapports à l'appui	65
5.4.11.6	Usages discrétionnaires	66
5.4.11.7	Différences.....	66
5.4.11.8	Délégation d'un pouvoir d'approbation	66
5.4.11.9	Permis d'aménagement non requis	66
5.4.11.10	Conditions	67
5.5	ZONE D'AMÉLIORATION COMMUNAUTAIRE	69
5.5.1	Politiques.....	69
5.5.1.1	Objectifs des politiques	70
5.5.1.2	Préparation et adoption d'un Plan d'amélioration communautaire	70
5.5.1.3	Mise en oeuvre des politiques du Plan d'amélioration communautaire.....	71
5.5.1.4	Mise en phase.....	72
5.6	NORMES D'ENTRETIEN ET D'OCCUPATION.....	72
5.7	PERMIS DE CONSTRUCTION.....	73
5.8	RÈGLEMENT DE ZONAGE.....	73
5.9	DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	73
5.9.1	Introduction	73
5.9.2	Buts et objectifs.....	73
5.9.3	Objectifs :	73
5.9.4	Politiques générales.....	73
5.9.5	Entreprise à domicile.....	74
5.9.6	Réaménagement de friches industrielles.....	75
5.10	POLITIQUES SOCIALES ET CULTURELLES.....	75
5.10.1	Logements abordables.....	75
5.10.2	Foyers de groupe	76
5.10.3	Conservation du patrimoine.....	76
6.0	ADMINISTRATION DU PLAN OFFICIEL	79
6.1	AMENDEMENTS AU PRÉSENT PLAN OFFICIEL.....	79
6.2	CONSULTATION.....	79
6.3	RÉVISION ET SUPERVISION DU PLAN OFFICIEL	79
6.4	LIMITES D'AFFECTATION DU SOL.....	80
6.5	RÉFÉRENCES AUX LOIS	80
6.5.1	Références aux ministères et aux agences de révision	80
6.6	INTERPRÉTATION DES CHIFFRES, QUANTITÉS ET USAGES.....	80

1.0 INTRODUCTION

Le Plan officiel de la ville d'Hawkesbury (OP) est un document d'urbanisme essentiel qui est conçu pour gérer la croissance, le développement et le changement futurs dans notre municipalité. Le Plan officiel fournit un cadre qui guidera les décisions en matière d'utilisation des terres dans les limites de la ville pour les 20 prochaines années. Puisque les décisions qui mettent en oeuvre la croissance et le développement ont des impacts à long terme, il en va de la responsabilité de tous de s'assurer que ces décisions reflètent les valeurs de la communauté et qu'elles ont pour effet de créer une communauté plus conviviale et viable du point de vue de l'économie et de l'environnement.

1.1 CONTEXTE LÉGISLATIF

Le Plan officiel est un document de politiques, il ne s'agit pas d'un règlement ou d'une réglementation. Il s'agit cependant d'un document légal et les politiques contenues dans ce Plan se fondent sur la Loi sur l'aménagement du territoire. Tous les pouvoirs de décision doivent donc s'assurer que tout règlement, tout permis et toute autorisation qu'ils adoptent sont conformes à l'objectif et à l'orientation fournis par les politiques du présent Plan officiel.

La Loi sur l'aménagement du territoire exige qu'Hawkesbury prépare et adopte un Plan officiel couvrant la totalité de l'étendue de son territoire. La Loi sur l'aménagement du territoire identifie également des questions d'intérêt provincial qui sont définies plus en détail par la Déclaration de principes provinciale (DPP). Le Plan officiel de la ville doit être cohérent avec les principes de cette Déclaration. Une version provisoire du Plan officiel a été rédigée, il a été révisé, puis adopté en conformité aux exigences de la Loi sur l'aménagement du territoire et le contenu du Plan est cohérent avec la Déclaration de principes provinciale énoncée sous l'article 3 de la Loi sur l'aménagement du territoire qui est entrée en vigueur le 1er mars 2005.

La Déclaration de principes provinciale comprend des définitions pour de nombreux termes utilisés dans ses principes. Ces définitions seront appliquées dans ce Plan, là où les mêmes termes sont utilisés, par exemple en référence à « l'aménagement », aux « terrains adjacents », ou aux « usages résidentiels sensibles » entre autres. Lorsque la signification d'un terme utilisé dans ce Plan diffère de celle définie dans la Déclaration de principes provinciale, cela sera clairement indiqué dans le texte du Plan.

Ce Plan officiel a été préparé par la ville d'Hawkesbury en partenariat avec les résidents de la ville, ses organisations communautaires, les Comtés unis de Prescott et Russell, le gouvernement provincial et ses agences. Par conséquent, les politiques du Plan officiel représentent un équilibre des intérêts et points de vue.

1.2 STRUCTURE DU PLAN OFFICIEL

Ce document doit être connu comme étant le Plan officiel de la corporation municipale de la ville d'Hawkesbury. Il est divisé en huit composants majeurs comme suit :

Partie 1 – Introduction

Elle fournit un aperçu de la zone d'aménagement et de l'organisation du plan, et elle explique le cadre politique et administratif dans lequel l'aménagement de l'espace est réalisé en Ontario.

Partie 2 – Vision et principes directeurs :

Cette section du plan offre un aperçu des principes, buts et objectifs développés pendant le composant de consultation initiale du programme de Plan officiel; elle constitue la base pour la formulation des politiques du Plan.

Partie 3 - Politiques pour l'utilisation des terres

La partie 3 est le coeur du Plan officiel. Elle contient les politiques principales qui guideront les décisions pour l'utilisation des terres à Hawkesbury pendant les 20 prochaines années. Elle se divise comme suit :

3.1 Notre patrimoine – Planifier pour le centre-ville

Ces politiques s'occupent du futur du secteur du centre-ville. Le Plan s'occupe de maintenir le caractère de ce secteur unique tout en facilitant une évolution vers un amalgame d'usages.

3.2 Là où nous faisons des affaires - Planification de nos terrains commerciaux

Ces politiques traitent tout ce qui touche à l'aménagement commercial, du coeur du centre-ville orienté sur les piétons aux grands magasins-entrepôts situés aux limites sud de la municipalité.

3.3 Notre secteur riverain - Un aménagement pour un équilibre entre économie, environnement et culture

Cette section offre des politiques pour le secteur riverain alors qu'Hawkesbury croît et développe de nouveaux aménagements pour les secteurs de l'emploi, des résidences et des activités socioculturelles.

3.4 Là où nous travaillons - Terrains destinés à l'emploi

Ces politiques traitent des zones actuelles et futures reliées à l'emploi ainsi que de la transition des usages industriels à industriels légers et commerciaux mixtes.

3.5 Là où nous vivons - Quartiers et développement durable

Cette section traite de l'aménagement résidentiel et non résidentiel dans les quartiers d'Hawkesbury, y compris les usages résidentiels, commerciaux, institutionnels et récréatifs.

3.6 Notre environnement – La planification pour un développement durable

Cette section du Plan fournit des politiques qui traitent du besoin de maintenir et d'améliorer les caractéristiques du patrimoine naturel de la ville et comprend une orientation pour assurer que le développement puisse être durable.

3.7 Contraintes d'aménagement – La planification pour la santé et la sécurité publiques

Cette section du Plan traite de la protection de la santé et de la sécurité du public, et comprend des politiques sur les zones dangereuses, comme des terrains enclins aux inondations ou des pentes instables ou lorsque les sols sont susceptibles d'être contaminés, ainsi que des politiques sur le contrôle des usages incompatibles.

Partie 4. Faire fonctionner le tout - Nos infrastructures

Ces politiques traitent du besoin de fournir des infrastructures appropriées pour assurer un développement durable pour la sécurité des résidents. Elles comprennent l'adduction d'eau, les eaux usées, les eaux de surface et les infrastructures de transport ainsi que la gestion des déchets, les communications, l'énergie et d'autres services nécessaires.

Partie 5. Mise en place du plan - La trousse d'aménagement

Cette partie explique différents outils d'intervention et de réglementation pour assurer que les politiques du Plan officiel soient correctement mises en oeuvre.

Partie 6 - Administration du Plan

Cette section fournit des données techniques sur l'administration du Plan officiel.

Annexe A – Utilisation des terres et transport

Annexe B - Patrimoine naturel et contraintes d'aménagement

1.3 PÉRIODE DE PLANIFICATION

Le Plan officiel d'Hawkesbury vise à guider l'utilisation des terres pendant une période de vingt ans, c'est-à-dire jusqu'à 2030.

2.0 Vision, principes directeurs et contexte de planification

Les politiques de ce Plan officiel ont été développées afin de concrétiser une vision à long terme énoncée pour le futur de la municipalité. La vision a été inspirée par une série de séances de consultation impliquant le conseil, des employés municipaux, plusieurs ministres et agences, et de nombreux résidents qui ont exprimé leurs opinions, attentes et préoccupations concernant le futur de la municipalité. Ces séances ont inspiré de nombreux principes directeurs qui se retrouvent au coeur des politiques du Plan officiel. Ces principes aideront à guider la future prise de décision et à faciliter la réalisation de la vision énoncée de la ville.

Le développement futur de la ville d'Hawkesbury doit s'effectuer de manière entièrement conforme avec les politiques de ce Plan officiel. On reconnaît que de temps à autre il y aura des propositions d'utilisation du sol et d'aménagement qui ne sembleront pas être en totale conformité avec une ou plusieurs politiques de ce Plan officiel. Dans de telles occasions, il sera nécessaire d'assurer que chaque décision concernant l'utilisation du sol soit réconciliée avec la vision à long terme et les principes directeurs du Plan. La conformité à ces principes directeurs servira comme point de départ pour l'examen de l'utilisation du sol afin d'assurer de bonnes décisions de planification.

2.1 VISION

La planification à long terme commence avec une vision du futur. La concrétisation de la vision exige que tous ceux qui participent au développement à long terme de la municipalité adhèrent à un ensemble de principes directeurs qui à leur tour constituent le coeur des politiques de ce Plan. L'énoncé suivant se veut l'expression de la vision du Conseil pour le futur de la ville d'Hawkesbury :

Notre vision

La ville d'Hawkesbury s'engage à une croissance équilibrée et durable afin de concrétiser une vision du lieu respectueuse du patrimoine historique, culturel et naturel unique à notre municipalité et où les citoyens pourront profiter d'une qualité de vie sans précédent.

2.2 PRINCIPES DIRECTEURS

Les sept principes directeurs suivants constituent le coeur des politiques du Plan officiel. Ils ont été inspirés par une consultation avec les citoyens d'Hawkesbury et ils constituent le coeur des politiques de ce Plan officiel.

Nos principes directeurs

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 viables 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.

Là où nous faisons des affaires

2. Nous aiderons à maintenir et à augmenter la base d'emploi de la ville par l'entremise de politiques d'utilisation du sol appuyant le développement des opportunités commerciales, institutionnelles et industrielles.

Notre secteur riverain

3. Nous continuerons à protéger et à valoriser nos terres riveraines tout en offrant un développement adéquat afin de générer des opportunités résidentielles, récréatives, environnementales et économiques respectueuses des droits de propriété privée et publique.

Notre environnement

4. Nous protégerons et nous améliorerons notre milieu naturel conformément à la politique provinciale. Par ailleurs, cela sera réalisé d'une manière respectueuse des préoccupations du propriétaire et qui reconnaît le besoin d'un développement durable à long terme.

Notre patrimoine

5. Nous sommes dédiés à la préservation de notre patrimoine culturel, y compris aux liens historiques avec les Premières nations et les pionniers, et de notre patrimoine naturel, y compris celui de la rivière Outaouais et des passages traditionnels des cours d'eau.

Santé et sécurité publique

6. Nous nous assurerons d'un développement approprié qui ne posera pas de danger pour la sécurité ou la santé du public, et qui n'entraînera pas d'impacts négatifs sur la propriété ou l'environnement.

Nos infrastructures

7. Nous nous assurerons que des services d'infrastructure efficaces soient fournis par le niveau de gouvernement adéquat ou le secteur privé d'une manière rentable qui reconnaît les priorités de développement et qui assure la protection de notre environnement.

À l'automne 2008, la ville a lancé le processus de révision de son Plan officiel existant. Les politiques contenues dans le présent Plan ont été formulées sur la base d'un examen des conditions existantes, des patrons d'aménagement précédents, des tendances de développement actuelles et des projections des futures conditions. Le Plan conserve les meilleurs éléments du Plan officiel précédent, il offre de nouveaux usages des terres en reconnaissance de la face changeante de la ville, il met en oeuvre la direction de la Déclaration de principes provinciale, 2005, il fournit une orientation au conseil et à ses délégués en considération de leurs responsabilités, et il offre une direction et une certitude aux résidents et entreprises de la ville.

2.3 CONTEXTE D'URBANISME

La ville d'Hawkesbury, avec son vaste territoire riverain et son mélange éclectique de bâtiments patrimoniaux, ses nouvelles zones résidentielles et ses propriétés industrielles, est bien positionnée pour accueillir une future croissance.

Au cours des dix dernières années, la ville a connu une croissance modérée. La croissance a eu lieu d'une manière contrôlée et planifiée alors que le nouveau développement a entraîné des extensions des quartiers résidentiels existants. Du point de vue d'une perspective de développement économique, la municipalité a connu un déclin dans l'emploi générant des usages du terrain et par conséquent, elle fait face à de nombreux bâtiments non résidentiels vacants ou sous-utilisés. Alors que la modeste augmentation de la population de la ville se poursuit et qu'elle accueille de nouvelles opportunités d'emploi, il est important de s'assurer que l'aménagement et le réaménagement des terres ont lieu d'une manière logique et rentable qui assure une fourniture efficace des services municipaux tout en préservant le patrimoine de la ville et son caractère de petite ville.

Le Plan officiel est conçu pour encourager et gérer une croissance modeste continue qui entraîne une population prévue d'environ 12 600 (scénario de faible croissance) à 13 800 (scénario de forte croissance) d'ici 2029.

Le Plan officiel a pour intention générale de continuer les prolongements logiques des zones d'aménagement de la ville et d'encourager le réaménagement et l'édification sur terrain

intercalaire ; dans la mesure du possible. Les politiques suivantes doivent fournir le cadre de planification selon la manière dont elles s'appliquent aux zones d'aménagement de la ville.

1. La future croissance et le futur développement résidentiels et non résidentiels doivent avoir lieu dans la zone d'installation de la ville qui est définie comme étant l'ensemble des terrains situés à l'intérieur des limites municipales de la ville.
2. Le futur développement doit avoir lieu par des extensions logiques planifiées des zones aménagées existantes, par une édification sur terrain intercalaire vacant dans des zones aménagées ou par le réaménagement des zones aménagées existantes.
3. Le plan a pour intention de concrétiser une modeste augmentation de la densité et de l'intensité de l'utilisation du sol par le réaménagement ou la réutilisation de propriétés et de bâtiments vacants ou sous-utilisés existants. L'augmentation de la densité de l'utilisation du sol, bien que souhaitable, afin d'assurer une fourniture plus efficace des services publics, ne doit pas avoir lieu si l'augmentation de la densité ou de l'intensité d'usage avait pour effet un impact négatif sur une valeur patrimoniale des zones ou sur le caractère résidentiel existant du quartier.

3.0 Politiques d'utilisation du sol

3.1 NOTRE PATRIMOINE - PLANIFIÉ POUR LE CENTRE-VILLE

Le cœur du centre-ville d'Hawkesbury est l'un de ses plus grands atouts. Année après année, beaucoup d'efforts ont été dédiés à la facilitation de sa renaissance vers une rue principale effervescente dotée de liens avec le secteur riverain. Les politiques qui s'appliquent à l'affectation Secteur des politiques du centre-ville, comme indiqué dans l'annexe A, se basent sur les buts et les objectifs suivants.

3.1.1 But et objectifs

But : Créer un quartier effervescent, de haute densité, à longueur d'année et d'usage mixte relié à un secteur riverain où les gens vivent, travaillent et se divertissent.

Objectifs :

1. Protéger et améliorer les usages résidentiels existants dans un contexte d'usages mixtes
2. Encourager de nouveaux usages résidentiels de moyenne et haute densité dans un contexte d'usages mixtes
3. Protéger et améliorer les entreprises viables existantes dans un contexte d'usages mixtes
4. Encourager la restauration et la conversion des bâtiments vacants
5. Encourager les nouvelles utilisations commerciales et de détail liées à la rue
6. Protéger et améliorer les usages récréatifs, touristiques et culturels existants dans un contexte d'usages mixtes
7. Offrir des opportunités pour établir de nouveaux liens avec le secteur riverain
8. Améliorer la circulation et l'orientation des piétons
9. Favoriser des activités et des installations culturelles adéquates
10. Promouvoir et appuyer la protection des arbres de rue urbaine.

3.1.2 Politiques de base du centre-ville :

1. L'ensemble de l'affectation Secteur des politiques du centre-ville est considéré comme étant une zone d'aménagement à usage mixte et tous les usages suivants doivent être permis, mais assujettis à toutes les autres politiques applicables ainsi qu'au zonage ou aux contrôles du système de permis d'aménagement :
 - Résidentiel moyenne et haute densité
 - Résidentiel faible densité existant
 - Résidentiel faible densité aux étages supérieurs des bâtiments commerciaux
 - Utilisations commerciales en conformité avec 3.2.2.1
 - Usages liés aux arts et à la culture

- Emploi à domicile
 - Lieu de culte
2. Soumis à la politique 3.1.2.4, la Réglementation du plan d'implantation doit s'appliquer à tous les aménagements et réaménagements de l'affectation Secteur des politiques du centre-ville, comme défini dans la section 5 du présent Plan.
 3. Le conseil peut développer des lignes directrices concernant la décoration urbaine, que ce soit dans un document autonome ou comme faisant partie intégrante d'un règlement de permis d'aménagement, et en exiger l'application lors de la révision des applications d'un projet d'aménagement ou de réaménagement. La préparation des lignes directrices concernant la décoration urbaine est cohérente avec l'intention de ce Plan officiel.
 4. Le développement commercial doit être orienté sur la rue et il peut comprendre un développement commercial ou résidentiel aux étages supérieurs.
 5. Un nouvel aménagement résidentiel à faible densité est permis dans les bâtiments à usage mixte doté d'un aménagement non résidentiel orienté sur la rue.
 6. Afin de fournir au conseil une capacité améliorée d'assurer la mise en oeuvre à long terme de l'affectation Secteur des politiques du centre-ville, un règlement de permis d'aménagement peut être adopté pour contrôler l'aménagement et pour épurer le processus d'approbation des aménagements lorsqu'on propose un aménagement ou un réaménagement sur des terres identifiées par l'affectation Secteur des politiques du centre-ville dans l'annexe A.
 7. La délimitation des usages des terres par l'intermédiaire du système de permis d'aménagement, ou par le zonage, doit se fonder sur la forme architecturale ainsi que sur la compatibilité présente et future de l'utilisation du sol.
 8. En plus des politiques de la Zone d'améliorations communautaires exposées dans la section 5, toutes les terres désignées Secteur des politiques du centre-ville sont considérées comme étant de priorité élevée en tant que Zone de projet d'améliorations communautaires.
 9. Pour maintenir le caractère et l'aspect de cette zone, l'octroi de permis de démolition et de construction doit être strictement contrôlé et assujéti à une révision du Conseil.
 10. Dans la mesure du possible, le Conseil à l'intention de protéger et de préserver les arbres de rue. Le Conseil pourrait adopter des règlements plus sévères en vertu de la Loi sur les municipalités afin de protéger les arbres urbains du coeur du centre-ville. Par ailleurs, il s'assurera que les projets d'aménagement soient examinés afin de préserver et de protéger, dans la mesure du possible, les zones boisées.

11. Lors de l'examen des demandes d'aménagement, le conseil doit, dans la mesure du possible, protéger un accès futur ou des liens avec le secteur riverain. De tels liens peuvent être des raccords terrestres ou ils peuvent être développés par une conception tangible de la nouvelle proposition d'aménagement.

3.2 LÀ OÙ NOUS FAISONS DES AFFAIRES - PLANIFICATION DE NOS TERRAINS COMMERCIAUX

Il est essentiel pour la qualité de vie de la ville d'Hawkesbury de favoriser et d'améliorer le développement commercial. Le commerce fournit de l'emploi par l'entremise de la vente au détail de biens et de services aux résidents, aux visiteurs et aux autres entreprises, il aide à élargir l'assiette fiscale de la ville, ce qui en retour aide la municipalité à maintenir les services publics requis.

La Main Street est la principale artère commerciale de la ville. Elle s'étend d'est en ouest de la municipalité. Il existe beaucoup de types différents d'activités commerciales se trouvant le long de la Main Street, mais les usages sont généralement orientés sur la rue, ils sont conviviaux pour les piétons et d'une échelle limitée. Le secteur commercial émergeant à l'échelle régional, orienté sur la route de comté 17, est une autre zone commerciale importante. Ces usages nécessitent de grandes superficies de terrain pour accommoder l'échelle d'aménagement et les besoins importants en ce qui concerne l'accès des véhicules et le stationnement. Finalement, la municipalité est l'hôte de beaucoup de zones commerciales de détail à l'échelle du quartier, qui permettent de satisfaire les besoins quotidiens des résidents. Les différents types de zones commerciales sont identifiés à l'annexe A.

3.2.1 Buts et objectifs

But : Offrir un cadre d'appui à la politique d'utilisation du sol qui réduit les contraintes pour le développement commercial tout en assurant que les utilisations commerciales existants et futurs contribueront à l'économie, aux opportunités d'emploi et à la qualité de vie d'Hawkesbury.

