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

CORPORATION DE LA VILLE DE HAWKESBURY

[29/09/2022]

URBANISME

RÉUNION PUBLIQUE

- Cette réunion publique est requise par *la Loi sur l'aménagement du territoire* et a pour objectif de donner une opportunité aux personnes de faire entendre leurs commentaires et préoccupations concernant la proposition d'amendement au règlement de zonage.

- Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption du règlement municipal, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal, des motifs raisonnables de le faire.

- Seuls les particuliers, les personnes morales et les organismes publics peuvent interjeter appel d'un règlement municipal devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local. Les associations ou les groupes sans personnalité morale ne peuvent pas déposer d'avis d'appel. Toutefois, un avis d'appel peut être déposé au nom d'un particulier qui est membre de l'association ou du groupe pour le compte de l'un ou l'autre.

DEMANDE ET SITE

- Le but de la demande est de rezoner les propriétés de Résidentiel de zone 1 (R1) pour le lot A et de Résidentiel zone 2 (R2) pour les lots A et B à Résidentiel zone 4 (R4-X) pour tous les lots, de permettre une réduction des marges de recul latérales des maisons de ville (unités planifiées) passant de 6 mètres requis à 3 mètres et 3.6 mètres pour les maisons de ville (unités planifiées) sur le lot B et le lot C.

- Le projet nécessite également de réduire la marge de recul des maisons de ville (unités planifiées) proposées de part et d'autre de la rue James à 1 mètre au lieu de 6 mètres requis. La proposition de projet augmente la densité prescrite à 1 logement par 90 m^2 au lieu de 1 logement par 100 m^2 pour les appartements et à 1 logement par 200 m^2 pour les maisons de ville (unités planifiées) .

- Une réduction des façades sur rue requises est demandée, passant de 30 mètres à 20.12 mètres pour le lot A et à 14.46 mètres pour le lot C. La demande inclus également une réduction des normes de stationnements pour le bloc d'appartement du lot A passant de 1.5 cases par unité requises à 1.2 cases par unité et de 20% de stationnement pour les visiteurs à 10%.

DEMANDE ET SITE

- Le zonage actuel du lot A est Résidentiel de densité 1 (R1) et Résidentiel de densité 2 (R2), et le lot B est zone Résidentiel de densité 2 (R2). Ces zones ne permettent pas les logements du type appartements ni de type maisons de ville (unités planifiées). Le projet proposé est un projet résidentiel de 95 unités d'appartements locatives et de 7 blocs de maisons de ville (unités planifiées) ayant de 3 à 6 unités principales pour un total de 34 unites principales de maisons de ville (unités planifiées) et 21 unités secondaires réparties dans 4 des 7 blocs. Le projet sera soumis à des ententes de plan d'implantation et sera abordé comme deux terrains (les lots B et C auront besoin d'être fusionnés) de part et d'autres de l'emprise non-bâtie de la rue James.

- Le lot A a une superficie de 13 353.54 m^2 avec 20.12 mètres de façade sur la rue Higginson. La façade sera l'entrée du site.

- Le lot B a une superficie de 2 419.69 m^2 avec 14.46 mètres de façade sur la rue Higginson. La façade sera l'entrée du site.

- Le lot C a une superficie de 2 590.72 m^2 et n'a pas de façade donnant sur une voie publique, l'entrée se fera communément avec le lot B.

- La superficie totale du site est de 18 363.95 m^2.