Objectifs :

1. Appuyer une gamme diversifiée d'utilisations commerciales qui satisfont les besoins existants et futurs de la communauté et qui réduisent le besoin des résidents de magasiner ailleurs.
2. Accueillir divers formats commerciaux, de petits magasins orientés sur les piétons dans le centre-ville et les environs, à de grands formats de détail sur la route de comté 17.
3. Améliorer la forme et le caractère de chacune des zones commerciales de la ville et travailler pour créer une identité communautaire distincte pour chacune.
4. Encourager l'entretien et l'amélioration des bâtiments commerciaux existants.

3.2.2 Désignations commerciales

Les trois différents types de zones commerciales sont identifiés à l'annexe A du présent Plan. Ils comprennent les utilisations commerciales dans le Secteur des politiques du centre-ville, le Secteur des politiques commerciales communautaires et le Secteur des politiques commerciales régionales. La nature distincte de chacun des secteurs commerciaux sera établie

par l'entremise du Règlement de zonage et tous les utilisations commerciales seront assujettis à la Réglementation du plan d'implantation conformément à la section 5. Tous les nouveaux développements commerciaux doivent se conformer aux critères d'aménagement définis dans la section 5.4.4 du présent Plan.

3.2.2.1 Utilisations commerciales du secteur de la politique de base du centre-ville

Il existe beaucoup de types d'utilisations commerciales situés dans le Secteur des politiques du centre-ville. Les utilisations commerciales existants et futurs dans ce secteur sont assujettis à toutes les politiques de l'affectation Secteur des politiques du centre-ville en plus de celles de la section qui suit.

3.2.2.1.1 Usages permis

Les développements commerciaux de détail et de service ont pour objectif de combler les besoins des résidents et des visiteurs, et ils comprennent une vaste gamme d'usages à petite échelle, y compris des magasins de détail, des établissements de service personnel, des bureaux de professionnels, des cliniques médicales, des restaurants, des banques et des services financiers, des services d'hébergement destinés aux voyageurs et des services communautaires.

Un usage commercial mixte qui comprend des usages résidentiels au-dessus ou derrière les magasins est également permis.

3.2.2.1.2 Politiques générales

Tous les nouveaux aménagements commerciaux et aménagements commerciaux sur terrain intercalaire doivent fournir une quantité suffisante de stationnements hors rue. L'accès au stationnement doit être indiqué afin de réduire le conflit entre la circulation piétonne et véhiculaire. L'accès à un développement commercial depuis les rues résidentielles doit être évité.

Les nouvelles utilisations commerciales, ou usages réaménagés, dans l'affectation Secteur des politiques du centre-ville, doivent être orientés sur les piétons et la circulation routière, en mettant l'accent sur la facilité de déplacement pour les piétons entre les établissements commerciaux.

Lorsqu'un stationnement hors rue est nécessaire en raison de l'aménagement ou du réaménagement des utilisations commerciales du terrain, un tel stationnement doit généralement se trouver sur le côté ou à l'arrière des établissements afin de promouvoir un milieu convivial pour les piétons.

Le conseil peut considérer l'élaboration de lignes directrices concernant le design commercial ou l'utilisation d'un système de permis d'aménagement pour influencer ou contrôler la conception de la masse et de l'échelle des bâtiments, les façades, la décoration du panorama de rue, les aménagements pour piétons, la signalisation et les caractéristiques de passage. En l'absence d'une orientation supplémentaire, la Réglementation du plan d'implantation sera appliquée pour assurer que l'intention générale de ces politiques est atteinte.

3.2.2.2 Secteur des politiques commerciales communautaires

3.2.2.2.1 Usages permis

Le Secteur des politiques commerciales communautaires est destiné au développement commercial de détail et de service, lequel est en grande partie dépendant de la circulation routière locale et d'un emplacement sur une route collectrice. Les usages visent généralement à desservir les résidents de la ville, et dans une moindre mesure, le public qui voyage.

L'affectation permettra une vaste gamme d'usages des terres, y compris les magasins généraux de détail, les épiceries, les logements commerciaux, les ventes automobiles, les stations-services et les postes d'essence.

3.2.2.2.2 Politiques commerciales communautaires

L'aménagement ou le réaménagement commercial communautaire doit avoir lieu de manière à réduire les possibles impacts hors site sur des quartiers résidentiels adjacents ou d'autres usages sensibles des terres par l'utilisation de zones tampons ou de la dissimulation.

Les plans d'aménagement doivent être développés par un professionnel accrédité et le composant paysager de ces plans doit être estampillé par un architecte-paysagiste qualifié. De tels plans doivent assurer une atténuation des impacts du site ainsi qu'un aménagement final esthétique.

La Réglementation du plan d'implantation doit s'appliquer à tous les développements commerciaux communautaires ainsi qu'à tout nouveau réaménagement qui aurait l'effet d'augmenter les exigences de stationnement ou de chargement ou qui changerait substantiellement l'échelle ou la densité de l'aménagement existant.

3.2.2.3 Secteur des politiques commerciales régionales

L'affectation Secteur des politiques commerciales régionales vise à guider l'aménagement continu des installations commerciales à l'échelle régionale situées le long de la route de comté 17.

L'aménagement commercial régional fera la promotion d'une distribution efficace des biens et des services et il permettra de répondre aux besoins des résidents de la ville ainsi qu'à celui des visiteurs de la grande région, tout en offrant des opportunités d'emploi locales.

3.2.2.3.1 Usages permis

Les usages permis comprennent une gamme complète d'utilisations commerciales de détail, y compris des magasins piliers, comme des supermarchés, des grands magasins, des magasins de vêtements, des magasins de meubles domestiques et de matériaux de construction, des établissements où l'on vend des médicaments et des cosmétiques, des utilisations commerciales de détails et de service à l'intention du public en déplacement, des cinémas et d'autres usages du type divertissement ainsi que des hôtels et des motels. En plus, les utilisations commerciales de bureau et les cliniques médicales et dentaires sont permises.

3.2.2.3.2 Politiques commerciales régionales

Tout aménagement dans un Secteur des politiques commerciales régionales est assujéti à une consultation préalable avec le comité d'urbanisme et/ou le conseil. La consultation préalable doit se baser sur un plan de concept préliminaire d'aménagement du site préparé à un niveau de détail

suffisant pour évaluer les patrons de circulation, l'accès, le stationnement et les installations de chargement, l'emplacement et le rassemblement des bâtiments, l'utilisation du sol adjacentes et les impacts potentiels ainsi que l'esthétique du site.

Tous les nouveaux aménagements dans le Secteur des politiques commerciales régionales doivent être appuyés par les rapports techniques préparés par des professionnels qualifiés. De tels rapports peuvent comprendre une étude de la circulation, un rapport de fonctionnalité et un rapport de gestion des eaux pluviales; au besoin. Le processus préalable à la consultation doit déterminer la nécessité de ces études ou de toute étude et de tout rapport supplémentaire.

La Réglementation du plan d'implantation doit s'appliquer à tous les développements commerciaux communautaires ainsi qu'à tout nouveau réaménagement qui aurait l'effet d'augmenter les exigences de stationnement ou de chargement ou qui changerait substantiellement l'échelle ou la densité de l'aménagement existant.

3.3 NOTRE SECTEUR RIVERAIN - PLANIFICATION POUR UN ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE, ENVIRONNEMENTAL ET CULTUREL

La rivière Outaouais possède des valeurs patrimoniales humaines, naturelles, culturelles et récréatives, et elle constitue la pierre angulaire du futur développement économique, environnemental et culturel de la ville. Les résidents tout comme les visiteurs comptent sur la rivière Outaouais pour se reconnecter avec le milieu naturel. Les loisirs basés sur la rivière et les aménagements résidentiels et commerciaux orientés sur la rivière représentent le futur pour la ville alors qu'elle effectue une transition depuis une économie dépendante de l'industrie lourde.

Le Réseau de rivières du patrimoine canadien a été établi en 1984 par les gouvernements fédéraux, provinciaux et territoriaux pour conserver et protéger les plus beaux exemplaires de rivière du patrimoine du Canada, pour leur donner une reconnaissance nationale et pour encourager le public à en profiter et à les apprécier. La rivière Outaouais a reçu un statut de nomination afin qu'elle soit considérée comme une rivière du patrimoine canadien. Le Conseil a pour politique que ce Plan appuie entièrement la reconnaissance de la rivière Outaouais en tant que rivière du patrimoine canadien.

Les politiques suivantes doivent s'appliquer à la zone désignée Secteur des politiques riveraines comme illustré dans l'annexe A.

3.3.1 But et objectifs

But : Encourager un mélange équilibré d'usages riverains, conçu avec la nature, qui contribue à la diversité culturelle et économique de la municipalité et qui deviendra une source de fierté pour tous les résidents.

Objectifs :

1. Assurer que le développement est compatible avec le secteur riverain en terme d'utilisation du sol, d'intensité et d'échelle;
2. Fournir un secteur riverain visible, interconnecté et publiquement accessible à la plus vaste gamme possible d'activités publiques;
3. Préserver les secteurs riverains possédant une valeur écologique importante

3.3.2 Plan directeur du secteur riverain d'Hawkesbury**3.3.2.1 Introduction**

Un aménagement complet et proactif du secteur riverain de la ville d'Hawkesbury sera un facteur clé pour assurer la future croissance durable de la communauté. Hawkesbury est une communauté ayant de forts liens avec le milieu riverain. L'emplacement privilégié de la ville en tant que lien interprovincial augmente l'importance de la rivière comme un facteur clé de son futur développement. Un Plan directeur fructueux pour le secteur riverain d'Hawkesbury sera conscient de la multiplicité des usages et des fonctions pour la totalité de la longueur du secteur riverain situé à l'intérieur des limites de la municipalité.

Il existe trois principaux usages riverains qui doivent être pris en considération pour la planification future. Ils comprennent le secteur riverain naturel, le secteur riverain public et le secteur riverain aménagé. Ces différentes fonctions ne sont pas mutuellement exclusives et nécessitent la préparation de stratégies à long terme pour guider l'utilisation des terres.

Le Plan fera des recommandations au Conseil concernant :

- L'utilisation des terres riveraines et le règlement de zonage;
- L'identification des besoins en matière d'investissement de capitaux d'infrastructure et d'entretien;
- L'acquisition/élimination de terrains nécessaires pour la croissance à court et long terme;
- Les usages publics et l'accès au public;
- L'intégration, la préservation et l'amélioration des caractéristiques naturelles.
- Incorporation progressive et mise en œuvre

3.3.2.2 Thèmes du plan directeur

Afin d'appuyer les buts et objectifs énoncés en 3.2.1 et la nécessité d'assurer une intégration du secteur riverain naturel, le secteur riverain public et le secteur riverain aménagé, le plan directeur doit explorer et développer les thèmes suivants :

Thème 1 - Accès

L'essence d'un environnement urbain fructueux réside dans l'intégration des rues, des bâtiments, des modes de transport et de l'espace public. Un endroit accessible devient familier et il est facile de le traverser et de l'explorer à l'aide de divers modes de transport (la marche, le cyclisme, la navigation et les véhicules privés). La principale priorité d'accès qui appuiera l'accomplissement des buts et objectifs est la reconnexion de la ville avec son secteur riverain par l'entremise de sentiers et de trottoirs, la création de nouveaux espaces publics centraux qui peuvent accueillir tous les modes de transport et des espaces privés bien conçus qui offriront les liens adéquats avec les équipements publics.

Thème 2 - Utilisation du sol

Des usages mixtes bien équilibrés constituent une des clés d'un secteur riverain fructueux. Il est nécessaire de disposer de différents types de bâtiments, différentes structures et différents espaces regroupés au même endroit pour encourager diverses activités, simultanément, au même emplacement. L'utilisation du sol et les priorités économiques qui appuient un secteur riverain durable comprennent le développement du secteur riverain et des zones environnantes comme un composant majeur de l'expérience touristique, pour fournir des usages résidentiels et commerciaux locaux qui complètent et offrent un lien au secteur commercial du centre-ville et pour assurer l'intégration complète avec les espaces publics et le milieu naturel.

Thème 3 – Environnement et développement durable

Un lieu urbain couronné de succès doit résoudre des problèmes concernant la manière d'utiliser et de préserver les milieux naturels et les écosystèmes qui y existent. Ceci implique de mettre l'emphase sur la relation entre l'utilisation du sol et l'infrastructure, l'amélioration des espaces verts et la préservation de la biodiversité. À un niveau plus détaillé, il faut considérer le climat, l'usage de l'eau, les sources d'énergie renouvelable et d'autres technologies pour optimiser le développement durable et la conception des bâtiments et de l'espace selon les règles du développement durable.

3.3.2.3 Mise en oeuvre d'un Plan directeur

Le Conseil souscrit au développement et la mise en oeuvre du Plan directeur du secteur riverain en tant que politique clé du Plan officiel. L'aménagement du Plan directeur commencera tôt au début du cycle de vie du présent Plan officiel et sera finalement mis en oeuvre par l'intermédiaire de l'adoption d'un Plan secondaire. L'utilisation d'autres outils de réglementation, comme celle d'un Plan d'amélioration communautaire ou d'un système de permis

d'aménagement peut également être considérée une fois que le Plan secondaire du secteur riverain aura été adopté et approuvé.

3.3.2.4 Développement du secteur privé

Nonobstant l'intention de la ville d'aller de l'avant avec l'élaboration du Plan directeur du secteur riverain, le Conseil considèrera des propositions indépendantes d'aménagement à condition que de telles propositions soient cohérentes avec les objectifs à long terme et les thèmes, comme démontré par les politiques de la section 3.3.2. Les propositions d'aménagement privé doivent être d'une taille ou d'une échelle qui permettent l'intégration du projet proposé avec les zones environnantes conformément aux objectifs de l'approche de Plan directeur. De telles propositions à grande échelle peuvent être considérées sans un amendement à ce Plan officiel si l'aménagement met en oeuvre les thèmes décrits dans la section 3.3.2.2. Un amendement de zonage et l'application d'une Réglementation du plan d'implantation seront nécessaires en vertu de toutes les autres politiques liées du présent Plan. Les projets d'un seul lot, propre à un site et autonome, ne seront pas pris en considération.

3.3.3 Politiques transitoires

Les politiques suivantes doivent s'appliquer en l'absence d'un Plan directeur du secteur riverain et d'un Plan secondaire connexe. Elles sont conçues pour permettre l'utilisation du sol dans le Secteur des politiques du secteur riverain, ce qui n'empêchera pas le développement d'un Plan directeur et la confirmation que certains concepts clés, comme la protection de l'environnement et l'accès public, sont établis.

3.3.3.1 Usages permis

Les usages suivants sont permis dans le Secteur des politiques du secteur riverain :

- Les usages existants en date d'approbation du présent Plan officiel, y compris le réaménagement de ces usages, à condition que l'échelle globale du réaménagement soit similaire à celui de l'usage existant des terres.
- Les espaces ouverts et les usages récréatifs, comme les parcs et les sentiers pédestres/récréatifs
- Tous les usages associés au nettoyage et à l'assainissement des terres contaminées

3.3.3.2 Accès et usage publics

La planification de l'usage public et de l'accès à la rive doit reconnaître des zones d'usage privé existantes et la propriété de la rive et doit incorporer des manières d'assurer que ces usages sont compatibles.

1. L'acquisition de terrains pour les voies piétonnières publiques, ou pour créer une nouvelle fenêtre sur la rivière, ou pour en ajouter à celle qui existe, doit être considérée

si un nouvel aménagement ou un réaménagement fournit une opportunité de le faire et si l'acquisition sert les objectifs du Plan directeur du secteur riverain.

2. Les parcs riverains et les installations connexes doivent être conçus pour fournir des lieux sûr, attrayant et invitant pour l'usage public et pour séparer à la vue les espaces privés et ouverts publics. Des plans paysagers qui améliorent le caractère attrayant du secteur riverain et qui procurent un ajout important à la jouissance de l'expérience et à l'appréciation du secteur riverain doivent être mis en oeuvre. Ces plans préserveront la végétation et les formes du terrain sensibles du point de vue de l'environnement, et ils reflèteront les usages planifiés des secteurs riverains particuliers conformément au Plan directeur du secteur riverain.
3. Les structures riveraines doivent être implantées de manière à réduire l'impact visuel des propriétés avoisinantes et elles doivent éviter les caractéristiques environnementales sensibles, sur la rive et dans l'eau. Le Règlement de zonage peut fournir des normes pour exiger un triangle de visibilité minimum afin de réglementer l'impact visuel des structures riveraines sur les propriétés voisines.
4. Les zones de stationnement doivent être conçues et paysagées afin de compléter l'environnement et pour maximiser les usages d'espace ouvert récréatifs et culturels.
5. Un réseau de transport équilibré pour les piétons, les cyclistes et les automobilistes doit être mis en oeuvre pendant que l'aménagement ou le réaménagement a lieu et dans la mesure où les ressources de la ville le permettent. Les décisions liées au prolongement des voies piétonnes existantes, aux nouveaux points d'accès pour les véhicules et à des points d'accès améliorés pour les véhicules, aux nouvelles intersections et à l'amélioration des intersections ne doivent pas recevoir d'aval s'il existe une possibilité de compromettre l'intégrité du processus du Plan directeur.
6. Une voie piétonne continue sera mise en oeuvre par l'entremise de l'aménagement et/ou du réaménagement du Secteur des politiques du secteur riverain.

3.3.3.3 Caractéristiques du patrimoine naturel du secteur riverain

1. Des caractéristiques physiques et biologiques importantes le long du secteur riverain, comme l'indique l'annexe A, doivent être préservées en évitant le développement dans ces zones ou par l'intégration de ces caractéristiques dans des parcs riverains et un espace ouvert.
2. Aucun aménagement ne doit être permis entre la crête stable de la berge et la rive, à moins que le ministère des Ressources naturelles le juge possible et que le conseil de la ville considère l'aménagement comme étant cohérent avec l'affectation Secteur des politiques du centre-ville et les objectifs du secteur riverain et les politiques du présent Plan.

3. Un aménagement doit être en retrait de la crête stable de la berge conformément aux exigences du Règlement de zonage.
4. L'usage de pratiques de gestion des eaux pluviales et d'autres mesures de contrôle de la pollution doit être exigé pour tous les nouveaux aménagements ou réaménagements afin de protéger la qualité de l'eau. Les rapports de gestion des eaux pluviales seront révisés par l'organisme Conservation de la Nation Sud.
5. Les mesures de protection des rives doivent être conçues pour compléter le secteur riverain au niveau visuel et elles doivent être entreprises de manière à avoir un minimum d'effets nocifs sur l'environnement. Lorsque les travaux de protection de la rive sont entrepris par la ville ou par l'organisme Conservation de la Nation Sud ou toute autre agence publique, la ville considèrera les opportunités de réserver des terrains pour une future voie piétonne dans le cadre de la conception globale des travaux de protection.
6. Les plans paysagers pour les espaces riverains ouverts de propriété publique doivent encourager l'habitat naturel par des moyens comme l'usage de plantes natives et la restauration des terrains perturbés à leur état naturel.

3.4 LÀ OÙ NOUS TRAVAILLONS - PLANIFICATION DES TERRAINS DESTINÉS À L'EMPLOI

La globalisation de l'économie ainsi que les tendances économiques régionales ont entraîné un lent déclin dans la base de terrains industriels de la ville. Nonobstant ces changements, il existe un besoin de s'occuper des usages de terrain industriel à Hawkesbury. Les politiques d'utilisation du sol industrielles doivent cependant reconnaître le besoin de s'adapter alors que les conditions économiques changent. Les politiques du commerce et de l'industrie visent à créer une planification du cadre qui favorisera et appuiera des zones d'emploi d'usage mixte pouvant accueillir des usages industriels et commerciaux.

Les politiques suivantes s'appliquent à l'affectation Secteur des politiques commerce et industrie comme illustré dans l'annexe A qui suit. Les altérations apportées aux limites d'une affectation Secteur des politiques commerce et industrie doivent nécessiter un examen complet démontrant que les terres ne sont pas requises à des fins de génération d'emplois pendant la durée de vie du Plan officiel et que le ou les usages alternatifs proposés sont requis.

3.4.1 Buts et objectifs

But : Appuyer l'expansion de la base d'emploi de la ville par l'entremise de politiques d'utilisation du sol versatiles qui reconnaissent la nature dynamique d'une économie régionale changeante.

Objectifs :

1. fournir des utilisations commerciales et industriels qui demandent des zones de terrain plus grandes;
2. assurer un accès à des liens de transport efficaces;
3. fournir des opportunités d'aménagement commerciales et industrielles qui n'entraîneront pas de conflits d'utilisation du sol conformément aux lignes directrices du ministère de l'Environnement sur la compatibilité entre les installations industrielles et les usages de terres fragiles.
4. améliorer les opportunités de développement économique dans la ville d'Hawkesbury.
5. traiter le besoin d'usages des terres transitoires pour les bâtiments et les sites industriels fermés.

3.4.2 Désignation des terres destinées à l'emploi

Les deux différents types de zones d'emploi sont identifiés à l'annexe A du présent Plan. Ils comprennent le Secteur des politiques commerce et industrie et le Secteur des politiques de

transition du commerce et de l'industrie. La nature distincte de chacune des zones sera établie par l'entremise du Règlement de zonage et tous les nouveaux usages d'emploi seront assujettis à la Réglementation du plan d'implantation conformément à la section 5. Tous les nouveaux développements de terre d'emploi doivent se conformer aux critères d'aménagement définis dans la section 5.4.4 du présent Plan.

3.4.2.1 Secteur des politiques commerce et industrie

3.4.2.1.1 Usages permis :

Un aménagement dans un Secteur des politiques commerce et industrie doit généralement se concrétiser sous forme de parc industriel, d'affaires ou commercial. Les usages suivants doivent généralement être permis dans le Secteur des politiques commerce et industrie :

1. fabrication et transformation
2. entreposage et vente en gros des produits en vrac
3. dépôts de transport
4. centres de distribution
5. ventes et service pour équipement lourd et véhicules récréatifs
6. stockage ouvert
7. centres de service pour automobiles et véhicules commerciaux
8. utilisations commerciales de service auxiliaires à ceux mentionnés ci-dessus
9. vente au détail à grande échelle
10. autres utilisations commerciales appropriés ou compatibles avec une zone d'usage mixte industriel/commercial ou un parc industriel, comme décrit dans la mise en oeuvre du règlement de zonage et sujet à toute autre politique liée dans le présent Plan.