SITE

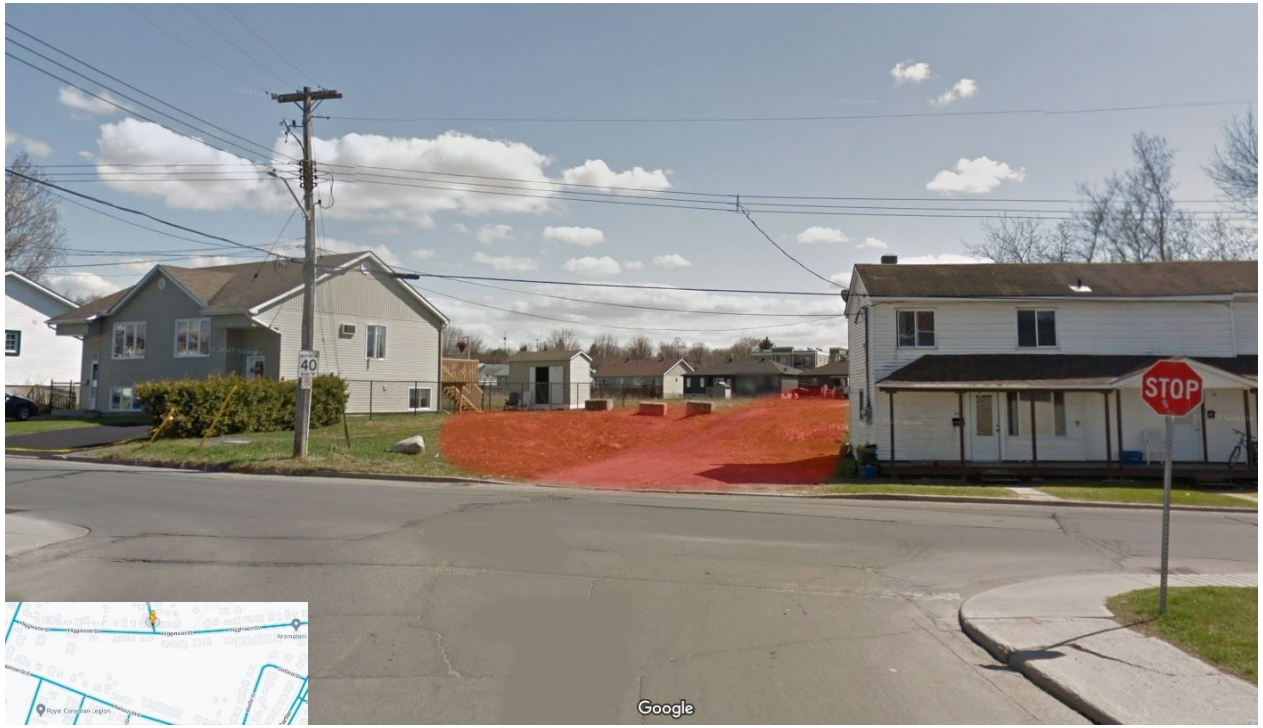

Figure 1 : terrain sujet à la demande, vue depuis la rue Higginson à l'intersection de la rue James
Source : Google Maps