Les nouveaux usages industriels lourds peuvent être permis dans le Secteur des politiques commerce et industrie sans un amendement au Plan officiel, à condition qu'il existe une évidence démontrant que tous les enjeux environnementaux normalement liés aux usages industriels lourds ont été résolus.

3.4.2.1.2 Politiques

Le conseil, par l'entremise du zonage et de la Réglementation du plan d'implantation, doit s'efforcer de maintenir le caractère et l'échelle d'aménagement du Secteur des politiques commerce et industrie, et s'assurer que les contrôles de réglementation sont adéquats. Dans la

mesure du possible, le conseil doit encourager l'aménagement d'usages récréatifs à intégrer dans le secteur des politiques commerciales pour offrir un équilibre et des avantages pour le style de vie.

La Réglementation du plan d'implantation, conformément aux politiques pertinentes dans le présent Plan, doit d'appliquer aux nouveaux utilisations commerciales et industriels, et aux usages élargis, afin de régulariser le caractère physique de l'aménagement et pour assurer la compatibilité avec les usages des terres établis. Une attention particulière sera placée sur la mise en place de zones tampons adéquates des usages permis à partir des usages adjacents non compatibles ainsi que d'assurer qu'il existe un accès efficace et immédiat aux liens de transport.

Lorsque prescrit par le ministère de l'Environnement, les lignes directrices pour la séparation des usages industriels des usages de terres fragiles doivent être appliquées conformément à la section 3.7.7.2.

3.4.2.2 Secteur des politiques de la zone de transition du commerce industriel

Comme avec les nombreuses municipalités qui se sont développées sur la force d'une économie industrielle, Hawkesbury a dû s'adapter aux forces économiques, ce qui a entraîné des fermetures d'usine et une réduction industrielle. La fermeture de l'usine CIP le long du secteur riverain et le déclin conséquent dans l'économie et la population de la ville ont maintenant en grande partie été atténués alors que l'économie locale est moins dépendante de la grande industrie. Alors que des forces économiques au-delà du contrôle de la municipalité continuent à affecter la base d'emploi locale, le conseil reconnaît la nécessité d'être proactif et de faciliter l'usage continu des terres et des bâtiments qui pourraient devenir vacants ou sous-utilisés en raison des fermetures d'usine ou de la production réduite. Par conséquent, la municipalité a identifié une zone où des politiques d'utilisation du sol versatiles sont nécessaires pour faciliter une transition vers de nouveaux usages des terres afin de promouvoir et d'encourager de nouvelles opportunités d'emploi.

Les politiques suivantes doivent s'appliquer aux terres identifiées comme appartenant au Secteur des politiques de transition commerce et industrie comme illustré dans l'annexe A.

3.4.2.2.1 Usages permis

Tous les usages existants au moment de l'approbation de ce Plan officiel continuent à être permis. Les usages supplémentaires permis doivent être déterminés sur la base des propositions d'utilisation du sol appuyées par une justification de planification qui démontrera que l'usage proposé contribuera à la base d'emploi de la ville et à un environnement de construction sain et durable. Il n'existe pas de limitations aux types d'usages des terres qui peuvent être permis dans la zone commerciale et industrielle transitoire, à condition que les critères énumérés au point 3.4.2.2.2 soient respectés.

3.4.2.2.2 Politiques commerciales et industrielles transitoires

L'utilisation du sol et des bâtiments dans la zone commerciale et industrielle transitoire doit être contrôlé par le zonage et la Réglementation du plan d'implantation. L'élargissement des usages existants en date de l'approbation de ce Plan officiel doit être permis dans la mise en oeuvre du règlement de zonage, mais il doit être sujet à une Réglementation du plan d'implantation. Le réaménagement des bâtiments et lots existants qui entraînerait de nouveaux usages des terres doit être sujet à ce qui suit en plus des politiques pertinentes dans la section 5 du présent Plan :

1. L'utilisation du sol ou des structures et bâtiments existants doit avoir pour effet de créer de nouveaux emplois ou de contribuer au maintien des emplois existant sur place;
2. Le promoteur doit démontrer que les usages proposés peuvent se concrétiser d'une manière qui satisfait le code du bâtiment, particulièrement si des usages résidentiels accessoires sont proposés dans un environnement d'usage mixte.
3. L'utilisation du sol ou des structures et bâtiments existants doit être appuyé par un rapport de justification de la planification qui traite des problèmes suivants :
 - i. Intégration et compatibilité des usages proposés sur le site
 - ii. Compatibilité de l'aménagement du site avec les usages des terres environnants
 - iii. L'atténuation de tout impact lié à l'utilisation du sol sur la communauté environnante
 - iv. Fonctionnalité démontrée du site pour le transport, l'accès aux piétons et les services municipaux
4. Lorsque des usages de détail sont proposés, le promoteur doit démontrer que ces usages ne feront pas concurrence avec les opportunités de détail permis dans les désignations commerciales de la ville. Le conseil pourrait exiger une étude de marché pour assurer que l'usage de détail proposé comble un besoin qui ne peut l'être par des zones de détail établies. Cette exigence peut être abandonnée si l'usage de détail proposé est accessoire à l'usage principal du terrain ou du bâtiment, par exemple un point de vente pour le principal manufacturier du bâtiment.
5. Les nouveaux usages doivent être sujets à un amendement de zonage propre au site
6. Les nouveaux usages doivent être sujets à une Réglementation du plan d'implantation à moins que la proposition ne nécessite l'apport d'aucun changement physique au bâtiment ou au lot.

3.5 LÀ OÙ NOUS VIVONS - PLANIFICATION DURABLE DES QUARTIERS RÉSIDENTIELS

Les quartiers résidentiels d'Hawkesbury varient d'unités d'habitation individuelles dans des lotissements planifiés à des appartements dans des bâtiments à plusieurs étages et à des bâtiments à usage mixte avec des utilisations commerciales et résidentiels. L'intention des politiques du Plan officiel sur les quartiers résidentiels est de préserver et de consolider les quartiers résidentiels existants et d'offrir de nouvelles opportunités résidentielles par l'intensification et le réaménagement des bâtiments vacants pour permettre un mélange d'utilisations commerciales et résidentiels. Le Secteur des politiques résidentielles est illustré dans l'annexe A qui suit.

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 résidentiels, comme des écoles, des installations communautaires, des lieux de culte, des parcs et des utilisations commerciales.

Objectifs :

1. Faire la promotion et appuyer un développement qui offre des logements abordables, exempts d'impôt et/ou des locations avec une gamme complète de types de densité;
2. Désigner une quantité suffisante de terrains pour satisfaire les exigences résidentielles de la ville;
3. S'assurer que les politiques d'utilisation des terres et le zonage n'établissent pas de barrières à un approvisionnement plus équilibré en logements;
4. S'assurer que l'intensification résidentielle, l'édification sur terrain intercalaire et le réaménagement dans des quartiers existants sont compatibles avec les usages environnants en termes de design architectural et de densité;
5. Permettre le réaménagement des bâtiments vacants à des fins résidentielles dans un environnement d'usage mixte;
6. Encourager les opportunités d'habitation qui se trouve à proximité du travail, du magasinage et des loisirs, afin de réduire le besoin de prendre le volant, et encourager la marche et le cyclisme;

7. Permettre une diversité d'activités dans les zones résidentielles, y compris des entreprises à domicile, des utilisations commerciales, des gîtes touristiques, des foyers de groupe, des églises, des écoles, des installations communautaires et des espaces ouverts.
8. Promouvoir et appuyer la protection des arbres de rue urbaine.

3.5.2 Politiques :

3.5.2.1 Usages permis

Les usages résidentiels permis doivent comprendre une vaste gamme de types d'habitation, d'habitations individuelles isolées à faible densité à des immeubles d'appartements de haute densité. En outre, les usages qui complètent les quartiers résidentiels peuvent également être permis. Ceux-ci peuvent comprendre des usages d'emploi à domicile, des usages institutionnels comme des écoles, des centres d'hébergement, des foyers de groupe et des églises, des usages d'espace ouvert, comme des parcs et des centres communautaires, des utilisations commerciales de proximité, comme des dépanneurs, des garderies dûment autorisées et des gîtes touristiques. L'hôpital général d'Hawkesbury et les cliniques et installations connexes sont également reconnus comme un usage permis.

Les usages non résidentiels qui sont permis dans une zone résidentielle doivent être zonés de manière adéquate et sont assujettis à la Réglementation du plan d'implantation. Une attention particulière sera requise pour s'assurer que les usages non résidentiels sont compatibles avec le quartier en termes de design architectural et d'intensité d'utilisation. Tout développement de ce type est assujetti à une consultation préalable avec le Comité d'urbanisme et/ou le Conseil. La consultation préalable doit se baser sur un plan de concept préliminaire d'aménagement du site préparé à un niveau de détail suffisant pour évaluer les patrons de circulation, l'accès, le stationnement et les installations de chargement, l'emplacement et le rassemblement des bâtiments, l'utilisation du sol adjacentes et les impacts potentiels ainsi que l'esthétique du site.

Un tel aménagement doit être appuyé par des rapports techniques préparés par des professionnels qualifiés. De tels rapports peuvent comprendre une étude de la circulation, un rapport de fonctionnalité et un rapport de gestion des eaux pluviales; au besoin. Le processus préalable à la consultation doit déterminer la nécessité de ces études ou de toute étude et de tout rapport supplémentaire.

3.5.2.2 Résidentiel riverain

Un aménagement résidentiel le long de l'eau est permis dans le Secteur des politiques résidentielles, à condition que l'aménagement riverain soit suffisamment en retrait par rapport à la laisse des hautes eaux afin d'assurer la protection de la rive naturelle existante. Le retrait minimum doit généralement être de 30 mètres. Il est cependant possible que le retrait soit augmenté ou diminué lorsqu'il est possible de démontrer qu'il n'y aura aucun impact négatif sur les caractéristiques naturelles de la rive et que l'aménagement en question sera sûr et

sécuritaire. En plus de la protection de la rive, un nouvel aménagement le long de la rive doit, dans la mesure du possible, être conçu pour réduire toute perte de visibilité à partir de propriétés adjacentes. Un ensemble résidentiel le long du front d'eau peut être sujet à une Réglementation du plan d'implantation.

Les lots d'eau, qui sont ceux qui s'étendent au-delà de la rive jusque dans la rivière, et où la propriété a été confirmée légalement pour inclure le lit de la rivière, peuvent être aménagés conformément aux indications suivantes :

- i) Seules les terres situées au-dessus de la laisse des hautes eaux peuvent être aménagées
- ii) Lors de la révision de la conformité avec le règlement de zonage, uniquement les terres situées au-dessus de la laisse de hautes eaux peuvent être utilisées pour établir la conformité du zonage
- iii) Toutes les autres politiques pertinentes du présent Plan doivent s'appliquer

Si des installations d'amarrage sont permises, ces équipements doivent être de nature non commerciale pour l'usage exclusif du propriétaire.

3.5.2.3 Usages non résidentiels

Les utilisations commerciales, comme les petits commerces de détail et les dépanneurs, les écoles, les lieux de culte, les installations communautaires, l'hôpital général d'Hawkesbury et la clinique associée ainsi que les parcs et les espaces ouverts, sont permis dans le Secteur des politiques résidentielles. Les usages non résidentiels existants doivent être zonés dans le règlement de zonage de mise en oeuvre. Tous les nouveaux usages non résidentiels nécessitent un amendement du règlement de zonage ainsi qu'une Réglementation du plan d'implantation. Les usages non résidentiels proposés doivent être révisés pour assurer la compatibilité avec le quartier résidentiel existant. Les promoteurs doivent fournir une quantité suffisante de preuves pour assurer que le nouvel aménagement n'entraînera pas d'augmentation de la circulation, du bruit ou d'autres émissions et contribuera à la qualité de vie des résidents. Dans tous les cas, l'échelle et le design architectural de tout nouveau développement doivent être cohérents avec le quartier.

3.5.2.4 Compatibilité

S'assurer que tous les nouveaux aménagements, y compris un aménagement résidentiel sur terrain intercalaire dans des quartiers existants, maintiennent et améliorent la zone environnante et sont compatibles avec la forme de construction, l'échelle, la décoration urbaine, l'intensité d'utilisation et le panorama de rue.

3.5.2.5 Édification sur terrain intercalaire

L'édification sur terrain intercalaire sur des lots enregistrés où les services sont disponibles doit être encouragée. Un aménagement sur terrain intercalaire doit être de la même échelle et de la même densité que les usages résidentiels adjacents.

3.5.2.6 Efficacité énergétique

Afin de promouvoir l'efficacité énergétique, un nouvel aménagement sera encouragé à employer des techniques de conception entraînant une orientation efficace des rues, des lots et des bâtiments. Des panneaux solaires de toit, une orientation du bâtiment afin d'assurer un accès au soleil et un aménagement paysager fonctionnel (parevents, boulevards et plantation) doivent également être pris en considération pendant la phase de conception d'un nouvel aménagement résidentiel en installations nouvelles.

3.5.2.7 Densité résidentielle

Un aménagement résidentiel de densité plus élevée sera confiné à des emplacements ayant plus d'équipements ou de services, comme des zones à proximité de :

- Désignations commerciales;
- Espaces ouverts;
- Artères ou routes collectrices.

Un tel aménagement sera permis uniquement s'il est compatible avec le quartier, si les égouts et les conduites d'eau possèdent une capacité adéquate pour desservir un aménagement d'une densité plus élevée et si le réseau routier est tel que la circulation, le stationnement et l'accès n'en seront pas affectés de manière négative.

3.5.2.8 Accès

L'aménagement doit être permis uniquement lorsqu'il est sûr, qu'il dispose d'un accès convenable vers une route publique afin d'assurer une accessibilité facile pour les autobus scolaires, les ambulances, les camions d'incendie et d'autres véhicules de service essentiel.

L'accès à des lots individuels doit se faire à partir de routes internes construites selon des normes municipales et ne doit généralement pas être permis à partir d'une artère ou de routes collectrices. La création de nouveaux lots qui ne disposent pas d'une façade suffisante sur une rue détenue et entretenue par la municipalité n'est pas permise.

3.5.2.9 Offre de logements et abordabilité

Par l'entremise de l'affectation du terrain pour les quartiers résidentiels, le Conseil doit pourvoir à l'offre de logements à court et à plus long terme dans la ville, y compris le maintien d'une offre d'au moins 10 ans de terrains désignés résidentiels. Par ailleurs, le Conseil cherchera à

maintenir une réserve de 3 ans de lots approuvés provisoirement et/ou enregistrés et de blocs dans les plans de lotissement pour les nouveaux aménagements résidentiels. Maintenir une capacité adéquate d'adduction en eau et de réseau d'égout pour desservir ces réserves cibles est crucial pour fournir une réserve adéquate de terrains résidentiels.

L'offre de logements abordables doit être appuyée en encourageant la densification là où approprié et en fournissant une densité et un mélange de logements adéquats par l'entremise d'un zonage approprié. L'offre de logements sans but lucratif par des organismes de logement sans but lucratif doit généralement être encouragée, à condition qu'ils ne soient pas concentrés dans aucune partie particulière de la municipalité et qu'ils soient compatibles avec un aménagement voisin.

3.6 NOTRE ENVIRONNEMENT – LA PLANIFICATION POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le paysage de patrimoine naturel de la ville d'Hawkesbury est défini par son emplacement riverain. Dotée d'un accès important à la rivière Outaouais, la ville doit s'assurer que sa capacité à maximiser les avantages de cette caractéristique du patrimoine naturel est équilibrée par des politiques conçues pour la préserver et la protéger.

La ville ne jouit pas d'autres caractéristiques naturelles, comme des terres humides, des zones d'intérêt naturel ou scientifique ou des terres vallonnées. Il existe cependant des zones d'habitat du poisson qui demanderont un examen approprié avant l'approbation d'un nouvel aménagement.

Pour les besoins de cette politique, un « aménagement » est défini comme la création d'un nouveau lot, un changement dans l'utilisation des terres ou la construction de bâtiments et de structures qui nécessite une approbation en vertu de la loi sur l'aménagement du territoire. Cela comprend également les activités d'altération du site, comme le dépôt ou l'enlèvement d'un remblai, le terrassement, l'excavation ou l'altération d'un site, l'enlèvement de la terre organique et l'extraction de la tourbe, des activités similaires qui auraient pour effet le changement de la forme du terrain et des caractéristiques végétales naturelles d'un site.

3.6.1 Buts et objectifs

But : Conserver, protéger et améliorer les caractéristiques du patrimoine naturel de la ville.

Objectifs :

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 entreprises aujourd'hui et selon leur progression.

3.6.2 Politiques

Le Conseil reconnaît que ses décisions concernant l'utilisation des terres et le développement peuvent avoir un impact sur les caractéristiques importantes du patrimoine naturel de la ville d'Hawkesbury. Par conséquent, des politiques sont nécessaires afin de protéger ces caractéristiques des possibles impacts négatifs du développement ou de les conserver en interdisant le développement.

Habitat des espèces en voie de disparition ou menacées

Les espèces en voie de disparition et les espèces menacées peuvent inclure n'importe lequel des nombreux types d'espèces vivantes : oiseaux, mammifères, plantes, poissons, reptiles, amphibiens et invertébrés. Les sites d'habitats existants de toute espèce menacée ou en voie de disparition à Hawkesbury ne sont pas identifiés dans le présent Plan afin de protéger la flore et la faune menacées ou en voie de disparition. Il est important de protéger l'habitat significatif des espèces menacées ou en voie d'extinction que l'on retrouve à Hawkesbury. Le Conseil contactera le ministère des Ressources naturelles pour développer un protocole mutuellement acceptable afin de partager les renseignements disponibles sur l'habitat des espèces menacées et en voie de disparition.

Si l'habitat d'une espèce menacée ou en voie de disparition est identifié dans la ville d'Hawkesbury, les politiques suivantes doivent alors s'appliquer :

1. L'aménagement et/ou la modification d'emplacement sont interdits dans les parties d'importance de l'habitat des espèces en voie de disparition ou menacées, telles que peuvent être identifiées de temps à autre.
2. Le Conseil a pour politique de ne pas identifier l'emplacement de tels habitats dans les annexes du Plan officiel afin d'offrir la meilleure protection possible aux espèces en question. Les autorités approbatrices devront refuser les demandes d'aménagement lorsque le processus d'évaluation confirme l'existence de parties d'importance de l'habitat d'espèces en voie de disparition ou menacées.
3. L'aménagement et l'altération du site peut être permis sur des terrains adjacents à 50 mètres des parties d'importance de l'habitat d'espèces en voie de disparition ou menacées s'il est démontré, par une évaluation de l'impact sur l'environnement en vertu de la section 3.5.3 que l'aménagement en question n'entraînera pas d'impacts négatifs sur les éléments naturels ou les fonctions écologiques faisant l'objet de la protection.

Habitat du poisson

D'après la DPP, l'habitat du poisson est défini de la façon suivante : « Les frayères et les aires de croissance, d'élevage, d'alimentation et de migration dont dépend directement ou indirectement le poisson pour accomplir ses processus vitaux ». Les ressources en poisson ont beaucoup de valeur pour Hawkesbury, notamment :

1. la contribution à la diversité des espèces;
2. un indicateur naturel de la qualité de l'eau et de la santé de l'environnement;
3. une participation essentielle à la chaîne alimentaire aquatique;
4. la pêche commerciale à l'appât (fretin) (MRNO, 1983);

5. la pêche récréative et les retombées économiques qui lui sont associées (MRNO, 1990).

Les politiques suivantes s'appliquent :

1. L'aménagement et les altérations de site ne doivent pas être permis dans l'habitat du poisson, sauf en conformité avec les exigences provinciales et fédérales. Si un aménagement est proposé à moins de 30 mètres d'une zone d'habitat du poisson, comme identifié dans l'annexe B ou de manière adjacente à une zone d'habitat du poisson identifiée par l'intermédiaire d'une consultation avec Pêches et Océans Canada, ou de son délégué, il doit être démontré au moyen d'une étude d'impact sur l'environnement, réalisée conformément à la section 3.5.3 qu'il n'y aura aucun impact négatif sur la caractéristique naturelle ou sur les fonctions écologiques pour laquelle la caractéristique est identifiée.
2. Nonobstant la politique 1 ci-dessus, le nettoyage de drains municipaux est permis pourvu qu'il soit effectué d'après des normes acceptables et que, le cas échéant, on obtienne l'autorisation de Pêches et Océans Canada.
3. Nonobstant la politique 1, des prolongements ou des agrandissements d'édifices ou de structures existants dans une terre adjacente à un habitat du poisson identifié peuvent être permis s'il est démontré, à la satisfaction de l'organisme de réglementation ou du pouvoir d'approbation, que le prolongement ou l'agrandissement en question n'aura aucun impact négatif sur l'habitat du poisson tel que démontré dans une étude d'impact sur l'environnement entreprise en conformité avec la section 3.5.3 de ce Plan.
4. Ce Plan a pour politique d'encourager le rétablissement de zones tampons à végétation naturelle le long de plans d'eau et de sources.
5. Même si les installations de gestion d'eaux pluviales et de drainage sont fréquemment éloignées d'un cours d'eau, ces installations peuvent avoir un impact sur la qualité et la quantité de l'eau d'un cours d'eau et affecter l'habitat du poisson. Lors de l'évaluation d'activités de gestion d'eaux pluviales et de drainage, il faut tenir compte des impacts sur l'habitat du poisson.
6. Lorsqu'une proposition est susceptible d'avoir un impact sur l'habitat du poisson, on devra obtenir les conseils de Pêches et Océans ou de son délégué. Dans les cas où une proposition peut entraîner une altération nuisible, une perturbation ou une destruction de l'habitat du poisson, le promoteur doit obtenir l'autorisation de Pêches et Océans Canada ou de son délégué.

3.6.3 ÉTUDES D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Les impacts négatifs potentiels seront analysés en suivant, pour chaque cas individuel, un processus d'étude d'impact sur l'environnement, avant l'approbation de tout aménagement.

Étude d'impact sur l'environnement

Il est possible qu'une étude d'impact sur l'environnement (ÉIE) soit exigée pour la soumission, avant que le pouvoir d'approbation ne rende une décision formelle au sujet de la demande d'aménagement (p. ex., un amendement au Plan officiel, un amendement de zonage, une Réglementation de plan d'implantation, un lotissement, un consentement, etc.) pour évaluer les impacts négatifs sur les caractéristiques naturelles et les fonctions écologiques de la zone en question. L'ÉIE doit être réalisée par une entreprise ou un individu qualifié, et elle doit remplir chacune des étapes suivantes :

1. Rechercher, identifier, cartographier et prioriser les caractéristiques des éléments du patrimoine naturel qui font son importance.
2. Décrire et cartographier les activités d'aménagement proposées, y compris l'emplacement des édifices, l'excavation, le nivellement du site, le paysagement, la construction de chemins, l'asphaltage, les travaux de drainage et la desserte en aqueduc et en égouts, par rapport à l'élément du patrimoine naturel.
3. Prédire les effets que peut avoir l'aménagement proposé sur les diverses composantes de l'environnement, comme la faune, le poisson, la végétation, les sols, les eaux de surface, les eaux souterraines et l'air, en tenant compte des effets découlant des travaux de l'aménagement ou de l'altération du site, pendant et après ceux-ci.
4. Évaluer l'importance de tout effet négatif prévu et les effets positifs sur les diverses composantes de l'environnement.
5. Énumérer et recommander toutes les mesures pouvant être prises pour réduire ou atténuer les impacts négatifs prévus.
6. Évaluer les effets cumulatifs après atténuation que peut avoir le projet (et tout autre projet ou activité) sur les caractéristiques de l'élément du patrimoine naturel qui font son importance.
7. Conclure avec une opinion professionnelle quant aux impacts négatifs qui seront occasionnés et, s'il y a lieu, quant à l'importance de ces impacts, et si une surveillance continue est requise.

Le pouvoir d'approbation peut exiger que l'ÉIE soit révisé par des pairs avant de prendre une décision sur la demande d'aménagement.

Le pouvoir d'approbation peut employer divers leviers d'approbation (p. ex. une Réglementation de plan d'implantation, un zonage propre au site, des règlements sur l'altération du site, etc.) pour s'assurer que l'aménagement ou l'altération du site soient effectués conformément aux recommandations de l'étude d'impact sur l'environnement.

3.7 CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT – PLANIFICATION POUR LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ PUBLIQUES

Notre paysage naturel et nos ressources sont continuellement formés et refaçonnés par des processus physiques et écologiques naturels. Ces paysages et ces ressources deviennent dangereux uniquement lorsque des personnes ou des structures sont situées sur ceux-ci ou sont affectées par ceux-ci. Les conditions environnementales peuvent donc représenter, à l'occasion, des contraintes importantes à l'aménagement du territoire si elles se traduisent par un danger important pour la santé et la sécurité des individus. Les contraintes d'aménagement ont surtout rapport aux conditions dangereuses comme l'existence de plaines inondables, les dangers liés à l'érosion, et la présence de pentes ou de sols organiques instables. L'aménagement peut également être restreint, quoique moins fréquemment, en raison d'une contamination existante ou d'inquiétudes liées au bruit.

Lors de l'élaboration des politiques sur les contraintes d'aménagement, l'objectif a été d'intégrer ces politiques aux autres secteurs de politiques et particulièrement aux politiques des secteurs du patrimoine naturel. Les enjeux en matière de qualité et de quantité de l'eau, de terres humides, de pêches et de boisés sont étroitement liés aux contraintes d'aménagement. Ces politiques ne doivent donc pas être lues de façon isolée.

Par exemple, l'aménagement est interdit dans une plaine inondable ou dans des zones sujettes à une rupture de pente, car il pourrait entraîner des changements aux conditions naturelles et mettre en danger des zones non touchées par le passé. La promotion de la qualité de vie et de l'autosuffisance pour nos citoyens nécessite que tous les aménagements soient réalisés d'une manière qui assure que la vie, la sécurité et le bien-être économique sont bien protégés.

3.7.1 Buts et objectif

But : S'assurer qu'aucun aménagement ne pose de danger pour la sécurité ou la santé du public, pas plus qu'il n'entraîne des dommages à propriété ou à l'environnement.

3.7.2 Détermination des dangers

Une cartographie précise qui illustre l'emplacement de secteurs caractérisés par des dangers pour la santé et la sécurité du public et/ou des contraintes d'aménagement est de première importance pour permettre aux pouvoirs d'approbation de prendre des décisions informées lors de l'évaluation de demandes d'aménagement. Les limites des secteurs dangereux illustrés sur l'annexe A ont été identifiées à partir de renseignements fournis par le ministère des Richesses naturelles de l'Ontario et par l'organisme Conservation de la Nation Sud. Le ministère de l'Environnement a fourni des renseignements concernant les sites contaminés tels que les sites d'enfouissement fermés et une orientation des politiques respectant les distances de retrait appropriées par rapport aux sites industriels.

3.7.3 Général

Les zones dangereuses sont identifiées sur l'annexe A d'après les caractéristiques spécifiques qui posent un danger à la santé et à la sécurité publiques pouvant découler de l'aménagement de ces zones. Parmi ces contraintes, l'on retrouve les zones sujettes à des inondations, les secteurs affectés par des pentes instables, les sols organiques, les dangers liés à l'érosion et les sites contaminés. Lorsqu'il existe une cartographie complète des dangers d'un territoire, ceux-ci figurent à l'annexe A. Toutefois, il est reconnu qu'il peut exister des conditions dangereuses qui ne figurent pas à l'annexe A.

3.7.4 Terrains dangereux - Inondation et érosion

3.7.4.1 Définir les zones sujettes à des inondations et à de l'érosion

Les secteurs de plaine inondable identifiés à l'annexe A comprennent tous les secteurs connus comme étant susceptibles à des inondations du type une fois tous les cent ans. Ces secteurs ont été identifiés et cartographiés par le gouvernement provincial en vertu du programme Informations sur les terres de l'Ontario (LIO). Malheureusement, au moment de la rédaction de ce Plan officiel, il n'y avait aucun renseignement disponible quant à l'origine de la cartographie de la plaine inondable ni d'ailleurs de certitude en ce qui concerne la précision de la cartographie. La municipalité est obligée de montrer les meilleurs renseignements disponibles concernant les terres dangereuses, comme les plaines inondables et elle doit également fournir des politiques d'utilisation du sol qui fourniront une protection contre les impacts négatifs de grandes inondations. Conséquemment, les politiques s'appliqueront aux secteurs illustrés à l'annexe B jusqu'au moment où des renseignements plus précis pourront être fournis par les autorités provinciales ou autrement, par la municipalité ou par les promoteurs de l'aménagement. Advenant l'obtention de nouveaux renseignements, l'annexe B du Plan officiel sera amendée.

3.7.4.2 Usages permis

Malgré l'affectation sous-jacente figurant sur l'annexe A, l'aménagement et l'altération de site sont interdits dans les plaines inondables, sauf s'ils sont conformes aux dispositions suivantes :

1. Les réparations et les agrandissements mineurs aux édifices et aux bâtiments accessoires qui n'affectent pas les flots des inondations seront permis lorsqu'il s'agit d'un aménagement non conforme existant.
2. Les usages qui par leur nature doivent être localisés à l'intérieur des plaines inondables et qui n'affecteront pas l'hydrologie et les mouvements d'eau de la plaine inondable peuvent être permis;
3. Les travaux requis pour le contrôle de l'érosion et/ou d'inondations et pour les usages non structurels récréatifs passifs et/ou les espaces ouverts qui n'affectent pas l'hydrologie et les mouvements d'eau de la plaine inondable peuvent être permis.

Conformément à l'affectation sous-jacente figurant sur l'annexe A, l'aménagement et les altérations de site peuvent être permis dans les secteurs sujets à des dangers d'érosions qui ne sont pas localisés dans la plaine inondable. Tout nouvel aménagement et toute nouvelle altération de site sur les terres dangereuses doivent rencontrer les critères suivants :

1. les dangers doivent être traités de manière sécuritaire et l'aménagement ainsi que l'altération du site sont réalisés conformément aux normes et procédures établies;
2. de nouveaux dangers ne sont pas créés et les dangers existants ne sont pas aggravés;
3. aucun impact nuisible n'est encouru sur les cours d'eau en amont ou en aval;
4. les véhicules et les personnes peuvent entrer et sortir de façon sécuritaire du secteur au cours d'inondations, d'épisodes d'érosion et autres urgences;
5. l'aménagement n'inclut pas des usages institutionnels ou des services d'urgence essentiels ou l'élimination, la fabrication, le traitement ou l'entreposage de substances dangereuses.

3.7.5 Penthes instables et sols organiques

3.7.5.1 Politiques

L'aménagement et l'altération de site dans des secteurs désignés comme ayant des pentes instables, soit les zones avec un facteur sécuritaire de la stabilité des pentes de 1,5 ou moins, ou des sols organiques, est interdit sauf par voie d'amendement de Règlement de zonage propre au site en question. Des amendements au zonage propre à un site ne sont pas requis lorsque le code du bâtiment traite des exigences pour le développement dans des secteurs de pentes instables comme indiqué à l'annexe B. Un amendement de Règlement de zonage propre à un site ne peut être adopté que si toutes les conditions ci-dessous sont satisfaites :

1. l'aménagement peut être permis conformément aux affectations sous-jacentes couvrant les régions de pentes instables illustrées à l'annexe B avec les marges de recul appropriées telles que fournies par un rapport conjoint préparé le ministère des Richesses naturelles et le ministère Développement du Nord et des Mines;
2. des renseignements suffisants de génie et de sols sont rendus disponibles pour indiquer que, même si le site est identifié comme ayant des pentes instables ou des sols organiques, ce site est propice ou peut être rendu propice à l'aménagement en utilisant des méthodes d'ingénierie et scientifiques acceptables;
3. les altérations au site ne provoqueront pas de dangers accrus ni d'effets négatifs sur l'environnement sur le site ou hors-site;
4. l'affectation qui figure à l'annexe A permet l'aménagement proposé.

Malgré l'information ci-dessus, les usages institutionnels ou les services d'urgence essentiels, ou l'élimination, la fabrication, le traitement ou l'entreposage de substances dangereuses ne devraient pas être permis sur des terrains désignés comme ayant des pentes instables ou des sols organiques.

3.7.6 Sites contaminés

Les sites contaminés sont définis comme étant des sites où il est possible que les conditions environnementales de la propriété, c.-à-d., la qualité des sols ou des eaux souterraines, aient des effets négatifs sur la santé humaine ou sur le milieu naturel. Aucune cartographie actuelle montrant les sites contaminés n'était disponible au moment de la rédaction de ce Plan officiel. Lors de l'évaluation de demandes d'aménagement, le pouvoir approbateur peut exiger qu'une ÉES soit entreprise.

Lorsqu'une ÉES produit des preuves raisonnables qui suggèrent la présence de contamination sur un site, on peut exiger du promoteur qu'il entreprenne les études techniques appropriées dans le cadre du processus d'évaluation de l'aménagement afin d'identifier la nature et l'ampleur de la contamination, de déterminer les enjeux potentiels en matière de santé et de sécurité humaines et les effets sur la santé écologique et sur l'environnement naturel, démontrer que le site peut être réhabilité conformément aux normes provinciales et établir des procédures de réhabilitation du site et d'atténuation de la contamination.

Conformément avec les recommandations de toute étude technique précédente, le promoteur doit réhabiliter le site et le rendre propice à l'usage proposé avant l'aménagement ou le changement d'utilisation du sol.

L'ÉES et la restauration du site doivent être entreprise conformément au règlement 153/04 de l'Ontario, Record of Site Condition.

3.7.6.1 Désaffectation et nettoyage de site

Le Conseil a l'intention d'assurer la désaffectation et le nettoyage adéquat des sites contaminés avant leur réaménagement ou leur réutilisation. Avant d'obtenir l'approbation du Conseil pour un amendement au Plan officiel et avant l'approbation d'une demande d'amendement au règlement de zonage, de lotissement, de condominium, de consentement ou d'une autre demande d'aménagement par le pouvoir d'approbation approprié sur un site susceptible d'être contaminé ou qui est contaminé, le promoteur doit documenter l'usage actuel et passé du site et des terres environnantes, engager une assistance professionnelle en matière d'analyse des sols, des eaux souterraines et de surface, tel que requis en consultation avec le ministère de l'Environnement, et il doit préparer un plan d'action d'assainissement conformément au « Règlement 153/04 de l'Ontario, Record of Site Condition » si les concentrations de contaminants dépassent les normes acceptables établies par le ministère. Il est possible que le registre de l'état du site (Record of Site Condition) du ministère de l'Environnement soit requis afin de confirmer qu'un site est adéquat pour son usage prévu. Pendant le nettoyage du site, le promoteur doit assurer la supervision des activités d'excavation et de manipulation du sol.

Lorsqu'aucune demande d'aménagement n'est nécessaire, le Conseil peut exiger d'un promoteur d'un aménagement qu'il entre en consultation avec le ministère de l'Environnement au sujet de la conformité de l'aménagement du site.

3.7.7 Autres préoccupations touchant la santé et la sécurité

3.7.7.1 Bruit et vibration

1. Les impacts du bruit et de la vibration doivent être traités en ce qui concerne les nouveaux usages de terres fragiles adjacents à des voies ferrées, des autoroutes, des installations de traitement des eaux usées, des sites de gestion des déchets, des industries ou d'autres sources fixes ou linéaires où du bruit ou des vibrations sont susceptibles d'être générés. Le Conseil peut exiger que le promoteur réalise une étude du bruit et/ou des vibrations afin d'évaluer l'impact sur tout usage de terres fragiles, existant ou à l'état de projet, à l'intérieur des distances minimales de séparation prescrites dans les lignes directrices du ministère de l'Environnement de l'Ontario, y compris la Publication LU – 131, Noise Assessment Criteria in Land Use Planning (critères d'évaluation du bruit dans la planification de l'utilisation des terrains). Les mesures d'atténuation du bruit et/ou de la vibration seront mises en oeuvre, au besoin, pour réduire les impacts des niveaux non acceptables.
2. Nonobstant la politique 1 ci-dessus, on ne doit pas exiger que les usages agricoles existants et proposés, et les pratiques agricoles normales, comme définies dans la loi protégeant l'agriculture et la production alimentaire, 1998, entreprennent des études sur le bruit et les vibrations.

3.7.7.2 Usages incompatibles des terres

Tous les efforts nécessaires doivent être faits pour éviter ou minimiser les futurs conflits d'utilisation du sol pouvant survenir lorsque des usages incompatibles des terres se développent à proximité d'un autre. Les lignes directrices du ministère de l'Environnement et la compatibilité de l'utilisation du sol (lignes directrices D-1, D-2, D-4 et D-6, et tout autre document de ligne directrice du ME pertinent ou futur) doivent s'appliquer lors de la préparation et de l'adoption d'un Règlement de zonage ou d'un amendement de règlement de zonage et lors de la considération d'amendements au présent Plan officiel.

4.0 FAIRE FONCTIONNER LE TOUT - NOS INFRASTRUCTURES

On entend par infrastructure la construction et l'entretien des routes, des ponts, des structures et des voies ferrées nécessaires aux services de transport, l'approvisionnement physique et la distribution d'eau, la collecte et le traitement d'eaux usées, la gestion de l'écoulement des eaux pluviales et la cueillette et l'élimination des déchets solides, la construction et l'entretien des installations de production et de transport de l'énergie, comme les structures hydroélectriques, les installations éoliennes et solaires et les gazoducs, et finalement le développement d'installations de communication, y compris l'équipement souterrain et hors sol, comme les tours de transmission et l'infrastructure de télécommunication, y compris les lignes de fibre optique. Les politiques d'infrastructure prennent également en considération le développement continu de sentiers récréatifs polyvalents par la ville d'Hawkesbury et d'autres autorités.

La Loi sur l'aménagement du territoire exige que les expansions aux infrastructures soient conformes au Plan officiel du palier supérieur. (voir article 24.1 de la Loi sur l'aménagement du territoire). La Loi sur les Redevances d'aménagement (1997) et les règlements associés à cette Loi exigent que le Conseil d'une municipalité indique, dans un Plan officiel approuvé, des prévisions de dépenses en capital ou toute autre expression similaire d'intention de la part du Conseil, de façon à s'assurer que toute augmentation des besoins en service puisse être satisfaite (voir la Loi sur les Redevances d'aménagement, paragraphe 3 de l'article 5(1)).

L'offre d'infrastructures pour le transport, l'eau, les eaux usées, les déchets solides, l'énergie et les communications est essentielle pour assurer qu'Hawkesbury puisse continuer à croître d'une manière durable du point de vue environnemental, social et économique.

4.1.1 Buts et objectifs

But : Assurer que des services d'infrastructure efficaces soient fournis par le niveau de gouvernement adéquat ou le secteur privé d'une manière rentable qui reconnaît les priorités de développement et qui assure la protection de notre environnement.

Objectifs :

1. Que le réseau routier dans Hawkesbury, peu importe le niveau de gouvernement qui en est responsable, fonctionne de manière rentable, efficace et sécuritaire pour le déplacement des gens et des produits et l'offre d'une infrastructure dans tout le territoire;
2. Que l'eau, les eaux usées et les eaux pluviales soient gérées de manière responsable au niveau fiscal et environnemental;
3. Que la gestion des déchets soit réalisée d'une manière durable du point de vue environnemental et offrir des infrastructures de gestion des déchets appropriées qui appuient le développement continue.

4.1.2 Politiques générales

Le Conseil a l'intention d'assurer qu'une augmentation du besoin des services admissibles et de l'infrastructure soit récupérable par l'adoption d'un règlement sur les redevances d'exploitation en vertu de la loi sur les redevances d'exploitation, 1997, par la ville d'Hawkesbury. C'est-à-dire que les travaux publics et les services municipaux admissibles seront, en tout ou en partie, financés par des redevances d'exploitation.

4.1.3 Transport

La gestion des infrastructures routières de la ville d'Hawkesbury est partagée entre la province et la ville. Le système de transport est composé d'une route provinciale, des routes de comté et de routes publiques ouvertes et entretenues à longueur d'année. Le réseau de transport est illustré dans l'annexe A.

4.1.3.1 Route 34

Il existe une route provinciale à Hawkesbury, la route 34. L'aménagement à proximité de cette route ou qui y fait face doit être évalué par le ministère des Transports de l'Ontario (MTO), et est conditionnel à l'émission de permis par le MTO qui vise à s'assurer que l'efficacité à long terme de la route en question n'est pas compromise. Le permis du MTO peut toucher les marges de recul des édifices, l'affichage, l'emplacement et le nombre d'accès sur la route en question, les exigences en matière de devanture et toute amélioration requise comme l'installation de passe-eaux, l'élargissement de la route, la signalisation pour la circulation ou la construction de voies de virage. Les promoteurs de ces aménagements doivent consulter le MTO avant de soumettre une demande d'aménagement. Dans l'annexe A, la route 34 est désignée comme une artère.

4.1.3.2 Routes

Les routes municipales sont composées d'artères, de routes collectrices et de rues locales qui sont entretenues publiquement à longueur d'année, et de routes privées. Les routes doivent généralement disposer d'une largeur d'emprise minimum de 20 mètres. Celle-ci peut cependant être réduite par l'entremise de processus de révision de lotissement ou de condominium, à condition que les largeurs d'emprise puissent accueillir toutes les infrastructures de service requises pour l'aménagement proposé et à condition que le pouvoir d'approbation soit satisfait que les largeurs réduites n'entraînent pas un aménagement de qualité inférieure.

Les politiques suivantes doivent s'appliquer au réseau routier de la ville :

1 Artères

Les artères sont conçues pour transporter de grands volumes de circulation et pour desservir les principaux itinéraires de transport dans toute la communauté et des raccords au réseau routier de la province et des comtés. L'accès sera limité afin de maintenir leur principale

fonction. La largeur minimum de toute emprise d'artère doit être de 26 mètres. Les artères sont définies dans l'annexe A.

2. Collectrices

L'accès aux collectrices doit généralement être minimisé afin d'assurer que la fonction principale de chaussée comme artère de transport efficace est maintenue. Le contrôle d'accès doit être établi dans le règlement de zonage. La largeur minimum de toute emprise de collectrice doit être de 20 mètres.

3. Rue

Les rues sont identifiées dans l'annexe A. Généralement, un nouvel aménagement et la création de lots sur des rues peuvent être permis conformément aux politiques pertinentes du présent Plan et aux exigences du règlement de zonage. La largeur minimum de toute emprise de rue doit être de 20 mètres. Une norme d'emprise réduite peut être acceptée dans de nouveaux aménagements où il est possible de démontrer que les infrastructures requises, y compris un dépôt à neige, peuvent être accueillies.