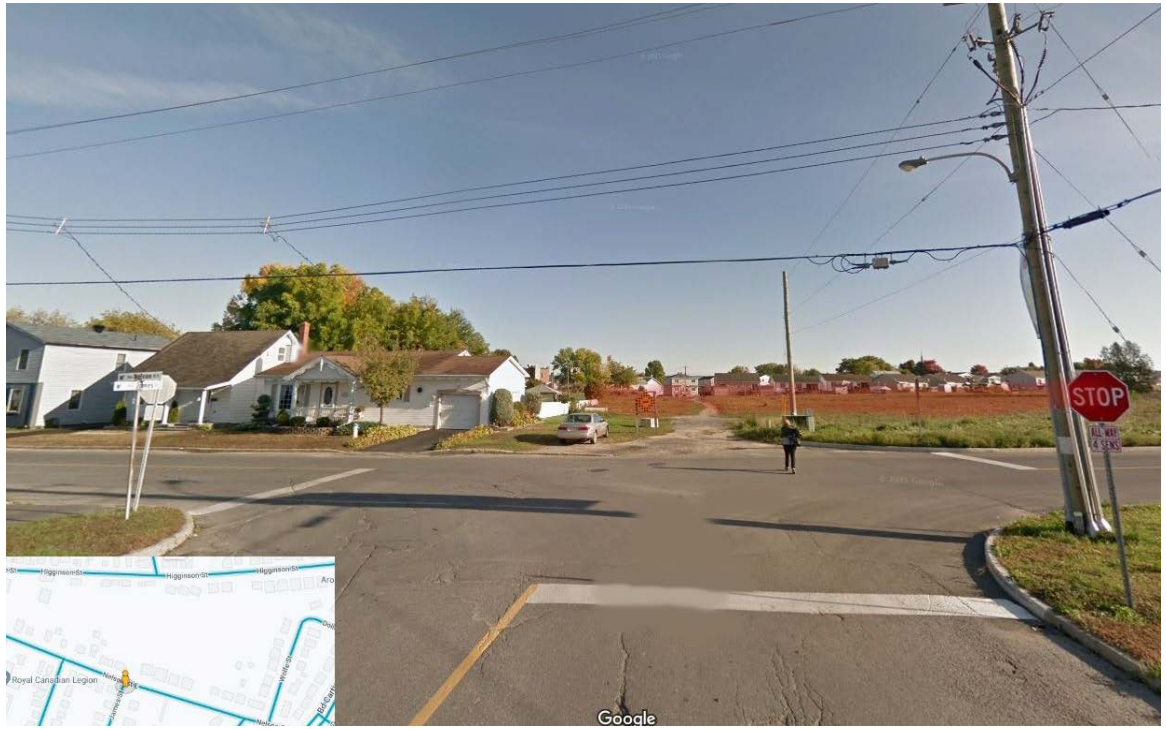

Figure 2 : terrain sujet à la demande, vue depuis la rue Nelson Est à l'intersection de la rue James
Source : Google Maps