4. Routes privées

Les routes privées sont identifiées dans l'annexe A. Les nouvelles routes privées ou les extensions de routes privées existantes sont permises uniquement lorsque ces routes sont nécessaires dans le cadre d'un plan de condominium qui définit la responsabilité à long terme de l'entretien de la route privée. Dans ces cas, un amendement au Plan officiel n'est pas nécessaire. La conversion des routes privées en routes publiques nécessite un amendement à présent Plan. Aucun amendement n'est nécessaire si de telles routes privées satisfont les normes de conception municipales pour les routes publiques.

4.1.3.3 Acquisition de terres

La ville peut acquérir des terres à des fins d'élargissements ou de prolongements de routes, d'emprises, d'améliorations d'intersections ou d'améliorations de passages à niveau de chemins de fer. Les terrains en question peuvent être acquis par voie de lotissement ou d'autorisation, à travers la Réglementation du plan d'implantation ou par ententes formelles. La section 4.1.3.2 identifie les emprises minimales pour les routes et les chemins à élargir ainsi que l'étendue des élargissements proposés.

4.1.3.4 Prolongement ou améliorations des routes existantes

Les prolongements aux routes existantes peuvent être exécutés sans amendement au présent Plan, à condition que le prolongement soit nécessaire à l'amélioration du réseau routier de la ville. Des prolongements peuvent être permis à des fins d'aménagement pourvu que le prolongement de la route soit construit aux normes municipales sans aucuns frais pour la

municipalité et pourvu que le Conseil soit satisfait que le prolongement et l'entretien subséquent soient justifiés.

4.1.3.5 Ajout de routes

De nouvelles routes peuvent être ajoutées au réseau routier sans un amendement à ce Plan lorsque les routes en question découlent de l'approbation d'un plan de lotissement ou lorsqu'elles sont requises comme condition d'approbation d'un plan de situation.

4.1.3.6 Ponts

Les ponts et les ponceaux font partie intégrante du réseau de transport d'Hawkesbury. L'entretien, la réparation, le remplacement ou le prolongement de ces structures est une activité continue et nécessaire, et elle est considérée comme cohérente avec les politiques de ce Plan officiel.

4.1.3.7 Sentiers récréatifs et pistes cyclables

La municipalité doit maintenir et prolonger la piste cyclable identifiée à l'annexe A, et s'assurer que les nouveaux sentiers récréatifs et les installations pour vélos feront partie intégrante du futur secteur riverain, comme alors que le Plan directeur pour la région est élaboré.

Toutes les demandes d'aménagement, y compris, mais sans s'y limiter, les plans de lotissement, les servitudes, les plans de condominium, les amendements au Plan officiel, les amendements au règlement de zonage et les plans de situation, doivent être révisées afin d'assurer qu'elles comprennent la prise en considération des installations de sentier récréatif et de piste cyclable.

Un programme de signalisation d'itinéraire cyclable pour les routes existantes sera élaboré conformément aux normes et aux meilleures pratiques reconnues. L'entretien routier continue et la construction de nouvelle route et de l'infrastructure associée doit prendre en considération les vélos dans la conception et le positionnement des traitements d'intersection, des grilles d'égout, des couvercles de trou d'homme et de la signalisation. Toutes les installations opérées par la ville comprendront des installations pour vélos adéquates qui sont cohérentes avec leur emplacement afin de prêcher par l'exemple en ce qui concerne la promotion du cyclisme à Hawkesbury.

4.1.4 SERVICES RELATIFS À L'ADDUCTION D'EAU, AUX EAUX USÉES ET AUX EAUX PLUVIALES

4.1.4.1 Politiques générales

1. De façon générale, tous les aménagements doivent être réalisés uniquement s'ils disposent de tous les services municipaux d'adduction d'eau et d'eaux usées. Il est possible de faire une exception concernant les terres situées à l'ouest du 700, rue Main Ouest, lesquelles disposent d'une façade sur la rue Main où de tels services ne sont pas disponibles et uniquement si l'aménagement proposé est de nature industrielle; aucun usage résidentiel ne sera permis. Un tel aménagement doit être entièrement raccordé aux services municipaux dès que ceux-ci seront disponibles.
2. Le besoin d'assurer que les infrastructures d'adduction d'eau et d'eaux usées sont correctement maintenues et prolongées pour satisfaire la croissance et les priorités d'aménagement est crucial pour la santé économique et environnementale à long terme de la municipalité. Par conséquent, toute dépense en capital nécessaire pour l'entretien et le prolongement du réseau d'adduction d'eau et d'eaux usées est considérée comme étant entièrement en conformité avec le présent Plan officiel.
3. L'aménagement ne sera pas encouragé lorsqu'il a pour effet, ou pourrait avoir comme effet, l'expansion non planifiée d'infrastructures d'aqueducs et d'eaux usées existantes;
4. L'aménagement doit généralement être dirigé vers les secteurs où les services d'aqueducs et d'eaux usées peuvent être raisonnablement prolongés;
5. L'allocation de la capacité d'infrastructure pour le développement intercalaire et aux fins de développement économique est encouragée;
6. La gestion des eaux pluviales sera exigée pour tout nouvel aménagement conformément aux lignes directrices pouvant être préparées par le ministère des Richesses naturelles, la Conservation de la Nation Sud et la ville d'Hawkesbury. La gestion des eaux pluviales peut ne pas être requise pour les aménagements à petite échelle, tel que les lots créés par l'intermédiaire du processus d'autorisation où des développements mineurs assujettis à une réglementation de plan d'implantation lorsqu'il n'y a aucun impact sur le bassin versant.
7. L'établissement de nouvelles installations d'adduction d'eau et d'eaux usées doit être assujetti aux lignes directrices du ministère de l'Environnement et aux règlements provinciaux.

4.1.4.2 Technologies novatrices

Le Conseil encouragera, appuiera et fera la promotion des systèmes d'élimination des eaux usées qui incorporent des technologies éprouvées et novatrices qui réduisent les volumes d'eaux usées ou qui améliorent la qualité des effluents d'eaux usées. Ceci comprend, entre autres :

1. des appareils de conservation de l'eau qui en réduisent l'usage;
2. des solutions innovatrices de traitement d'eaux usées municipales, industrielles ou agricoles comme la conception et la construction de marais artificiels.

4.1.5 Planification du bassin-versant

La ville encourage la préparation du bassin-versant et des études sur les sous-bassins-versants lorsqu'un aménagement majeur ou un réaménagement est proposé et que celui-ci est susceptible d'avoir un impact important en aval sur un bassin-versant. Ces études sont davantage nécessaires dans les secteurs où il existe des pressions pour l'aménagement et des milieux naturels sensibles afin de fournir une compréhension de la relation entre les ressources hydriques et les activités d'utilisation des terres. L'aménagement de plans conséquents de bassin-versant et de sous-bassin-versant exigera une coopération entre toutes les municipalités, tous les organismes gouvernementaux et tous les groupes intéressés qui sont touchés afin de s'assurer que les possibles impacts environnementaux transfrontaliers sont traités. Si possible, les résultats des études des bassins-versants doivent être intégrés dans le Plan officiel de la ville.

4.1.6 Plans de gestion des eaux de surface

Afin de contrôler les inondations, les accumulations d'eau et la sédimentation, et pour protéger, autant que possible, la qualité de l'eau et l'habitat aquatique ou d'autres habitats naturels qui dépendent des cours d'eau et d'autres plans d'eau pour leur existence, il est possible que des plans de gestion des eaux de surface (ou plans de gestions des eaux pluviales) soient requis pour certaines formes de nouveaux aménagements. Des plans de gestion des eaux pluviales doivent être exigés pour tout nouvel aménagement composé de plus de quatre lots ou pour les aménagements commerciaux ou industriels comportant de grandes quantités de zones imperméables. La gestion des eaux pluviales sera entreprise conformément aux lignes directrices du ministère de l'Environnement intitulées « Planification de la gestion des eaux pluviales et manuel de conception , 2003 [Stormwater Management Planning and Design Manual, 2003] ». La gestion des eaux pluviales peut ne pas être requise pour les aménagements à petite échelle, tel que les lots créés par l'intermédiaire du processus d'autorisation où des développements assujettis à une réglementation de plan d'implantation lorsqu'il n'y a aucun impact sur le bassin versant.

4.1.7 Gestion des déchets

1. L'aménagement doit être examiné afin d'assurer que des services d'élimination des déchets solides puissent être fournis d'une manière cohérente avec les considérations environnementales.

4.1.8 Énergie

Ce Plan a pour politique d'encourager l'usage de sources d'énergie de recharge, comme l'énergie éolienne et solaire, et celle provenant de la chaleur des déchets ou des gaz.

4.1.8.1 Énergie éolienne

Les politiques suivantes s'appliquent aux installations éoliennes :

1. Le développement de parcs éoliens comprenant une turbine ou plus, où l'énergie électrique provenant de l'éolienne est vendue au réseau électrique, n'exige pas d'amendement au présent Plan officiel, à condition qu'il soit entièrement conforme avec la législation provinciale et/ou fédérale.
2. L'aménagement de parcs éoliens comprenant une turbine ou plus exige un amendement au règlement de zonage et une approbation par plan de situation.
3. Le développement de parcs éoliens n'est pas permis dans l'habitat d'espèces menacées ou en voie de disparition.
4. L'aménagement d'éoliennes individuelles à une échelle cohérente avec l'apport d'électricité à une maison privée ou à une entreprise est permis sur présentation d'une étude confirmant l'absence d'impacts négatifs sur la flore et la faune, et à condition qu'une étude sur le bruit confirme qu'il n'y aura aucun impact négatif sur aucune utilisation des terres à moins de 500 mètres du projet d'éolienne. Un amendement au règlement de zonage sera exigé et une Réglementation de plan d'implantation s'appliquera.

4.1.8.2 Énergie solaire

Le développement de systèmes de conversion d'énergie solaire sur le toit ou le sol pour des usages résidentiels individuels ou pour des installations commerciales ou industrielles à grande échelle doit généralement être permis en fonction des exigences de zonage et, le cas échéant, une Réglementation de plan d'implantation.

4.1.9 Corridors d'installation de service public et de communication

Les installations de service public et les corridors comprennent une vaste gamme de services publics détenus et opérés par des entités publiques et privées. Le bien-être de l'économie

d'Hawkesbury est intimement lié à la présence de corridors hydroélectriques, de réseaux de télécommunication et de pipelines.

Les politiques suivantes s'appliquent :

1. Le développement d'installations hydroélectriques, d'installations de télécommunication et de services publics n'exige pas d'amendement au présent Plan officiel, à condition qu'il soit entièrement conforme avec la législation provinciale et/ou fédérale.
2. Le développement d'installations hydroélectriques, d'installations de télécommunication et de services publics doit être assujéti aux dispositions du règlement de zonage.
3. Le développement d'installations hydroélectriques, d'installations de télécommunication et de services publics n'est pas permis dans l'habitat d'espèces menacées et d'espèces en voie de disparition.
4. Les installations de service public susceptibles de poser un danger doivent être éloignées des zones résidentielles.
5. Les divers usages des corridors pour les usages de services publics et de transport doivent être encouragés.
6. On doit prendre en considération l'emplacement des services publics dans l'emprise publique ainsi que sur une propriété privée. Afin de minimiser l'impact visuel, dans la mesure du possible les services municipaux doivent d'être regroupés. La ville encourage les fournisseurs de service public à considérer des méthodes novatrices pour contenir les services publics sur ou dans des caractéristiques de panorama de rue comme des passerelles et des lampadaires lors de la détermination des emplacements d'un grand équipement de service public et des sites de blocs de services publics.
7. Lorsqu'un nouvel aménagement est proposé, le promoteur doit confirmer que des fournisseurs de services publics et de télécommunication sont en mesure de fournir les services et que des emplacements adéquats ont été déterminés pour le matériel des services publics et les sites de bloc de service public.

4.1.10 Autres corridors d'infrastructure

Le Conseil reconnaît l'importance des autres corridors d'infrastructure, comme les corridors de transport d'hydroélectricité, des gazoducs, des voies ferrées et des corridors de fibre optique. Le prolongement, l'entretien et la préservation de ces corridors et de celui des autres corridors d'infrastructure sont importants pour un développement économique continu et une diversification, et cela ne nécessitera pas d'amendement à ce Plan.

5.0 MISE EN PLACE DU PLAN - LA TROUSSE D'AMÉNAGEMENT

5.1 Introduction

Les principes directeurs suivants sont fournis afin de guider la mise en oeuvre du Plan officiel. Les politiques sont divisées dans les six catégories suivantes :

- Général
- Usages permis
- Contrôle de l'aménagement
- Développement économique
- Politiques sociales et culturelles
- Administration du Plan officiel

5.2 Général

Les politiques du présent Plan doivent être mises en place par la ville d'Hawkesbury par l'entremise des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O. 1990, la Loi sur les municipalités, 2001, la Loi sur les Redevances d'aménagement, 1997, le Code du bâtiment, L.R.O. 1992, tel que modifié, et toutes autres lois de l'Ontario applicables;

Les décisions du Conseil de ville doivent être conséquentes et conformes avec les politiques pertinentes de ce Plan officiel;

Conformément à l'article 24(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O. 1990, aucuns travaux publics ne doivent être entrepris et aucun règlement ne doit être adopté par la ville pour n'importe quelles fins qui ne se conforment pas aux politiques et intentions du Plan officiel;

Le Conseil municipal peut se procurer, garder ou disposer de terrains dans le but d'instaurer une politique de ce Plan officiel sujet aux dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O. 1990, la Loi sur les municipalités, 2001, ainsi que toutes autres lois applicables de la Province de l'Ontario;

Toute forme d'entente de développement concernant les lotissements, les autorisations, les condominiums, les variances mineures ainsi que les plans d'implantation doivent être conformes aux politiques du Plan officiel.

5.3 Usages permis

Les politiques générales suivantes sont reliées à divers types d'utilisation du sol permis partout, peu importe l'affectation spécifique du terrain.

5.3.1 Usages accessoires

Lorsqu'un usage est permis dans une affectation d'utilisation du sol, l'intention est de permettre également les usages, les bâtiments ou les structures accessoires, secondaires ou essentiels à l'usage en question.

Unités d'habitation accessoires : ce Plan a comme politique de fournir des occasions de créer des unités de logement secondaires comme des appartements dans des unités d'habitation isolées sur le même lot que la résidence individuelle isolée principale. Pour justifier l'aménagement d'un logement secondaire, le promoteur doit :

1. faire démonstration de la conformité avec le Code du bâtiment de l'Ontario;
2. démontrer la conformité avec les normes de zonages applicables pour la dimension de lot, les retraits et le stationnement;

5.3.2 Usages existants et non conformes des terres

Tous les usages qui existaient légalement le jour de l'entrée en vigueur de ce Plan seront autorisés à continuer comme tels.

Tous les usages existants qui ne se conforment pas aux dispositions contenues dans ce Plan devront être jugés non-conformes. L'objectif à long terme de ce Plan est de déménager, éliminer ou remplacer ces utilisations non-conformes en harmonie avec des utilisations permises dans l'affectation pertinente d'utilisation des terres.

Le Conseil local peut reconnaître une utilisation non conforme et la zoner conformément à leur utilisation existante à condition que :

1. le zonage ne permet aucun changement d'usage ou aucune norme d'exploitation qui aggraverait, augmenterait ou prorogerait l'état de non-conformité;
2. les usages non-conformes ne constituent pas de par leur nature hasardeuse ou de par la circulation résultante, un danger pour les personnes et les usages environnants;
3. les usages non-conformes ne polluent pas l'air, l'eau et/ou le sol aux dépens de la santé et du confort des propriétés avoisinantes;
4. les usages non-conformes ne nuisent pas au développement des secteurs environnants.

Lorsque l'utilisation non conforme est discontinuée, le lot peut être sujet à un changement de zonage en accord avec les politiques et intentions de ce Plan ou pour permettre une utilisation similaire pourvu que le Conseil soit satisfait de cette similarité et pourvu que les dispositions des sections 1 à 4 soient respectées.

Les bâtiments et structures existants non-conformes qui sont détruits ou endommagés peuvent être reconstruits selon leurs dimensions originales pourvu que les travaux sont commencés dans les douze mois suivant la date de la destruction.

Les utilisations non-conformes localisées dans un secteur de plaines inondables qui sont détruites ou endommagées par des inondations peuvent être reconstruites seulement en conformité avec les exigences de la Conservation de la Nation Sud ou du ministère des Richesses naturelles.

5.3.2.1 Prolongement ou agrandissement (Article 34(10), Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O.,1990)

Lorsque le zonage d'une propriété ne correspond pas à l'utilisation existante des terres, les Conseils peuvent considérer le prolongement ou l'agrandissement de l'utilisation en question par l'adoption d'un Règlement de zonage en vertu de l'article 34(10) de la Loi sur l'aménagement du territoire ou par le Comité d'entente en vertu de l'article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire, sous réserve des lignes directrices suivantes :

1. Le prolongement ou l'agrandissement ne devrait pas aggraver l'état de non-conformité pour les usages avoisinants.
2. Le prolongement ou l'agrandissement devrait être de proportion raisonnable par rapport à l'usage existant et le terrain sur lequel il est prévu.
3. Tout prolongement ou agrandissement ayant rapport à un terrain devrait être mineur en relation à la propriété au complet. Tout changement ou ajustement important exigera un amendement à ce Plan.
4. Le prolongement ou l'agrandissement proposé ne doit pas créer de bruits, de vibrations, d'émanations, de fumées, de poussières, d'odeurs, de circulation ni d'éblouissements lumineux excessifs.
5. Une zone tampon et des retraits adéquats, et autres mesures nécessaires pour atténuer tout impact seront exigés et, lorsque cela est possible, seront prolongés à l'usage existant.
6. Les conditions de circulation et de stationnement dans le secteur ne doivent pas être affectées négativement par la demande. Les risques potentiels de circulation doivent être minimisés par un design approprié des points d'accès et de sortie du site et par l'amélioration des conditions du site, particulièrement à proximité des intersections.
7. Des dispositions adéquates ont été ou doivent être prises pour prévoir des espaces de stationnement et des installations de chargement hors rue.
8. Les services municipaux comme le drainage des eaux de pluie, les routes, les égouts et l'aqueduc doivent être adéquats ou être aptes à le devenir.
9. Les propriétaires avoisinants seront avisés du prolongement ou de l'agrandissement proposé de l'usage non conforme avant la prise de décision finale sur la demande.

L'aménagement de lots déjà existants de dimension inférieure peut être permis en accord avec les dispositions pertinentes du règlement de zonage pourvu que là où l'aménagement se trouve sur des services privés, la dimension, la configuration et la structure du sol quand elle est applicable, soient appropriés pour l'approvisionnement des services à long terme.

Un agrandissement ou une extension à un lot de dimension inférieure déjà existant peut être permis même si cette extension n'est pas suffisante pour l'agrandir jusqu'aux dimensions standards requises dans le règlement de zonage. Dans ce cas, le lot ne perd pas son statut non conforme et peut être développé en accord avec les dispositions pertinentes du règlement de zonage.

5.3.2.2 Dérogation mineure ou permission

L'article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire permet à un Comité d'entente d'octroyer des dérogations mineures et d'autoriser des prolongements ou agrandissements ou des changements d'usage de tout terrain, tout bâtiment ou toute structure, en faveur d'un usage similaire ou plus compatible. Un Comité peut approuver de telles demandes, pourvu que (1) l'esprit et l'objectif du Plan officiel soient maintenus de façon générale; (2) l'esprit et l'objectif du règlement de zonage soient maintenus de façon générale; (3) la dérogation est mineure; et (4) l'usage proposé des terres, du bâtiment ou de la structure est désirable dans le cadre d'un aménagement approprié.

5.3.3 Lots enregistrés

Les lots enregistrés qui sont vacants peuvent, de façon générale, être utilisés à des fins d'aménagement en conformité avec les politiques de ce Plan et les normes de zonage, pourvu qu'ils aient une devanture sur un chemin entretenu par les autorités municipales pendant une année complète et qu'ils puissent être desservis adéquatement, à l'exception de lots qui font l'objet d'une contrainte d'aménagement, comme un risque d'inondation ou des pentes instables; assujettis à la section 3.2.2.2. Les lots enregistrés qui font l'objet de contraintes d'aménagement peuvent être aménagés, pourvu que la contrainte puisse être atténuée conformément aux autres politiques pertinentes de ce Plan.

5.3.4 Usages publics

Toute installation de services publics qui est soumise à la Loi sur les Évaluations environnementales peut être permise dans toutes les affectations d'utilisation du sol de ce Plan sans être assujettie aux restrictions des éléments 1 à 4 ci-dessous.

Tout autre service public ou services ou installations municipaux sont permis dans toutes les affectations d'utilisation du sol telles qu'illustrées dans les Annexes ci-jointes, pourvu que :

1. l'usage en question est nécessaire dans le secteur, qu'il peut être rendu compatible avec ses environs et que des mesures adéquates sont prises pour assurer sa compatibilité avec les usages avoisinants;
2. des espaces de stationnement et de chargement hors rue adéquats sont fournis;
3. la construction de bâtiments permanents est découragée dans tous les secteurs qui ont été identifiés comme étant sensibles du point de vue écologique;
4. l'esprit général des politiques de ce Plan est satisfait.

Malgré le pouvoir des gouvernements fédéral et provincial d'entreprendre des travaux publics sous l'autorité attribuée par des lois autres que la Loi sur l'aménagement du territoire, le Conseil tentera de s'assurer que les aménagements en question respectent l'esprit général de ce Plan et soient compatibles, autant que possible, avec le type, la qualité et le caractère des aménagements dans le secteur visé où ils sont proposés. Le Conseil encourage les gouvernements fédéral et provincial à entrer en consultation avec lui lorsqu'ils proposent un utilisation du sol ou un ouvrage public qui n'est pas permis par ce Plan, afin d'évaluer la proposition et ses effets sur l'atteinte des buts et objectifs de ce Plan et sur l'approvisionnement de services et d'équipements par la ville.