SITE

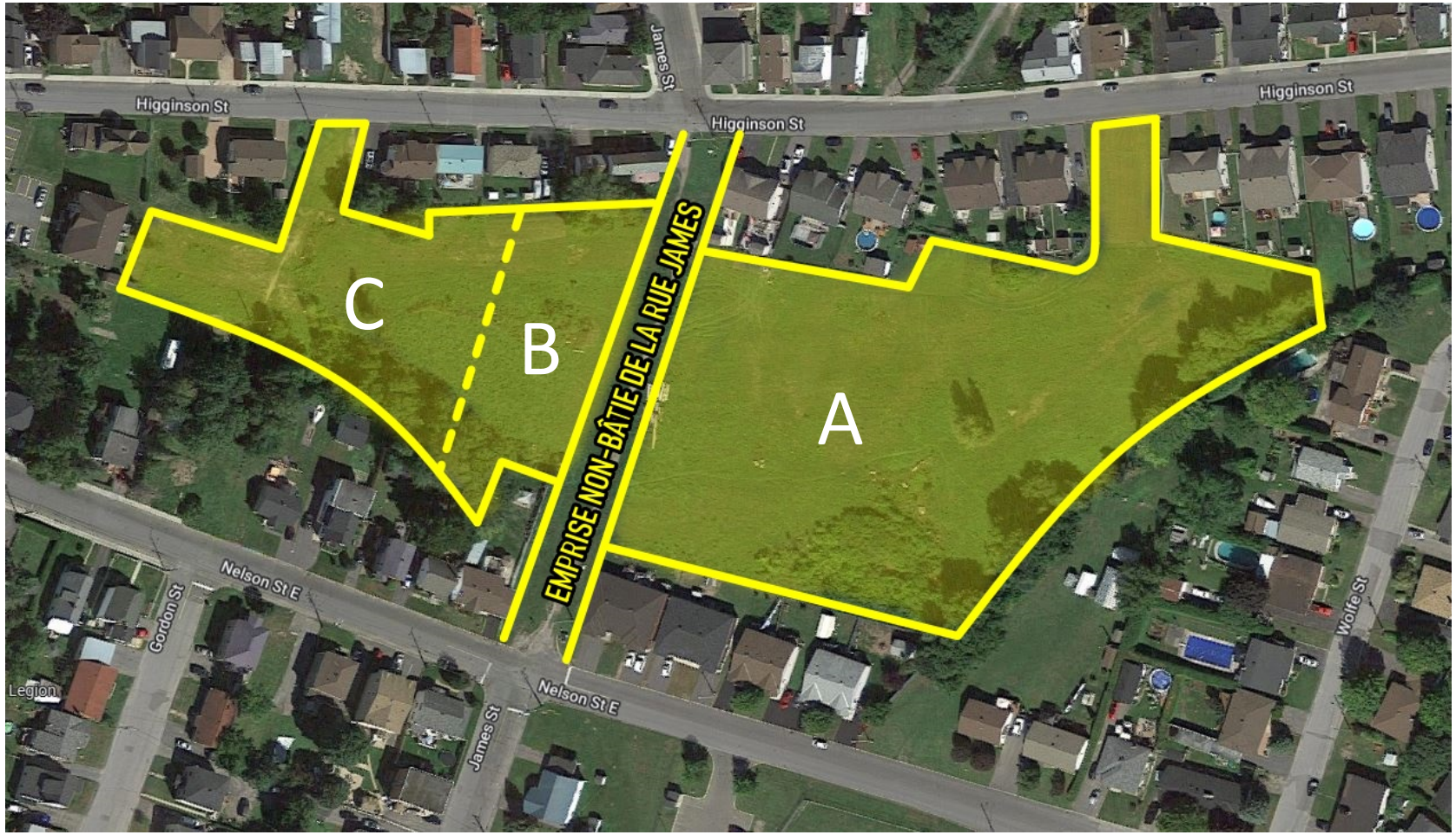

Figure 3 : terrains A,B et C, sujets à la demande, vus depuis le satellite
Source : Google Maps

SITE

Les environs du site :

- **Nord** : adjacent au site, nous retrouvons un quartier résidentiel composé de typologies de logements variées tels que des duplex, des maisons unifamiliales, des logements jumelés et des logements convertis. Le zonage est Résidentiel de densité 4 (R4) jusqu'au nord de la rue Régent. Sur la rue Régent on retrouve des blocs d'appartement, des duplex et logements convertis, c'est aussi le début de la zone commerciale du centre-ville (CC).

- **Est** : à l'est du site, le quartier résidentiel s'étend, la typologie des logements varie entre maisons unifamiliales et logements jumelés. On retrouve cette variété sur la rue Wolfe, et le zonage est Résidentiel de densité 1 (R1).

- **Sud** : au sud du site, l'espace est encore majoritairement résidentiel, avec quelques blocs multi-résidentiels. Le zonage est majoritairement Résidentiel de densité 1 (R1) avec quelques lots Résidentiels de densité 4 (R4), notamment sur le versant sud de la rue Nelson, directement adjacent au site visé par la demande.

- **Ouest** : directement adjacents au terrain sujet à la demande, nous retrouvons un lot avec 2 blocs d'appartements et, plus loin sur la rue Stanley se trouve un 3e bloc de la même typologie. On retrouve également des logements jumelés. Le zonage est Résidentiel de densité 4 (R4).

ANALYSE

PLAN OFFICIEL DE LA VILLE DE HAWKESBURY

Le site sujet à la demande est identifié comme un « Secteur des Politiques Résidentielles » sur la carte de la Cédule A du Plan officiel de la Ville. Le site se trouve à proximité d'une route principale et de la piste récréative proposée dans le Plan Officiel de 2010.

3.5.1 But et objectifs

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

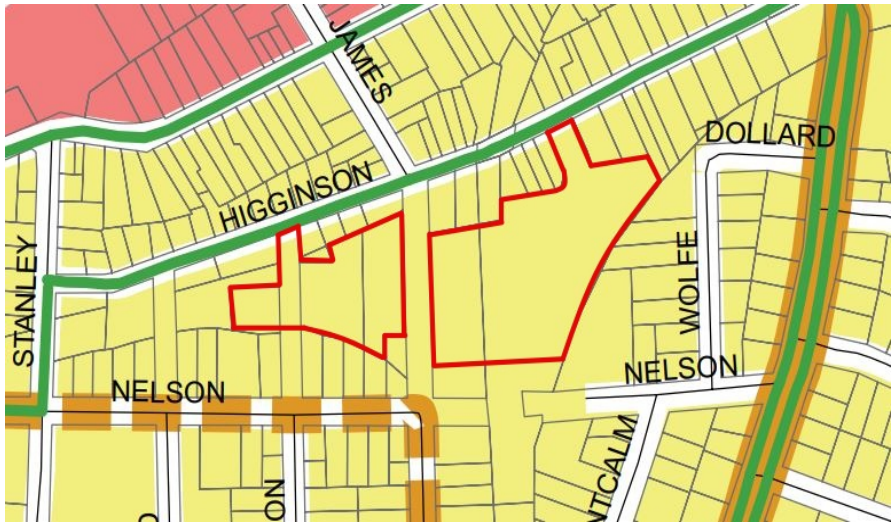

Figure 4 : Carte du Plan Officiel de la Ville de Hawkesbury, site sujet a la demande délimité par les lignes rouges
Source : Cédule A, Plan Officiel de la Ville de Hawkesbury

ANALYSE

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

L'amendement au règlement de zonage proposé a pour objectif de rezoner la propriété sujette à la demande à un zonage « Résidentiel de densité 4 avec exception» (R4-X) alors que les terrains sont actuellement zonés « Résidentiel de densité 1 » (R1), « Résidentiel de densité 2 » (R2) et « Résidentiel de densité 4 » (R4).