Les usages publics ne sont pas permis dans les secteurs d'un habitat d'espèce menacée ou en voie d'extinction. Lorsque des usages publics doivent être localisés sur des terres adjacentes aux affectations de patrimoine naturel ou de ressources, ces usages publics ne doivent pas causer d'impacts négatifs sur les éléments du patrimoine naturel ou sur les fonctions écologiques pour lesquelles le secteur a été identifié.

5.4 Contrôle de l'aménagement

5.4.1 Plans de lotissement

Les demandes de plan de lotissement seront évaluées d'après les considérations techniques, environnementales, d'urbanisme et de design. La liste suivante comprend différents types d'études pouvant être requises. Même si cette liste résume les types d'études ordinairement utilisées pour des plans de lotissement, elle n'est pas nécessairement exhaustive et d'autres études peuvent être requises dans certaines situations.

Les considérations techniques se rattachent aux exigences suivantes :

1. La demande doit être complète et conforme aux exigences de l'article 51(17) et aux règlements applicables de la Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O. 1990;
2. La demande doit être conforme aux politiques de ce Plan officiel;

La documentation environnementale qui devrait accompagner les demandes d'approbation préliminaire se rattache aux exigences suivantes :

1. Preuve que les services d'aqueduc et d'égouts sont disponibles et adéquats, incluant lorsqu'applicable, la préparation d'une étude hydrogéologique, une analyse de terrain et un rapport d'évaluation des impacts conforme aux lignes directrices et règlements du ministère de l'Environnement;
2. Préparation d'une déclaration des alternatives de desserte;
3. Préparation d'un plan de gestion des eaux pluviales;
4. Préparation d'un plan de terrassement;
5. Préparation d'un plan de lutte contre les sédiments et l'érosion;

6. Des études complètes exigées par les politiques de contrainte liés à l'environnement et l'aménagement dans les sections 3.5 et 3.6 de ce Plan.

Les considérations d'urbanisme et de design comprennent les suivantes :

1. Cohérence avec l'affectation du Secteur des politiques du centre-ville (Plan directeur); le cas échéant;
2. Configuration des lots et des pâtés de maison;
3. Compatibilité avec les usages des terres adjacents;
4. Accès routier, tracé des rues et installations pour piétons;
5. Parcs et espaces libres;
6. Exigences en matière de servitudes et d'emprises;
7. Justification de la nécessité d'un lotissement
8. Lors de l'évaluation d'une ébauche de plan de lotissement, il faudra tenir compte, entre autres, des critères de l'article 51 (24) de la Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O., 1990
9. Accès secondaires et de secours

En accordant une approbation provisoire aux plans de lotissement ou de condominium, le pouvoir d'approbation établira une période d'au plus trois à cinq ans à partir de la date d'approbation provisoire, conformément à l'article 51(32) de la Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O. 1990, tel que modifiée. En accordant une approbation provisoire aux plans de lotissement ou de condominium ayant accès à des services privés, le pouvoir d'approbation peut spécifier le délai au-delà duquel l'approbation devient caduque, en vertu de l'article 51(32) de la Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O. 1990, tel que modifiée.

5.4.2 Autorisations

Ce Plan a pour politique que la création de plus de trois lots, incluant le lot retenu, à partir du lot d'origine doit se faire par Plan de lotissement. Pour les besoins de cette politique, le lot d'origine est défini comme le lot tel qu'il existait le 22 mai 1996 :

Des exceptions à cette politique limitant le nombre de lots qui peuvent être créés par autorisation peuvent aussi être accordées par le pouvoir d'approbation pour modifier des lots sur terrain intercalaire dans des secteurs existants de développement linéaire, à condition qu'il n'entraîne pas d'effets négatifs sur le débit de la circulation et sur la sécurité.

Des autorisations peuvent aussi être accordées pour permettre l'agrandissement d'un lot, les corrections de titre ou pour toutes autres raisons légales ou techniques qui ne résultent pas en la création d'un nouveau lot. Les autorisations verticales (communément appelées Plans stratifiés) ne sont pas permises.

Les critères suivants s'appliqueront lors de l'évaluation de demandes d'autorisation.

1. Tous les lots créés doivent avoir une devanture sur une route publique avec au moins un côté du lot qui touche physiquement à la route publique.
2. Le lot proposé doit être compatible avec les usages des terres adjacents et ne doit pas créer de dangers à la circulation découlant d'une visibilité limitée dans des courbes ou des pentes.
3. Une autorisation qui a pour effet d'enclaver un autre terrain n'est pas permise.
4. L'accès aux terrains intérieurs sera protégé en s'assurant que des entrées d'une largeur de 20 mètres sont prévues à des endroits stratégiques aux fins d'emprises de rues futures.
5. Le lot créé et le terrain résiduel doivent être conformes aux dispositions de ce Plan et au règlement de zonage qui le met en oeuvre.
6. Un maximum d'un nouveau lot peut être créé par demande d'autorisation.
7. Lors de l'évaluation d'une autorisation, il faudra tenir compte, entre autres, des critères de l'article 51 (24) de la Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O., 1990 avec les modifications nécessaires.

5.4.3 Règlementation du plan d'implantation

5.4.3.1 Intentions générales

Ce Plan a pour intention de faire en sorte qu'une politique de cadre de travail appropriée soit établie, permettant et encourageant que le Conseil utilise la réglementation du plan d'implantation pour améliorer la qualité de tout nouvel aménagement ou réaménagement en conjonction avec toute autre réglementation pertinente comme le zonage et le code du bâtiment de l'Ontario.

Prévoir l'utilisation de la réglementation du plan d'implantation pour assurer des aménagements fonctionnels, esthétiques et sécuritaires partout dans la ville.

Afin d'atteindre le but, les Conseils peuvent adopter un Règlement de plan d'implantation qui fournirait les dispositions suivantes :

1. Le dépôt de plans d'implantation pour évaluation;
2. L'application de normes de génie et d'aménagement de site appropriées;
3. Réduire ou éliminer l'incompatibilité entre les usages des terres existants et le nouvel aménagement;
4. S'assurer que les aménagements approuvés soient construits et entretenus conformément à l'Entente du plan d'implantation;
5. S'assurer que l'aménagement ait lieu conformément aux recommandations de l'évaluation de l'impact sur l'environnement; le cas échéant.

5.4.3.2 Zone de la réglementation du plan d'implantation

La totalité du territoire géographique d'Hawkesbury doit être réputée comme étant la zone soumise à la réglementation du plan d'implantation en vertu des dispositions de l'article 41(2) de la Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O. 1990. Le Conseil reconnaît que l'adoption d'un Règlement de permis d'aménagement exige une vaste consultation avec le public et les intervenants. Par conséquent, il n'existe aucune obligation d'amender les politiques de Réglementation du plan d'implantation lorsqu'une réglementation d'aménagement est transférée de la réglementation du plan d'implantation au système de permis d'aménagement.

5.4.3.3 Mise en oeuvre de la Réglementation du plan d'implantation

La Réglementation du plan d'implantation doit s'appliquer aux usages des terres suivants :

1. Tout usage permis dans une zone commerciale, industrielle ou institutionnelle;
2. Une structure résidentielle qui contient trois (3) unités de logement ou plus;
3. Tout aménagement situé à moins de 100 mètres de la laisse des hautes eaux de la rivière Outaouais;
4. Les propriétés patrimoniales désignées en vertu de la Loi du Patrimoine de l'Ontario.

5.4.3.4 Exemption

Les usages suivants ne sont pas soumis à la réglementation du plan d'implantation :

1. Les bâtiments et résidences qui contiennent une ou deux unités de logement, les structures qui y sont secondaires et les ajouts ou modifications à ces bâtiments qui sont zonés pour permettre les usages résidentiels à moins que ces logements soient situés dans des secteurs décrits dans la section 5.4.2.3.3.

Les Conseils, au moment d'imposer la réglementation du plan d'implantation, chercheront à réglementer la conception générale du site de la propriété et, s'il y a lieu, le design conceptuel de tous les bâtiments et de toutes les structures sur la propriété. Le Règlement de plan d'implantation devra stipuler quand et quel type d'esquisses sont requises. Des plans des étages, des façades et des coupes verticales peuvent être exigés pour chaque bâtiment proposé. En vertu des dispositions de l'article 41(7) de la Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O. 1990, une municipalité peut exiger que le propriétaire du terrain fournisse un ou tous les éléments suivants, à l'entière satisfaction de la municipalité et sans aucuns frais pour celle-ci :

1. Élargissements de routes attenantes au terrain;
2. Accès et sortie du terrain;
3. Installations de stationnement et de chargement hors rue;
4. Accès ou sentier/piste piétons et/ou vélos;
5. Illumination;

6. Paysagement et toute autre installation visant à protéger les terrains adjacents;
7. Installations et enceintes pour l'entreposage de déchets et tout autre déchet;
8. Toute servitude municipale requise;
9. Le nivellement des terres et l'élimination des eaux pluviales;
10. Accès secondaires et de secours

La réglementation du plan d'implantation peut être utilisée pour exiger l'affectation de terrains à des fins d'élargissement de routes conformément à l'Annexe A. Des terrains devant servir aux élargissements de routes seront prélevés également de chaque côté et ne dépasseront pas une largeur de 5 mètres sur chaque propriété adjacente. Des terrains supplémentaires pour l'élargissement visant à fournir des triangles de visibilité à toutes les intersections peuvent également être exigés.

Lors de l'évaluation de demandes de plan d'implantation, les municipalités peuvent consulter les organismes publics et/ou des professionnels qualifiés afin de recueillir leurs commentaires avant l'approbation de tout plan d'implantation ou de toute Entente de plan d'implantation.

Les Conseils doivent tenir compte de l'autorité de l'article 41 de la Loi sur l'aménagement du territoire qui les habilite quant aux questions à évaluer dans le cadre de la réglementation du Plan d'implantation, quant à leur capacité de conclure une ou plusieurs ententes visant à fournir et à entretenir toutes installations, ouvrages, travaux ou autres tel que prévu par la Loi, et quant à l'enregistrement des ententes en question au titre du terrain. Le Conseil doit aussi tenir compte des exigences du Service des Travaux publics et du Ministère des Transports quant aux élargissements de routes, les accès sécuritaires et l'aménagement d'installations de drainage d'eaux pluviales.

5.4.4 Critères d'aménagement

Les Conseils doivent considérer les critères d'aménagement suivants lors de la révision de la compatibilité et du caractère approprié de tout nouvel aménagement ou réaménagement, lors de la considération de toute modification au Règlement de zonage et lors de la considération, s'il y a lieu, des exigences de la réglementation du plan d'implantation en vertu de l'article 41 de la Loi sur l'aménagement du territoire :

1. Un accès sécuritaire fourni sur une route municipale ou provinciale.
2. Des installations de stationnement hors rue ainsi qu'un accès adéquat à ces installations.
3. Des espaces de stationnement ainsi qu'un accès aux édifices publics et commerciaux adaptés aux personnes physiquement handicapées.
4. Un accès et de l'espace de manoeuvre pour véhicules d'urgence qui offrent des services de protection au public et à la propriété privée.

5. La disponibilité de services municipaux et le coût d'amélioration de ces services, dont l'aqueduc, les installations de traitement des eaux usées, le service de policiers et de pompiers, l'éclairage des rues, les rues et l'entretien d'hiver, l'élimination des déchets, les équipements communautaires et de loisirs.
6. Le drainage par nivellement ou la gestion des eaux pluviales et le contrôle de l'érosion.
7. Un écran visuel ou autre ou une clôture autour d'utilisations du sol esthétiquement déplaisantes ou dangereuses, ou autour de tout entreposage à ciel ouvert. Un écran peut consister d'espace libre, d'un remblai, d'un mur, d'une clôture, de plantations, d'un utilisation du sol distinct des utilisations conflictuelles, mais compatibles avec les deux, ou toute combinaison de ce qui précède en quantité suffisante pour accomplir l'objectif visé.
8. Le paysagement, la création d'espace privé et/ou d'espaces libres autour de bâtiments et d'autres usages, ainsi que l'établissement de retraits de façon à maintenir une distance de séparation appropriée entre un nouvel aménagement et les sites de patrimoine naturel, les dangers naturels et les régions de ressources, et les contraintes d'aménagement, comme le bruit et la vibration.
9. Un éclairage extérieur adéquat pour les accès et les terrains de stationnement pour tout usage public ou privé, par exemple, pour les aménagements commerciaux, industriels, institutionnels ou résidentiels à multiples unités.
10. Le contrôle de l'affichage et de la publicité de façon à ce que ceux-ci soient d'une échelle compatible avec l'usage prévu et les usages avoisinants.
11. La protection de l'environnement en évitant la pollution de l'air, du sol ou de l'eau.
12. La préservation et la protection, dans la mesure du possible, des arbres de rue, des couverts forestiers de rue et de la forêt urbaine.
13. La conformité des équipements des conseils scolaires pour accommoder tout nouvel aménagement ou réaménagement et la disponibilité ou la mise en disponibilité de transport scolaire.
14. La protection ou l'amélioration des valeurs des ressources naturelles.
15. La conservation des ressources du patrimoine culturel.
16. La conformité physiquement des terres pour l'usage proposé.
17. Critères de sûreté et de sécurité

Lors de l'évaluation des demandes d'aménagement, il faut s'assurer de la prise en considération des mesures de sûreté et de sécurité par l'entremise des moyens suivants :

1. l'éclairage des espaces prévus pour l'usage du public après le coucher du soleil doit être suffisant pour soutenir les activités qui y sont prévues;
2. une signalisation et une forme d'aménagement qui favorise l'orientation et le sens de direction des usagers;
3. la préservation de perspectives visuelles claires pour toute personne qui passe par l'espace en question;
4. une attention à la mixité d'usages proposés et leur proximité mutuelle pour en assurer la complémentarité;
5. le tracé et la conception de sentiers pour bicyclettes et piétons accessibles aux zones habitées.

5.4.5 Paiement tenant lieu

Un paiement tenant lieu de l'installation d'un parc peut être utilisé pour acquérir ou pour aménager des parcs publics ou des usages récréatifs publics. Un paiement tenant lieu peut être requis pour des détachements de terrains ou des lotissements résidentiels à un taux pouvant atteindre 5 %, ou pour des détachements de terrains commerciaux ou industriels à un taux pouvant atteindre 2 % de la valeur du terrain, tel que prévu par les articles 42 ou 51 de la Loi sur l'aménagement du territoire.

Compensation tenant lieu de stationnement : une municipalité peut participer à une entente qui exempte un propriétaire ou un locataire d'aménager une aire de stationnement tel que requis dans le règlement de zonage. Une telle entente exigera un ou des paiements d'argent à la municipalité en considération de l'exemption et celle-ci expliquera la méthode par laquelle le paiement sera calculé.

5.4.6 Dispositions d'utilisation différée

L'emploi des dispositions d'utilisation différée est permis conformément à l'article 36 de la Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O. 1990. Une municipalité peut adopter des dispositions d'utilisation différée et lorsqu'il le fait, il doit clairement énoncer les conditions qui doivent être satisfaites avant l'enlèvement de l'affectation « H » par le Conseil. L'emploi de dispositions d'utilisation différée doit être conforme aux politiques du présent Plan officiel.

Les objectifs suivants ont été établis pour l'usage de dispositions d'utilisation différée dans un Règlement de zonage :

1. Encadrer le phasage de l'aménagement et/ou du réaménagement;

2. Coordonner l'aménagement et/ou le réaménagement avec la desserte en aqueducs, égouts sanitaires et pluviaux et autres services;
3. Contrôler tout aménagement et/ou réaménagement pouvant nécessiter des considérations spéciales liées au design;
4. Retarder tout aménagement et/ou réaménagement jusqu'au moment où les critères d'aménagement établis puissent être satisfaits.
5. Afin d'aider à la sélection de sites ou de secteurs pouvant faire l'objet de dispositions d'utilisation différée, les critères de localisation suivants sont identifiés :
 - i) Les terrains d'un secteur bâti qui ne sont pas aménagés;
 - ii) Les terrains qui ne sont pas desservis;
 - iii) Les terrains qui n'ont pas un accès ou une devanture adéquats sur un chemin public;
 - iv) Les terrains qui sont adjacents à des usages ou des activités dangereux, nocifs, temporaires ou indésirables de toute autre façon;
 - v) Les terrains situés près de chemins publics ou qui donnent sur ceux-ci et qui font l'objet de conditions dangereuses ou inadéquates pour les volumes de circulation existants.

Le retrait des dispositions d'utilisation différée doit se faire par voie d'adoption d'un règlement de modification, conformément aux dispositions de l'article 36 de la Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O. 1990 et des règlements connexes.

Le retrait des dispositions d'utilisation différée doit se faire seulement une fois que le Conseil est satisfait que toutes les conditions ou les critères prescrits aient été remplis.

L'intention de ce Plan est que les dispositions d'utilisation différée soient mises en oeuvre au moyen du Règlement de zonage. Le ou les terrains doi(ven)t être zoné(s) pour son (leur) usage prévu et le symbole d'utilisation différée (« H ») doit être ajouté comme suffixe, séparé du symbole de zonage par un tiret. Le Règlement de zonage doit spécifier les usages permis des terrains et toute réglementation qui s'y applique pendant la durée des dispositions d'utilisation différée. Les conditions ou critères qui doivent être satisfaits avant le retrait des dispositions d'utilisation différée doivent être clairement énoncés dans le Règlement de zonage.

5.4.7 Règlements sur les utilisations temporaires

Un Règlement sur les utilisations temporaires est un règlement adopté par un Conseil dans le but de permettre une utilisation qui est autrement défendue par un règlement de zonage. Un règlement d'utilisation temporaire doit définir le ou les terrains auxquels il s'applique et doit

également prescrire la période de temps à laquelle ce règlement s'applique, qui ne devra pas dépasser trois ans à partir de la date d'entrée en vigueur du règlement à l'exception du cas où il est question d'un pavillon-jardin où un règlement d'utilisation temporaire ne peut excéder une période de 10 ans. Le Conseil peut étendre la période de temps durant laquelle l'utilisation temporaire est permise en adoptant d'autres règlements, lesquels seront en vigueur pour un maximum de trois ans.

Au moment où le Conseil utilise un règlement d'utilisation temporaire, conformément à l'article 39 de la Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O. 1990, les critères suivants devront s'appliquer pour la mise en application du Plan officiel :

1. Un règlement d'utilisation temporaire peut être adopté afin de permettre des utilisations qui ne sont pas conformes avec le Plan officiel pourvu que l'utilisation temporaire n'affecte pas la capacité des terrains en question d'être aménagée selon le but du Plan officiel;
2. L'utilisation proposée doit être compatible ou pouvoir être rendue compatible avec l'utilisation des terrains environnants;
3. Les services requis doivent être appropriés pour l'utilisation proposée;
4. L'accès et le stationnement requis doivent être appropriés pour l'utilisation proposée;
5. L'usage proposé est de nature temporaire, ne doit pas exiger de construction ou d'investissement en capital importants de la part du propriétaire, et ne doit pas entraîner d'épreuves excessives pour le propriétaire lorsque l'usage temporaire se termine et que l'usage original doit être rétabli.

5.4.8 Règlements de restriction provisoire

Des règlements de restriction provisoire peuvent être adoptés par le Conseil selon la disposition de l'article 38 de la Loi sur l'aménagement du territoire dans le but de contrôler l'utilisation du sol, les bâtiments et les structures à l'intérieur des secteurs identifiés pour une période spécifique (c.-à-d., ne dépassant pas une année avec disposition pour prolonger la période pendant une période maximale de deux ans).

Avant d'adopter un règlement de restriction provisoire, le Conseil municipal se doit d'adopter une résolution indiquant qu'une révision ou une étude doit être entreprise selon la politique de l'aménagement du territoire sur l'utilisation des terres de la municipalité ou desdits secteurs. Il est entendu que le règlement municipal de restriction provisoire soit adopté afin de contrôler adéquatement le développement dans un secteur désigné pendant la période où la révision ou l'étude est complétée. Lorsqu'un règlement municipal de restriction provisoire n'est plus en vigueur, un Conseil municipal ne peut adopter un autre règlement municipal d'interdiction provisoire qui s'appliquerait aux terres affectées par le premier règlement, et ce, pour une période de trois ans.

5.4.9 Arbres de rue

Les arbres de rue et les couverts forestiers offrent beaucoup de bénéfices. Ils offrent des opportunités d'habitat naturel, réduisent les coûts de chauffage et de refroidissement, et les niveaux de bruit, augmentent la valeur des propriétés et offrent plusieurs autres avantages sociaux et esthétiques. Dans la mesure du possible, le Conseil a l'intention de protéger et de préserver les arbres de rue. Le Conseil pourrait adopter des règlements plus sévères en vertu de la loi sur les municipalités afin de protéger les arbres urbains de la ville. Par ailleurs, il s'assurera que les projets d'aménagement soient examinés afin de préserver et de protéger, dans la mesure du possible, les zones boisées.

5.4.10 Demandes complètes

Le tableau suivant identifie le type d'étude ou de rapport qui pourrait être requis afin que la ville procède au traitement d'une demande. Puisque chaque projet d'aménagement est considéré en vertu de ses propres mérites, une consultation préalable à la demande avec le personnel municipal d'urbanisme sera nécessaire afin de confirmer la nécessité de renseignements, d'études ou de rapports supplémentaires. Le tableau suivant offre un résumé des études ou rapports requis. Il est divisé selon le type de demande d'urbanisme et il qualifie ensuite l'étude comme étant Requise (R) ou Possiblement requise (P).