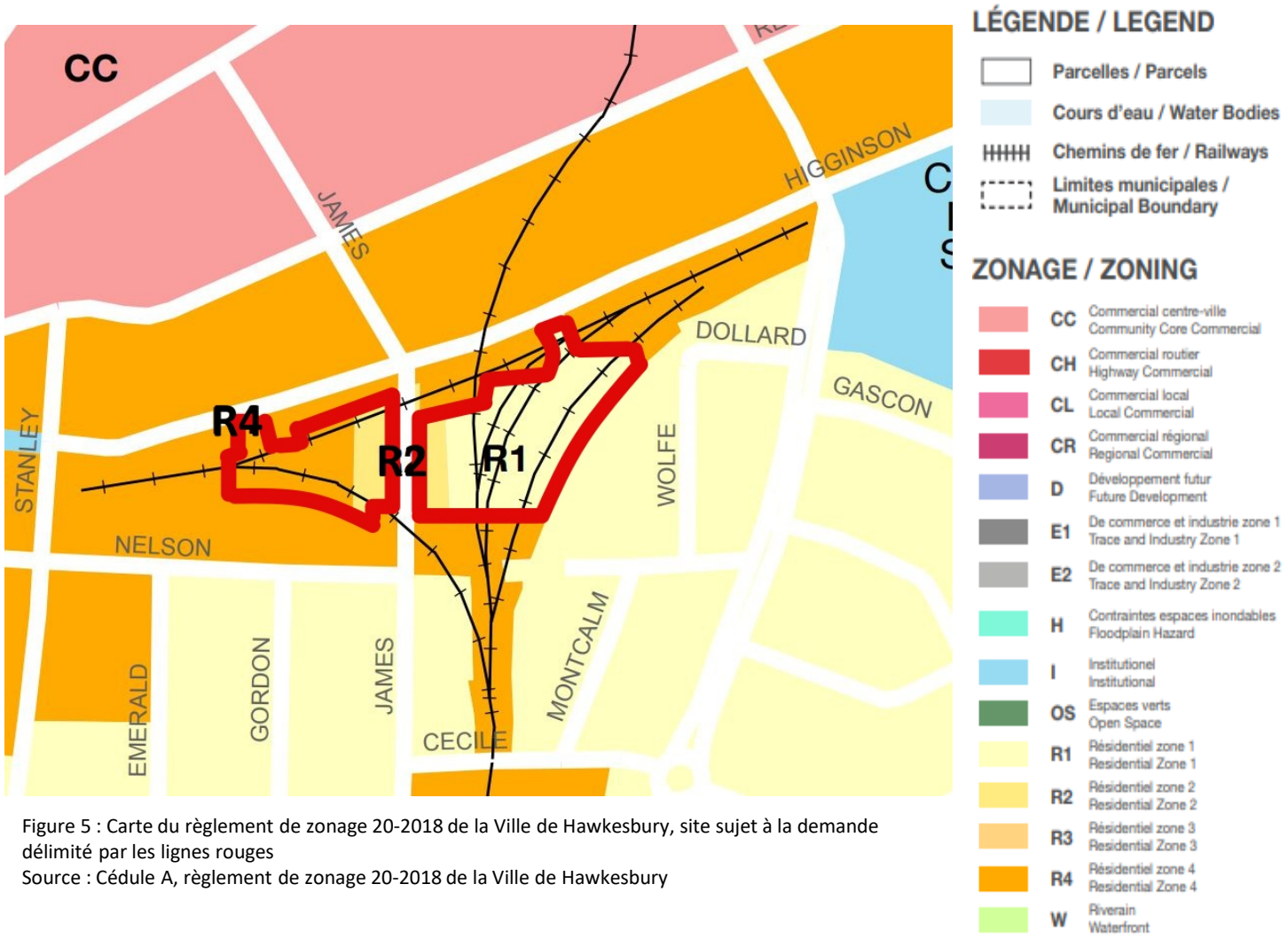

Figure 5 : Carte du règlement de zonage 20-2018 de la Ville de Hawkesbury, site sujet à la demande délimité par les lignes rouges
Source : Cédule A, règlement de zonage 20-2018 de la Ville de Hawkesbury

ANALYSE

<u>RÈGLEMENT DE ZONAGE N°20-2018 DE LA VILLE DE HAWKESBURY</u>

La demande vise également à permettre une réduction des marges latérales intérieures requises pour les maisons de ville (unités planifiées), passant de 6 mètres requis à 3.6 mètres pour le bloc de 5 maisons de ville (unités planifiées) localisé sur le terrain B n'étant pas adjacent à l'emprise de la rue James, et de réduire les marges latérales intérieures requises à 3 mètres au lieu de 6 mètres pour le bloc de 3 maisons de ville (unités planifiées) situé à l'ouest de l'entrée du lot A.

Figure 6 : Plan d'ensemble préparé par la firme Fotenn pour le groupe DevCore
Source : Fotenn planning + Design consultants

ANALYSE

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

La demande vise également à permettre la réduction de la façade de 30 mètres requise pour les blocs appartements et les maisons de ville (unités planifiées), passant à 20.12 mètres de façade pour le lot A et à 14.46 mètres de façade pour le lot B.

Finalement, la demande consiste aussi à réduire le nombre de cases de stationnement requises à 1.2 cases par unité au lieu de 1.5 cases et à 10% de stationnements pour les visiteurs au lieu du 20% requis.

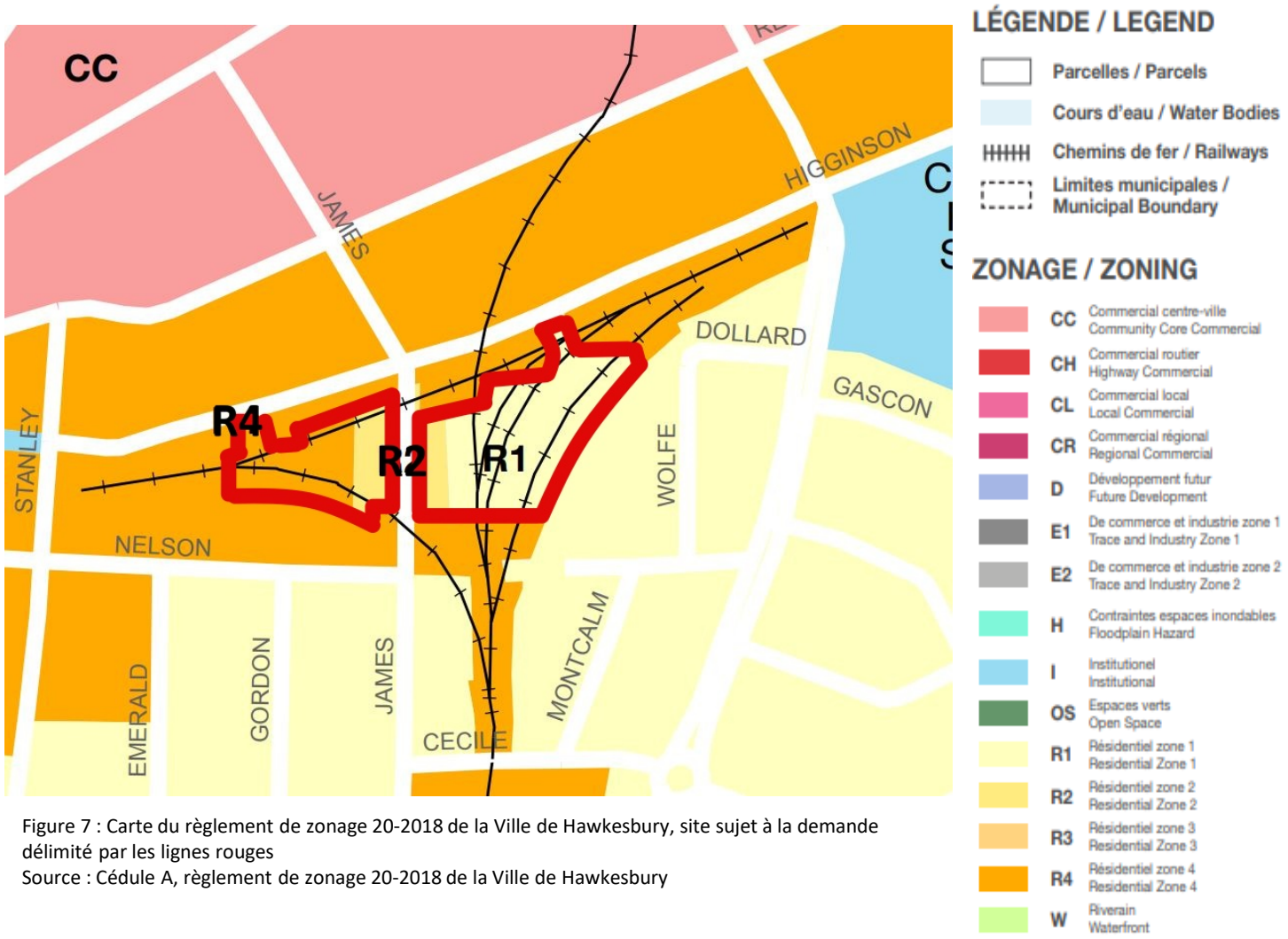

Figure 7 : Carte du règlement de zonage 20-2018 de la Ville de Hawkesbury, site sujet à la demande délimité par les lignes rouges
Source : Cédule A, règlement de zonage 20-2018 de la Ville de Hawkesbury

ANALYSE

Disposition du zonage			Total
Article 2.30.10 Tableau des exigences de stationnement	Requis	**1.5 cases de stationnement par unité de logement** et une addition de 20% des cases réservées aux visiteurs	150 x 1.5 x 1.2 = 270
Règlement de zonage N°20-2018	Proposé	**1.2 cases de stationnement par unité de logement** et une addition de 10% des cases réservées aux visiteurs	150 x 1.2 x 1.1 = 198

ANALYSE

Plan d'implantation du requérant

Figure 8 : Plan d'implantation soumis par le requérant
Source : Fotenn planning + Design consultants

SITE INFORMATION

ZONING		
Actual Zone:		R1
Pretented Zone:		R4
SITE AREA		
Gross Site Area:	20,122.00m2	2.01 Ha

PARKING RATES	
Residential:	1.5 per unit
Visitor:	0.2 per unit
Accessory Dwelling Unit:	1.0 per unit

HEIGHT	TH	Apartments
Maximum:	14.0m	21.0m

SETBACKS	F.Y.	C.S.Y.	S.Y.	R.Y.
	6.0 m	6.0 m	6.0 m	7.5 m

DEVELOPMENT STATISTICS

RESIDENTIAL UNITS	
Apartments (Thurso template):	94
2 storey Townhouses:	13
Accessory Dwelling Unit:	21
2.5 storey townhouses:	21
Total:	**149**