EXIGENCES RELATIVES AUX RENSEIGNEMENTS POUR UNE DEMANDE COMPLÈTE						
Type de renseignements	Déclencheur	Demandes de la loi sur l'aménagement du territoire				
		Plan officiel	Règlement de zonage	Lotissement	Autorisation	Plan d'implantation
Évaluation de l'impact sur l'environnement .	Lorsqu'une demande exige un aménagement dans un secteur sensible du point de vue environnemental	P	R	R	R	R
Étude sur la circulation	Lorsque la demande exige un aménagement susceptible d'entraîner une augmentation de la circulation ou la nécessité de modifier des routes ou des intersections	P	R	R	R	R
Une étude sur l'air, le bruit ou les vibrations	Lorsque les lignes directrices provinciales l'exigent	P	R	R	R	R
Étude patrimoniale	Aménagement dans un secteur des politiques du centre-ville ou contigu à des propriétés patrimoniales existantes	P	P	P	P	P
Lutte contre l'érosion	Aménagement le long des rives ou dans des zones dangereuses.	P	R	R	R	R
Étude archéologique	Développement proposé sur des terres situées à moins de 300 mètres d'une rive	P	R	R	R	R
Plan de préservation des arbres	Lorsqu'un aménagement peut entraîner une perte d'arbres de rue ou de zones boisées.	P	P	P	P	P

5.4.11 Règlement de permis d'aménagement

Le Conseil peut allouer toute terre dans les limites de la ville d'Hawkesbury en tant que zone assujettie à un Règlement de permis d'aménagement. Le cadre conceptuel d'approbation d'un permis d'aménagement combine des systèmes existants de zonage, une réglementation de plan d'implantation, des règlements de coupe d'arbres et des règlements de modification de site dans un système d'approbation ou d'attribution de permis. Des dispositions pour les nouveaux aménagements, les aménagements sur terrain intercalaire et les constructions sont décrites dans le Règlement de permis d'aménagement. Celles-ci sont cohérentes avec les affectations et les orientations du Plan officiel. Il diffère des règlements classiques d'utilisation des terres à ce titre qu'il permet des usages discrétionnaires, des approbations conditionnelles et des variations aux exigences standard, un contrôle des éléments de conception extérieurs et l'enlèvement de la végétation. Ceci permet au personnel et au Conseil de disposer de souplesse dans le contexte du règlement pour évaluer les propositions d'aménagement et pour fournir des approbations sans avoir à demander d'autres amendements propres à un site. Le Règlement de permis d'aménagement doit clairement énoncer et établir les exigences, dispositions et normes en matière d'aménagement et de conception, lesquelles doivent être démontrées à la satisfaction de la ville avant l'octroi de toute approbation. Généralement, le Règlement de permis d'aménagement fournira une approche épurée de l'évaluation et de l'approbation des applications d'aménagement, et permettra de la souplesse dans un contexte clairement articulé. Le Règlement de permis d'aménagement doit établir des affectations précises sur la base de la cohérence et de la compatibilité des usages des terres, des caractéristiques avoisinantes et de la conception architecturale et fonctionnelle ainsi que la compatibilité.

5.4.11.1 Secteur

Un règlement de permis d'aménagement peut être élaboré pour une zone en particulier de la ville ou pour la totalité des limites municipales de la ville. Lorsqu'un règlement de permis d'aménagement a été adopté et approuvé, le Règlement de zonage et la Réglementation du plan d'implantation ne s'appliqueront pas.

5.4.11.2 Objectifs

Les objectifs de la ville lors de la mise en oeuvre du système de permis d'aménagement comprennent, mais sans s'y limiter, la préservation du caractère de petite ville existant, l'amélioration de l'affectation du secteur des politiques du centre-ville et du front d'eau, la préservation et l'amélioration des quartiers résidentiels, la promotion de la réhabilitation des propriétés industrielles, l'agrandissement des espaces verts et des parcs et s'occuper d'interconnectivité, augmenter la diversité des arts, des opportunités culturelles et récréatives, et la protection du milieu naturel.

Sauf en ce qui concerne les types d'aménagement pour lesquels le Règlement de permis d'aménagement précise qu'aucun aménagement n'est permis, il sera nécessaire d'obtenir un permis d'aménagement avant d'entreprendre un aménagement.

5.4.11.3 Exigences relatives aux demandes

Toutes les demandes de permis d'aménagement doivent soumettre une esquisse complète et un ensemble de plans qui comprennent des façades et des coupes transversales pour tout projet de bâtiment ou de structure. Plus précisément, toutes les demandes de permis d'aménagement doivent comprendre :

1. Le nom, l'adresse, le numéro de téléphone et, le cas échéant, l'adresse courriel du propriétaire du terrain en question, et de l'agent, si le demandeur est un agent autorisé et si l'on connaît la date d'acquisition du terrain.
2. L'affectation actuelle du terrain en question dans le plan officiel et les usages des terres que l'affectation autorise.
3. L'affectation actuelle du terrain en question dans le Règlement de permis d'aménagement et les usages des terres que l'affectation autorise.
4. Si l'usage proposé est,
 - a) un usage permis; ou
 - b) Un usage qui est permis en vertu de critères, tel que décrit dans le règlement de permis d'aménagement et la manière dont les critères ont été traités.
5. Si une différence est demandée dans les dispositions énoncées dans le règlement de permis d'aménagement et la manière dont la différence proposée satisfait les critères comme défini dans le règlement de permis d'aménagement.
6. Une description du terrain concerné, y compris des renseignements comme la description légale du terrain concerné, y compris les numéros de lot et de concession, les numéros de plan enregistré et de lot, un plan de référence et des numéros de pièce et des numéros de CN de noms de rue.
7. La devanture, la profondeur et le secteur du terrain concerné, en unités métriques.
8. La manière dont on accède au terrain concerné ainsi que son emplacement, la largeur et le nom de toute route dans ou contiguë au terrain concerné, en indiquant s'il s'agit d'une emprise de voie publique ouverte, d'une route publique fréquentée, d'une route privée ou d'une emprise.

9. L'emplacement et la nature de toute servitude ou clause restrictive affectant le terrain en question.
10. Les usages existants du terrain sujet et la durée d'utilisation si elle est connue.
11. S'il existe des bâtiments ou des structures sur le terrain concerné et, le cas échéant, si les renseignements suivants pour chacun des bâtiments et chacune des structures, doivent être fournis.
 - a) Le type de bâtiment ou de structure;
 - b) Les retraits du bâtiment ou de la structure par rapport aux lignes de lot, la hauteur du bâtiment ou de la structure et ses dimensions ou sa surface de plancher;
 - c) L'usage actuel du bâtiment ou de la structure et la date de construction; si elle est connue.
12. Les usages proposés du terrain concerné.
13. Les usages actuels adjacents au terrain concerné.
14. L'emplacement approximatif de tous les éléments naturels et artificiels (par exemple, les bâtiments, les chemins de fer, les routes, les cours d'eau, les fossés de drainage, les berges de rivières ou de fleuves, les terres humides, les terrains boisés, les puits et les fosses septiques) qui se trouvent sur le terrain concerné et sur les terres qui y sont adjacentes.
15. Si un aménagement est proposé pour le terrain concerné et, le cas échéant, si les renseignements suivants doivent être fournis;
 - a) Le type d'aménagement proposé, y compris si des bâtiments ou structures sont proposés, et les retraits par rapport aux lignes de lot, la hauteur et les dimensions ou la surface de plancher.
16. Des plans qui montrent l'emplacement de tous les bâtiments et de toutes les structures à ériger, l'emplacement de toutes les installations et de tous les travaux à fournir de concert avec les bâtiments et les structures, et l'emplacement de toutes les installations et des travaux.
17. Si le terrain en question est alimenté en eau par un réseau d'adduction d'eau détenu et opéré au niveau public, un puits individuel ou commun détenu et opéré de façon privée, un lac ou un autre plan d'eau, ou par d'autres moyens.

18. Si le terrain en question est desservi par un service d'élimination des eaux d'égout détenu et opéré au niveau public ou un réseau septique individuel ou commun détenu et opéré de façon privée.
19. Si une évacuation des eaux de pluie est fournie par des égouts, des fossés, des rigoles ou par d'autres moyens.
20. Des dessins qui montrent des vues en plan, de face et transversale de chacun des bâtiments ou de chacune des structures à ériger et qui sont suffisante pour la présentation;
 - a) Le regroupement et le design conceptuel du bâtiment proposé;
 - b) La relation du bâtiment proposé par rapport aux bâtiments adjacents, aux rues et aux zones extérieures auxquels le public a accès;
 - c) La prestation de voies d'accès intérieures, d'escaliers, d'ascenseurs et d'escaliers mécaniques auxquels le public a accès à partir des rues, des espaces ouverts et des passages intérieurs pour piétons dans des bâtiments adjacents;
 - d) Les enjeux relatifs au design extérieur, y compris, mais sans s'y limiter, le caractère, l'échelle, l'apparence et les éléments de design du bâtiment proposé.
21. Les éléments de design toute autre route attenante sous la juridiction de la ville, y compris, mais sans s'y limiter, les arbres, les arbustes, les haies, les plantations ou d'autres couvertures végétales, les matériaux de pavement, le mobilier urbain, les rampes de trottoir, les conteneurs de déchets et de recyclage et les installations de stationnement pour bicyclettes et toute installation conçue pour l'accessibilité des personnes handicapées.
22. Les plans et dessins ne doivent pas comprendre les éléments suivants :
 - a) Le design intérieur;
 - b) La disposition des aires intérieures, autres que les passages, les ascenseurs et les escaliers mécaniques;
 - c) La méthode et les normes de construction.
23. Les renseignements supplémentaires requis, s'ils sont connus, doivent comprendre :

- a) Si le terrain en question a déjà été sujet à une demande en vertu de la loi pour l'approbation d'un plan de lotissement ou une approbation, et, le cas échéant, le numéro de dossier et l'état de l'application.
- b) Si le terrain en question a déjà été sujet à une demande en vertu de l'article 34, 41 ou 45 de la loi, et, le cas échéant, le numéro de dossier et l'état de la demande.

5.4.11.4 Consultation préalable

Les demandeurs sont encouragés à consulter le personnel municipal avant de soumettre une demande de permis d'aménagement. La consultation préalable fournira des renseignements importants, y compris l'identification des études requises et/ou des rapports en appui à une demande. En l'absence d'une consultation préalable à la soumission d'une demande avec le personnel municipal, des délais supplémentaires pourraient être encourus en raison de documents incomplets.

5.4.11.5 Études et rapports à l'appui

Il est possible que des rapports/plans techniques ou des études soient exigés afin d'appuyer le processus d'évaluation d'une demande de permis d'aménagement. Il est possible qu'on exige les études et rapports suivants pour une demande de permis d'aménagement;

- a) Un rapport d'options d'entretien;
- b) Une étude hydrogéologique;
- c) Un rapport de gestion du drainage et/ou des eaux de ruissellement;
- d) Une évaluation de l'impact sur l'environnement pour une caractéristique ou une zone du patrimoine naturel;
- e) Une évaluation archéologique;
- f) Une étude de la zone d'influence pour un aménagement à proximité d'une installation de gestion des déchets ou une utilisation industrielle;
- g) Une étude sur la circulation;
- h) Une évaluation de réhabilitation concernant un danger minier;
- i) Une étude environnementale, phase I, et si nécessaire, une étude plus approfondie;
- j) Une étude sur le bruit et/ou les vibrations;
- k) Une étude de protection de l'eau de source;
- l) Un calcul MDS I ou II
- m) Un calcul minimum de distance de séparation pour une utilisation industrielle ou une installation de gestion des déchets;
- n) Une confirmation de capacité suffisante du réseau d'égouts et du réseau d'adduction en eau.
- o) Un inventaire de la végétation et/ou un plan de préservation des arbres.

5.4.11.6 Usages discrétionnaires

Comme peut le mentionner le Règlement de permis d'aménagement, un permis d'aménagement peut être émis pour permettre, en tant qu'usage discrétionnaire, n'importe quel usage non expressément énuméré en tant qu'usage permis dans le Règlement de permis d'aménagement, à condition que l'usage proposé soit similaire à et compatible avec les usages permis dans la liste, qu'il n'aura pas d'impact négatif sur les propriétés attenantes et qu'il conservera l'intention, les principes et les politiques du présent Plan.

De plus, le Règlement de permis d'aménagement peut faire en sorte qu'un permis d'aménagement soit émis pour permettre, en tant qu'usage discrétionnaire, le prolongement de n'importe quel usage légal non conforme ou changement à un usage légal non conforme, à condition que la proposition soit souhaitable afin d'éviter les difficultés, qu'il n'y ait pas d'impact négatif sur les propriétés attenantes et que le tout conserve l'intention, les objectifs, les principes et les politiques du présent Plan.

5.4.11.7 Différences

Le permis d'aménagement peut permettre des différences définies aux normes et aux dispositions décrites dans le Règlement de permis d'aménagement. De telles différences seront permises uniquement si elles sont cohérentes avec les politiques du présent plan.

Toute proposition pour un usage qui n'est pas énuméré comme un usage permis ou qui ne se qualifie pas comme un usage discrétionnaire dans le Règlement de permis d'aménagement et en conformité avec les politiques pertinentes du Plan officiel, exigera un amendement au Règlement de permis d'aménagement.

5.4.11.8 Délégation d'un pouvoir d'approbation

Le Conseil peut déléguer au personnel l'approbation ou la délivrance des permis d'aménagement. Les limites d'une telle délégation, et les critères qui s'y rattachent seront établis dans le Règlement de permis d'aménagement.

5.4.11.9 Permis d'aménagement non requis

Aucun permis d'aménagement n'est requis pour des unités d'habitation individuelles et des unités d'habitation jumelées, à condition que de tels aménagements ou propositions d'aménagements soient jugés comme étant conforme aux exigences, normes et dispositions dans la Zone de permis d'aménagement résidentiel désignée et qu'ils soient également pleinement conformes à toutes les normes suivantes :

- a) L'aménagement est en retrait d'au moins 30 mètres (98,4 pieds) par rapport à tout cours d'eau naturel.
- b) Aucune altération de site ni aucun enlèvement de végétation n'est nécessaire ou proposé à moins de 30 mètres de la rivière Outaouais.

Par ailleurs, aucun permis d'aménagement n'est requis pour les éléments suivants :

- a) Tout aménagement qui a obtenu une approbation de Plan par l'entremise d'une Réglementation de plan d'implantation préalable peut procéder à l'aménagement conformément au Plan d'implantation approuvée.
- b) Toute réparation ou tout entretien nécessaire à un aménagement existant.
- c) La mise en place d'une salle de classe mobile sur un site scolaire d'un conseil de secteur scolaire de district est exempte de l'exigence d'un permis d'aménagement si le site de l'école existait déjà le 1er janvier 2007.

5.4.11.10 Conditions

La corporation municipale peut imposer des conditions et accorder une approbation temporaire avant l'approbation définitive.

Dans tous les cas, l'aménagement proposé doit avoir lieu comme illustré sur les dessins approuvés et estampillés, y compris tout terrassement et drainage, tout entretien, tout éclairage, tout paysagement et tout design d'élévation. Pour toute demande d'aménagement, une entente d'aménagement, enregistrée sur un titre, peut être exigée avant l'approbation définitive.

Des rapports techniques peuvent être exigés pour aider au processus d'évaluation et toute recommandation y étant contenue peut être imposée comme condition à l'obtention de l'approbation de permis d'aménagement. Dans l'éventualité où une recommandation contenue dans un rapport technique excède les exigences minimums de tout article du présent Règlement, l'exigence la plus stricte sera imposée avant l'approbation.

En tant que condition à l'approbation des plans et des dessins, la ville d'Hawkesbury peut exiger du propriétaire des terres qu'il,

- a) fournisse à la satisfaction de la ville d'Hawkesbury, et sans frais pour cette dernière, n'importe lequel ou tous les éléments suivants :
 - 1. L'élargissement de routes attenantes au terrain.
 - 2. Assujetties à la Loi sur l'aménagement des voies publiques et des transports en commun, des installations pour fournir un accès au terrain, et depuis celui-

- ci, comme des rampes d'accès et des couronnements et des panneaux de direction destinés à la circulation.
3. Des installations de chargement et de stationnement hors rue, couvertes ou non, des voies d'accès, y compris des voies d'accès pour les véhicules d'urgence et le pavement de telles aires et voies d'accès.
 4. Des passages et des rampes pour les passages, y compris le surfacage de celles-ci, et tous les autres moyens d'accès piétons.
 5. Des installations conçues pour l'accessibilité des personnes avec des handicaps.
 6. Des installations pour l'éclairage, y compris l'illumination, du terrain ou de tout bâtiment ou de toute structure s'y trouvant.
 7. Des voûtes, un entreposage central et des aires de collecte et d'autres installations et enceintes pour l'entreposage de déchets et tout autre déchet.
 8. Des servitudes transmises à la municipalité pour la construction, l'entretien ou l'amélioration de cours d'eau, de fossés, d'installations de drainage du terrain, d'installations d'égout sanitaire et d'autres services publics de la municipalité ou de son conseil.
 9. Le terrassement ou la modification de l'élévation ou du contour du terrain et toute disposition pour l'élimination des eaux pluviales, de surface et usées provenant du terrain et de tout bâtiment ou de toute structure s'y trouvant.
- b) entretenir à la satisfaction de la municipalité et au risque ainsi qu'aux frais exclusifs du propriétaire, n'importe laquelle et toutes les installations ou travaux mentionnés aux paragraphes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 de la clause a), y compris l'enlèvement de la neige des rampes d'accès et des routes, stationnements et aires de chargement, et allées piétonnes.
- c) participer à une ou plusieurs ententes avec la municipalité concernant la fourniture de n'importe lequel ou de tous les enjeux, installations ou travaux mentionnés dans la clause a) ou d) et l'entretien de ceux-ci comme mentionné dans la clause b) ou avec la fourniture ou l'approbation des plans et des dessins soumis ou,
- participer à une ou plusieurs ententes avec la municipalité en s'assurant que l'aménagement a lieu conformément avec les plans et les dessins approuvés.
- d) transmettre une partie du terrain à la municipalité à sa satisfaction et sans frais pour celle-ci pour une emprise de transport public.

Ententes

Il peut être exigé que le propriétaire ou le demandeur participe à une Entente de permis d'aménagement avec la ville, afin qu'il s'enregistre à propos des terres visées, et qui devra comprendre les éléments suivants, sans s'y limiter :

1. La responsabilité de chacune des parties d'exécuter et de réaliser tous les travaux envisagés dans l'Approbation de permis d'aménagement;
2. Des dessins détaillés et des spécifications concernant les travaux à réaliser, y compris des plans montrant la relation physique aux propriétés adjacentes et aux emprises publiques;
3. L'échéancier de la construction, y compris le commencement et l'achèvement;
4. Toute garantie financière et/ou tout frais exigé par la ville pour assurer l'achèvement des travaux décrits dans le Permis d'aménagement;
5. Compensation tenant lieu de stationnement;
6. Compensation tenant lieu de parc.

5.5 Zone d'amélioration communautaire

5.5.1 Politiques

La totalité de la municipalité est désignée comme une Zone d'amélioration communautaire.

Le Conseil peut, par voie de règlement, désigner les terres à l'intérieur d'une Zone d'amélioration communautaire comme étant une Zone de projet d'amélioration communautaire. Le Conseil doit alors entreprendre la préparation d'un Plan d'amélioration communautaire pour une telle ou de telles zones. Avant de désigner une Zone d'amélioration communautaire, le Conseil doit abroger tous les règlements d'affectation précédents adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire à des fins d'amélioration communautaire dans la zone à désigner comme Zone de projet d'amélioration communautaire.

Conformément à l'article 28 de la Loi sur l'aménagement du territoire, à la poursuite des objectifs des politiques d'amélioration communautaire du Plan officiel, le Conseil peut :

1. vendre, louer ou se défaire des terres et bâtiments acquis ou détenus par la municipalité;
2. octroyer des prêts et des subventions aux propriétaires, locataires et leurs personnes désignées à des fins de réhabilitation;

3. offrir une aide fiscale en gelant ou en annulant la partie municipale de la taxe foncière sur des propriétés admissibles à des fins d'assainissement;
4. émettre des obligations avec l'approbation de la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

5.5.1.1 Objectifs des politiques

Les objectifs des politiques sont les suivantes :

1. Améliorer et maintenir tous les services municipaux et équipements communautaires essentiels.
2. S'assurer que les projets d'amélioration communautaire sont réalisés dans les zones bâties de la ville.
3. Assurer le maintien du cadre bâti existant.
4. Préserver les bâtiments patrimoniaux.
5. Faciliter l'assainissement, la restauration et/ou le réaménagement des zones de friche industrielle;
6. Encourager l'investissement du secteur privé et la fortification de la base économique.
7. Améliorer l'apparence visuelle des Zones d'amélioration communautaire.
8. Revitaliser notre quartier commercial du centre-ville (Secteur des politiques commerciales générales) comme une zone à usage mixte et une destination de magasinage effervescente.
9. Encourager et faciliter la mise en oeuvre du Plan secondaire de secteur riverain

5.5.1.2 Préparation et adoption d'un Plan d'amélioration communautaire

Le Conseil doit disposer d'un droit de regard concernant les enjeux suivants lors de la préparation et de l'adoption d'un Plan d'amélioration communautaire, c'est-à-dire;

1. le fondement pour le choix des zones de projet d'amélioration communautaire avec une considération particulière pour les éléments suivants :
 - i) Qu'il y ait preuve d'un besoin d'améliorer des services municipaux comme les rues, les trottoirs, l'éclairage des rues, le stationnement, les égouts sanitaires et pluviaux, l'approvisionnement en eau, les parcs et les équipements de loisirs, les équipements communautaires, les secteurs riverains ou le mobilier urbain. Les améliorations peuvent toucher un ou plusieurs des services mentionnés ci-haut.
 - ii) Que les étapes de réalisation des améliorations correspondent au calendrier des améliorations que doivent réaliser la ville et/ou les gouvernements

- supérieurs, et se trouvent à l'intérieur des capacités financières de la municipalité.
- iii) Qu'un nombre important de bâtiments dans le secteur en question montre des signes de détérioration et de besoin de réparations.
 - iv) Qu'il existe une preuve qu'un site puisse être classifié comme une friche industrielle et que l'adoption d'un plan d'amélioration communautaire est susceptible d'aider à l'assainissement, à la restauration et/ou au réaménagement d'une propriété ou d'un secteur.
 - v) Que l'amélioration de l'apparence visuelle ou de l'esthétique soit requise.
 - vi) Que les améliorations aient un impact important dans la fortification de la base économique de la communauté.
2. la limite du secteur et les affectations de l'utilisation du sol contenues dans le présent Plan;
 3. les propriétés proposées pour l'acquisition et/ou la réhabilitation;
 4. les coûts estimés, les moyens de financement et la séquence ainsi que l'administration du projet;
 5. la fourniture de la polyvalence suffisante, comme les circonstances l'exigent, lorsque des révisions de projet et de coût s'avèrent nécessaires;
 6. l'établissement en étapes des améliorations et les moyens pris pour leur mise en oeuvre;
 7. l'implication des citoyens pendant la préparation d'un Plan d'amélioration communautaire.

5.5.1.3 Mise en oeuvre des politiques du Plan d'amélioration communautaire

Le Conseil doit mettre en oeuvre les principes généraux et les politiques de cet article comme suit :

1. par l'identification de projets d'amélioration communautaire précis et la préparation de Plans d'amélioration communautaire;
2. par une participation à des programmes avec des instances supérieures;
3. par la mise en oeuvre du Règlement sur les normes de bien-fonds de la municipalité;
4. par l'acquisition de terres pour mettre en oeuvre des plans d'amélioration communautaire adoptés;

5. par l'encouragement d'un aménagement ordonné des terres comme une prolongation logique et progressive de l'aménagement qui prend en considération l'édification sur terrain intercalaire des terres sous-utilisées.
6. Par l'encouragement du secteur privé à utiliser les programmes et subventions gouvernementaux disponibles;
7. par l'adoption d'un règlement de zonage complet qui prend en considération une gamme d'usages appropriés, l'intensification et l'intégration des usages des terres, et qui stimule le rôle économique et/ou fonctionnel des zones, ou alternativement par l'adoption d'un Système de permis d'aménagement propre à des zones qui épure l'approbation des aménagements et qui s'assure que les considérations de l'ordre de l'architecture et du design urbain sont mises en oeuvre;
8. en encourageant la restauration des bâtiments et des structures existants qui seront utilisés à une fin compatible avec la zone environnante.

5.5.1.4 Mise en phase

Le conseil doit prendre en considération la mise en phase des améliorations afin de permettre qu'une séquence logique des événements se produise sans difficulté pour les résidents du secteur et la communauté d'affaires. Les améliorations doivent être priorisées selon le financement municipal disponible.

5.6 Normes d'entretien et d'occupation

Le Conseil a comme politique de maintenir la condition physique du cadre bâti existant en encourageant l'adoption et la mise en oeuvre d'un règlement municipal sur les Normes de bien-fonds en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur le Code du bâtiment, L.R.O. 1990 telle que modifiée.

Le Conseil peut soutenir l'entretien des propriétés et leur occupation sécuritaire à l'aide des mesures supplémentaires suivantes :

1. Utiliser les programmes gouvernementaux disponibles, s'il y a lieu, pour offrir une aide financière et administrative aux individus qui cherchent à améliorer leur propriété.
2. Entretenir les bâtiments, les propriétés et les équipements communautaires de propriété municipale et fournir ou maintenir des services municipaux en bon état.
3. Utiliser ou encourager l'usage du cadre législatif associé, comme le Code de Prévention des incendies de l'Ontario et l'article 11 du Code du Bâtiment de l'Ontario pour la restauration de bâtiments.
4. Nommer un agent responsable des normes de bien-fonds afin d'appliquer le règlement par l'entremise de la nomination d'un comité des normes de bien-fonds en vertu des dispositions de l'article 15.6 de la Loi sur le code du bâtiment, L.R.O. 1992, tel qu'amendé.

5.7 Permis de construction

Conformément aux dispositions de l'article 8 de la Loi sur le Code du bâtiment de l'Ontario, L.R.O. 1992 telle que modifiée, ce Plan a pour politique que les permis de construction ne doivent pas être émis lorsque les constructions proposées ne sont pas conformes aux dispositions du Règlement de zonage d'une municipalité.

5.8 Règlement de zonage

Ce Plan a pour politique de s'assurer que le règlement de zonage est conforme aux politiques du Plan officiel. Suivant l'adoption de ce Plan et l'approbation subséquente du ministère des Affaires municipales et du Logement, le Règlement de zonage doit être rendu conforme aux politiques de ce Plan. Ceci sera fait soit par l'entremise d'une procédure de modification des règlements de zonage ou par une mise à jour des règlements existants de zonage municipaux.

5.9 Développement économique

5.9.1 Introduction

Le Conseil reconnaît que la base économique de la ville dépend d'un mélange d'activités commerciales, d'industries de service, d'activités manufacturières et de tourisme. L'intention du Conseil est d'établir un encadrement par lequel il compte encourager la croissance économique et la création de nouveaux emplois en soutenant les forces économiques existantes.

5.9.2 Buts et objectifs

But : Soutenir les forces de la base économique actuelle et élargir les opportunités d'emploi de la ville.

5.9.3 Objectifs :

1. Soutenir et construire sur la force actuelle des secteurs commercial, industriel, agricole et touristique de l'économie.
2. Entreprendre des initiatives pour stimuler la création de nouveaux emplois.
3. Travailler en coopération avec les gouvernements supérieurs et les organismes communautaires dans la promotion et la réalisation d'activités de développement économique.

5.9.4 Politiques générales

En plus des politiques spécifiques liées à l'utilisation du sol énoncées ailleurs dans ce Plan, le Conseil entreprendra plusieurs mesures pour soutenir, fortifier et diversifier la base économique, dont les suivantes :

1. Établir un cadre de politiques qui facilite la planification et l'approvisionnement des services municipaux nécessaires à l'aménagement et au réaménagement de terrains à des fins commerciales, industrielles et autres activités génératrices d'emplois.
2. Accélérer les approbations d'urbanisme et autres requises au niveau de la ville afin de permettre l'aménagement de terrains ou la construction de nouveaux bâtiments associés au développement économique.
3. Appuyer les programmes d'amélioration communautaire.
4. Encourager et faciliter l'emploi dans l'industrie de la construction par l'accélération des approbations de plans de lotissement, l'encouragement à la réhabilitation d'édifices patrimoniaux, l'encouragement à la reconversion d'édifices existants, ainsi qu'en encourageant le recyclage de fonds dans le programme d'Aide financière pour les réparations résidentielles de la Société canadienne d'hypothèque et de logement ou tout programme successeur similaire.
5. Créer un programme de promotion communautaire par l'entremise d'une signalisation améliorée le long des chemins de la ville.
6. Attribuer des fonds pour l'élaboration de documents promotionnels et de matériaux multimédia promotionnels.
7. Encourager une philosophie d'ouverture aux affaires envers les occasions économiques dans la rédaction de règlements municipaux qui réglementent ou qui licencient les commerces.
8. Encourager le développement d'entreprises à domicile.
9. Promouvoir le développement des parcs d'affaires existants.
10. Encourager la prise de mesures qui prolongeront la longueur de la saison touristique.

5.9.5 Entreprise à domicile

Les entreprises à domicile sont permises dans toutes les régions où les usages résidentiels sont permis sujet aux politiques du Règlement de zonage et autres règlements établis par le Conseil et aux politiques de ce Plan. Les usages permis peuvent inclure, mais sans s'y limiter, les services professionnels, administratifs et de consultation, les usages de bureau, de technologie informatique, les services d'enseignement, les services de distribution et de ventes et les usages d'art et d'artisanat. Les entreprises à domicile seront :

1. nettement accessoires, secondaires, découlant et subordonnées aux usages résidentiels permis;
2. compatibles avec les usages résidentiels ou non-résidentiels avoisinants;
3. réglementées par le Conseil à travers des dispositions contenues dans leurs règlements de zonage.

Les entreprises à domicile de nature industrielle, telles que les ateliers de menuisier, de ferblantier ou de soudeur, etc., peuvent être permises comme usage secondaire à tout usage résidentiel principal. Le Conseil peut toutefois restreindre ce genre d'entreprises à domicile à des zones spécifiques par l'entremise du règlement de zonage.

5.9.6 Réaménagement de friches industrielles

Les sites de friche industrielle sont des propriétés sous-aménagées ou précédemment développées qui sont susceptibles d'être contaminés. Généralement, mais pas exclusivement, il s'agit d'anciennes propriétés industrielles ou commerciales qui peuvent être sous-utilisées, abandonnées ou vacantes.

D'un point de vue économique, les friches industrielles peuvent entraîner des valeurs de propriété réduites, une activité économique moindre et moins d'emploi. Les propriétés vacantes et sous-utilisées dans des zones urbaines desservies représentent une occasion d'augmenter les densités d'aménagement. D'une perspective environnementale, les friches industrielles peuvent poser une menace pour la santé écologique et humaine, et pour la sécurité. D'une perspective sociale, l'existence des friches industrielles peut mener à une détérioration des quartiers, menacer la sûreté et la sécurité personnelle, et réduire la qualité de vie.

Les avantages tirés du réaménagement de friches industrielles sont également environnementaux, économiques et sociaux. Les avantages économiques d'un réaménagement de friche industrielle peuvent comprendre une augmentation de l'emploi dans les zones urbaines et une augmentation de la valeur des propriétés. Les avantages environnementaux peuvent comprendre la suppression de menaces pour la santé des résidents et des travailleurs, la protection des ressources d'eau souterraine et des habitats fauniques, et une réduction de la croissance non planifiée. Les avantages sociaux du réaménagement des friches industrielles peuvent comprendre la revitalisation des quartiers, l'amélioration de la sûreté et de la sécurité, la fourniture d'occasions de logement supplémentaires par l'intensification et l'édification sur terrain intercalaire, et un sens accru de la fierté communautaire. Des programmes d'encouragement financier qui ont pour conséquence une augmentation du réaménagement des friches industrielles qui à son tour auront des avantages économiques, environnementaux et sociaux.

Conséquemment, la ville doit identifier et faire la promotion d'opportunités pour l'intensification et le réaménagement des sites de friche industrielle. L'investissement du secteur privé dans la réutilisation et/ou le réaménagement de terres de friche industrielle sous-utilisées et/ou abandonnées sera encouragé par l'usage de l'amélioration communautaire, comme décrit dans l'article 5.5 et des outils financiers connexes, y compris les incitatifs liés sur les impôts fonciers et les frais de permis d'aménagement.

5.10 POLITIQUES SOCIALES ET CULTURELLES

5.10.1 Logements abordables

Le Conseil fournira des occasions de création de logements abordables en permettant une gamme complète de types et de densités de logements afin de satisfaire les exigences démographiques, du marché et des résidents actuels et futurs de LA VILLE de la façon suivante :

1. En surveillant le besoin de logements subventionnés pour les ménages et pour les personnes âgées. Lorsque des besoins spécifiques sont identifiés, le Conseil travaillera avec le ministère des Affaires municipales et du Logement ainsi qu'avec la Direction des Services sociaux des Comtés unis de Prescott et Russell afin de subvenir aux besoins identifiés.
2. En encourageant l'aménagement intercalaire et l'intensification résidentielle. Cet objectif peut être satisfait par la conversion de résidences individuelles isolées en unités de logement multiples, le réaménagement à de plus hautes densités, des divisions sur de grands terrains sous-utilisés qui créent des occasions d'aménagement sur les terrains détachés (sous réserve des politiques pertinentes contenues ailleurs dans ce Plan), et par l'aménagement intercalaire sur des terrains vacants.
3. En assurant une réserve minimale de dix (10) ans de terrains résidentiels en tout temps.
4. En travaillant avec l'industrie domiciliaire pour assurer la disponibilité en tout temps d'une réserve minimale de trois (3) ans de terrains inscrits ou de plans provisoires approuvés pour des aménagements résidentiels.
5. En surveillant les projections de population et les cibles d'aménagement résidentiel.
6. En prévoyant des types de logement alternatifs, comme des logements secondaires.
7. Dans le Secteur des politiques urbaines, en encourageant des normes et des densités d'aménagement rentables pour tout nouvel aménagement résidentiel afin de réduire le coût du logement.

5.10.2 Foyers de groupe

Un foyer de groupe est défini comme étant une unité de ménage dans un logement résidentiel, qui est enregistré auprès de la municipalité locale, où habitent entre 3 et 10 résidents (à l'exclusion du personnel de supervision ou de gestion) sous supervision responsable et conséquente aux besoins des résidents. Le foyer doit être licencié ou approuvé en vertu de la loi provinciale et être conforme aux règlements municipaux.

Les foyers de groupe sont permis dans toutes les affectations du sol qui permettent des usages résidentiels.

Un foyer de groupe est permis dans une résidence isolée, jumelée ou dans un duplex pourvu qu'il n'y ait pas plus d'un seul foyer de groupe pour les deux unités de logement et que le nombre total de résidents ne soit pas supérieur à dix (10).

Un logement secondaire ou un pavillon-jardin ne sera pas permis sur le même terrain qu'un foyer de groupe licencié.

5.10.3 Conservation du patrimoine

La municipalité maintiendra une base de données des ressources du patrimoine culture permettant un inventaire des bâtiments patrimoniaux importants, des quartiers patrimoniaux, des paysages patrimoniaux culturels, des sites archéologiques et des secteurs archéologiques

potentiels situés dans la ville. Les politiques de ressource patrimoniale du présent Plan doivent s'appliquer lorsque :

1. conserver les bâtiments du patrimoine, les paysages du patrimoine culturel et les ressources archéologiques qui sont sous la propriété et/ou intendance de la municipalité;
2. conserver et atténuer les impacts sur toutes les ressources culturelles importantes, au moment d'entreprendre des travaux publics;
3. respecter les ressources patrimoniales identifiées, reconnues ou désignées par les organismes fédéraux et provinciaux;

Le Conseil peut permettre l'aménagement et l'altération d'un site sur des terres adjacentes à une propriété patrimoniale protégée lorsque l'aménagement proposé et l'altération de site ont été évalués et qu'il a été démontré que les attributs patrimoniaux de la propriété patrimoniale protégée seront conservés. Une évaluation des impacts sur le patrimoine peut être requise s'il existe tout impact négatif sur toute ressource patrimoniale importante résultant des propositions d'aménagement. Des mesures d'atténuation et/ou des approches d'aménagement de rechange peuvent être requises pour la conservation des attributs patrimoniaux d'une propriété patrimoniale protégée. La loi sur le patrimoine de l'Ontario peut être utilisée pour conserver, protéger et améliorer toute ressource patrimoniale culturelle importante située dans la ville.

Le Conseil doit obtenir une cartographie de site archéologique mise à jour du ministère de la Culture en vertu des dispositions de l'entente municipale-provinciale de partage de renseignements, et mettre à jour cette base de données alors que de nouveaux sites archéologiques sont identifiés à partir de l'aménagement de terrains et sur la base de données des sites archéologiques provinciaux. Le Conseil peut entreprendre la préparation d'un Plan directeur du patrimoine culturel ou archéologique avec l'aide du ministère de la Culture.

Les secteurs dotés d'un potentiel archéologique sont déterminés par l'utilisation de critères de présélection provinciaux ou de critères développés sur la base de données archéologiques connues dans la ville. De tels critères comprennent des caractéristiques, comme la proximité de l'eau, comme des rives actuelles ou anciennes, une topographie ondulée, des formes de relief inhabituelles et toute zone patrimoniale importante connue, comme des routes de portage ou d'autres sites d'établissement humain passés. Tous les terrains à moins de 300 mètres de toute rive sont assujettis à une Étude archéologique, Phase I. Assujetti à l'évaluation de l'étude, Phase I, il est possible que l'on demande au demandeur d'entreprendre d'autres études si cela est recommandé dans le rapport de Phase I.

Le Conseil peut considérer la préservation archéologique sur place pour assurer que l'intégrité de la ressource est maintenue. L'intégrité patrimoniale des ressources archéologiques peut être préservée en adoptant des règlements de zonage archéologique en vertu de l'article 34 de la loi sur l'aménagement du territoire, afin d'interdire toute activité d'utilisation du sol ou d'érection de bâtiments ou de structures sur des terres qui correspondent à un site doté d'une ressource archéologique importante.

Le Conseil doit consulter les organismes gouvernementaux appropriés, y compris le ministère de la Culture et le ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises (MSCE), lorsqu'un cimetière humain identifié, ou une sépulture humaine marquée ou non marquée est affecté par un aménagement d'utilisation des terres. Les dispositions de la loi sur le patrimoine et de la loi sur les cimetières doivent s'appliquer.

6.0 ADMINISTRATION DU PLAN OFFICIEL

6.1 AMENDEMENTS AU PRÉSENT PLAN OFFICIEL

Les amendements à ce Plan seront considérés conformément aux politiques pertinentes contenues ailleurs dans ce Plan. De façon générale, les amendements ne seront considérés que s'ils sont justifiés et lorsque les renseignements de soutien exigés sont fournis de la façon prescrite par la politique du secteur dans lequel la modification est proposée. Les modifications proposées à ce Plan doivent être accompagnées d'informations suffisantes pour permettre au Conseil de comprendre entièrement et de considérer les éléments suivants :

1. l'impact du changement proposé sur l'accomplissement des buts cités, objectifs et politiques exprimés dans ce Plan;
2. la nécessité du changement proposé;
3. l'effet du changement proposé sur le besoin d'installations et de services publics.

De plus, lorsqu'il y a considération d'amendements affectant l'usage d'un ou de plusieurs sites, le Conseil doit considérer :

1. s'il y a ou non le besoin d'ajouter le ou les sites aux terres déjà désignées à l'usage proposé;
2. si la terre est physiquement propice à l'usage proposé.

6.2 CONSULTATION

Le Conseil doit entreprendre un programme de consultation communautaire pour tous les amendements et toutes les révisions apportés au Plan. La procédure de consultation doit comprendre des renseignements opportuns et appropriés accessibles aux membres du public de même que des opportunités pour discuter de ces informations avec le personnel de la ville et par la suite leur opinion au Conseil.

6.3 RÉVISION ET SUPERVISION DU PLAN OFFICIEL

Le Conseil doit décider, à des intervalles d'au plus cinq ans, s'il y a besoin de réviser ce Plan en tout ou en partie, pour s'assurer que :

1. les buts et objectifs du Plan demeurent valides et réalistes dans la conjoncture du moment où se fait la révision;
2. les politiques du Plan sont adéquates pour l'atteinte de ces buts et objectifs.

3. Le Plan continu à être cohérent avec la Déclaration de principes provinciale.

De façon à faciliter la révision de ce Plan, le Conseil surveillera l'atteinte de ses objectifs et l'efficacité de ses politiques.

6.4 LIMITES D'AFFECTION DU SOL

Les limites des affectations du sol établies par ce Plan et tel que démontrées dans les annexes jointes ont pour intention d'être approximatives et doivent être considérées comme absolues seulement lorsqu'elles coïncident avec les routes, les lignes de chemin de fer, les rivières, les lignes de lots apparaissant dans la mise en oeuvre d'un Règlement de zonage, ou autre caractéristique physique clairement définie.

Lorsque les limites d'affectation du sol sont considérées comme approximatives, des amendements à ce Plan ne seront pas requis de façon à faire des ajustements mineurs aux limites, pourvu que l'intention générale et le but du Plan soient maintenus. Ces ajustements mineurs doivent être déterminés par le Conseil et ne seront pas tenus d'être inclus dans les annexes d'utilisation du sol.

Lorsque les limites d'utilisation du sol sont considérées comme absolues, l'emplacement des limites ne se prête pas à l'interprétation, et une modification à ce Plan sera requise de façon à dévier ou changer les limites.

6.5 RÉFÉRENCES AUX LOIS

Lorsqu'on fait référence à une loi ou une partie de loi dans ce Plan, ces références doivent être interprétées comme référence à une loi citée ou une partie d'une loi et tout autre changement ultérieur ou énumération des articles d'une telle loi.

6.5.1 Références aux ministères et aux agences de révision

Tout au long de ce Plan officiel, des références sont faites à divers ministères provinciaux et agences en ce qui concerne la révision de et/ou l'apport sur divers types de sujets de l'aménagement du territoire et des propositions de développement. Bien que ces références soient considérées comme courantes à la date d'adoption de ce Plan officiel, il est reconnu que des changements peuvent survenir à cause de changements en cours dans l'aménagement du territoire et dans les processus de demandes de révisions dans la province de l'Ontario. Aucune modification à ce Plan n'est requis de façon à reconnaître ces changements; toutefois, il est prévu de mettre à jour ces références des ministères et agences au moment où des révisions générales et des mises à jour du Plan officiel sont entreprises.

6.6 INTERPRÉTATION DES CHIFFRES, QUANTITÉS ET USAGES

Il est entendu que tous les chiffres et toutes les quantités mentionnés dans le présent document sont considérés comme approximatifs; à moins d'indications contraires. Les amendements au

Plan officiel ne seront pas requis là où le Conseil est satisfait que l'écart par rapport au chiffre ou à la quantité est mineur et que l'intention de la politique en question a été satisfaite.

Lorsque les exemples d'usage permis sont stipulés aux politiques d'utilisation du sol du Plan, il est prévu de les reconnaître en tant qu'exemples et non comme étant définitifs et/ou étant une liste restrictive des usages. La mise en oeuvre par le règlement de zonage assurera que l'usage permis est consistant avec l'intention du Plan officiel.