TOTAL BUILDING AREA	Residential
Proposed buildings:	18,260m2

GFA*	Residential
Proposed buildings:	15,513m2

*assumes an 85% efficiency

PARKING	Required:	Provided:
Residential:	191	TBC (UG)
Visitor:	30	30
Accessory Dwelling Unit:	21	21
Total:	**242**	**TBC (UG)**

DENSITY	
Permitted:	1.0 units per 100m2
Provided:	0.74 units per 100m2

NOTES

1. Assumes typical Residential floor height of 3m.

2. *GFA: as defined in City of Ottawa Zoning Bylaw means the total area of each floor whether located above, at or below grade, measured from the interiors of outside walls, but excluding areas dedicated for uses such as mechanical and electrical rooms, common hallways, corridors, staircases and elevators, interior amenities, bicycle storage and parking. Assume 85% efficiency for Retail, Office and Apartment buildings. Areas are approximate. Building includes interior amenity areas for the residents.

3. The base plan (lot lines, existing roads and surrounding areas) is based on the Survey provided and aerial images. The site area is approximate and all dimensions need to be confirmed by a legal survey.

5. This concept is part of a development concept report and should be interpreted as per findings and descriptions of such report. This concept may require minor variances for setback reduction, parking, heights, etc.

JAMES/HIGGINSON STREET
HAWKESBURY
Concept Plan 1B

LEGEND

- PROPOSED BUILDING
- AMENITY SPACE
- POTENTIAL EASEMENT
- SUBJECT PROPERTY BOUNDARY
- PROPERTY BOUNDARY
- SETBACKS
- PEDESTRIAN CONNECTION

0 10m 25m 50m

No.	REVISION	DATE	BY
4	5 STOREY CONCEPT	2022.09.06	RP
3	CONCEPT PLAN 1B	2022.09.02	RP
2	DRAFT CONCEPT PLAN	2022.08.30	RP
1	BASE PLAN	2022.08.29	RP

CLIENT
DEVCORE

FOTENN
Planning + Design

OTTAWA: 396 Cooper Street, Suite 300, Ottawa, ON K2P 2H7, 613.730.5709
KINGSTON: 4 Cataraqui St, Suite 315, Kingston ON K7K 1Z7, 613.542.5454
TORONTO: 174 Spadina Ave, Suite 304, Toronto ON M5T 2C2, 416.789.4530
www.fotenn.com

DESIGNED	RP
REVIEWED	TS
DATE	2022.08.26

P2

NOTIFICATION

- La demande d’amendement au Règlement de zonage N°20-2018 a été reçue par la Corporation de la Ville de Hawkesbury le 6 septembre 2022. La demande d’Amendement au règlement de zonage a été circulée en pré-consultation au sein des services administratifs concernés de la Ville en août 2022.

- Un avis de demande complète d’amendement au règlement de zonage et de réunion publique a été envoyé aux propriétés se trouvant dans un rayon de 120 mètres du terrain sujet à la demande et aux agences prescrites par la *Loi sur l’aménagement du territoire.* Une publication de l’avis sur le site a été réalisée en date du 9 septembre 2022.

PROCHAINES ÉTAPES

- Le 11 octobre 2022, le Conseil municipal de la Corporation de la ville de Hawkesbury prendra une décision pour adopter ou refuser cette demande d'amendement au Règlement de zonage N°20-2018.

- Une période d'appel de 20 jours sera allouée, tel que prescrit par la *Loi sur l'aménagement du territoire.* Cette période débutera à partir de la date de parution de l'avis de décision du Conseil.

- Si vous souhaitez être averti de la décision du Conseil municipal, vous devez faire une demande écrite adressée au service du Greffe, Corporation de la ville de Hawkesbury, 600, rue Higginson, Hawkesbury (Ontario) K6A 1H1.

MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION

CÉLESTE CORDONNIER - URBANISTE