

Corporation de la ville de Hawkesbury

Recommandation au conseil

N° 2024_REC_59

N° de dossier: D14-147 et D14-148

Date de la réunion: 9 décembre 2024

Objet: 157 et 189, rue John, lots 4, 5, 7, et partie du lot 8, plan enregistré M-21, partie du lot 9, front interrompu, de la ville de Hawkesbury

Recommandation

Attendu que la demande complète d'approbation de l'amendement du Règlement de zonage N° 20-2018 a été reçue par la Corporation de la ville de Hawkesbury le 10 septembre 2024, et ;

Attendu que la réunion publique requise par l'article 34 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, telle que modifiée, s'est tenue le 12 novembre 2024, et ;

Attendu que la demande reflète les intentions de la Déclaration provinciale sur la planification (2024), et ;

Attendu que la demande est conforme au Plan officiel (PO) des Comtés unis de Prescott et Russell, et ;

Attendu que la demande est conforme aux intentions du PO de la Corporation de la ville de Hawkesbury et au Règlement de zonage N° 20-2018.

Qu'il soit résolu d'approuver l'amendement du Règlement de zonage N° 20-2018 pour les sites en question et d'inclure deux zones d'exception pour Commerciale Centre-ville (CC) propres à chaque site. Cela comprend l'ajout d'une « aire d'exposition extérieure », d'un « entrepôt ouvert » et d'une « aire d'entreposage ouverte » comme usages autorisés au 157, rue John afin de permettre l'entreposage de Véhicules récréatifs et de réduire les marges de recul minimales requises de « l'aire d'entreposage ouverte » par rapport aux lignes de lot latérales et arrière de cinq mètres (5 m) requis à un mètre (1 m).

En outre, une zone d'exception CC spécifique reconnaîtra et autorisera l'usage non conforme existant de « vente de VR » au 189, rue John pour permettre son expansion afin d'ajouter des baies de service, tout en demandant une réduction du nombre d'espaces de chargement de deux espaces à un espace et en autorisant le stationnement requis pour les bicyclettes sur le lot contigu au 157, rue John, tel que recommandé au document 2024_REC_59.

Note explicative, historique, mise en situation

La demande

Le 9 septembre 2024, la Corporation de la ville de Hawkesbury a reçu deux demandes complètes de l'amendement du Règlement de zonage (ARZ) pour 157, rue John et 189, rue John, lots 4, 5, 7, et partie du lot 8, plan enregistré M-21, partie du lot 9, front interrompu, de la ville de Hawkesbury.

L'objectifs de ces demandes sont les suivants :

1. Rezoner les lots 4 et 5 du plan enregistré M-21, adressés comme 157, rue John, afin d'ajouter l'aire d'exposition extérieure, l'entreposage ouvert et l'aire d'entreposage ouverte comme utilisations permises pour permettre l'entreposage de véhicules récréatifs sur place et réduire les marges de recul de l'aire d'entreposage ouverte par rapport aux lignes de lot latérales et arrière ; et
2. Rezoner le lot 7 et une partie du lot 8 du plan enregistré M-21, situé au 189, rue John, afin de reconnaître l'usage non conforme existant de la vente de véhicules récréatifs et de permettre son expansion en ajoutant des baies de service, en réduisant le nombre d'espaces de chargement de deux à un, en autorisant une aire d'exposition extérieure et en cherchant à autoriser le stationnement des bicyclettes sur le lot contigu (au 157, rue John).

La demande a été distribuée et examinée par les Services techniques de la Ville ainsi que par les agences externes concernées.

La propriété et ses environs

Les ARZ proposées concernent deux sites :

- Le 157, rue John, est située immédiatement au nord du 189, rue John, avec une façade sur la rue John. La propriété est gravillonnée et inoccupée, une partie de la propriété semble être utilisée comme aire d'entreposage clôturée pour les véhicules récréatifs.
- Le 189, rue John, est située immédiatement au sud du 157, rue John, avec façade sur la rue John et sur la ruelle Paquette. La propriété comprend le bâtiment Maximum Powersports, un stationnement au nord du bâtiment et un stationnement supplémentaire à l'est, qui semble être utilisé pour l'exposition des véhicules récréatifs.

Le contexte environnant est le suivant :

- **Nord** : Commerces à faible hauteur, parc de la Confédération, rivière des Outaouais
- **Est** : Mélange d'usages de faible hauteur le long de la rue Main Est, Parc Cyr-de-LaSalle
- **Sud** : Peter Church, espaces verts, habitations de faible hauteur, Hôtel de Ville, Centre de loisirs
- **Ouest** : Utilisation commerciale de faible hauteur le long de la rue Main Est



Déclaration provinciale sur la planification

La Déclaration provinciale sur la planification (DPP) (2024) est un document d'orientation publié en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* qui fournit des directives sur les questions d'intérêt provincial liées à l'aménagement et au développement du territoire. Les décisions du Conseil municipal en matière d'urbanisme doivent être compatibles avec la déclaration de politique générale de la province.

La section 2.3 fournit des orientations sur les zones de peuplement, qui doivent être au cœur de la croissance et du développement (2.3.1.1). Les modes d'occupation des sols dans les zones de peuplement doivent être basés sur des densités et un mélange d'utilisations des sols, et doivent favoriser l'intensification générale et le réaménagement afin de soutenir la réalisation de communautés complètes (2.3.1.2(a) ; 2.3.1.2(b)).

Les modifications de zonage proposées reconnaîtraient et autoriseraient l'agrandissement du bâtiment commercial existant au 189, rue John, tout en intensifiant le site sous-utilisé au 157, rue John en introduisant un entreposage sur place et un restaurant.

La section 2.8 fournit des orientations en matière d'emploi dans le but de soutenir le développement économique et la compétitivité (2.8.1). Les autorités chargées de la planification doivent prévoir une diversité et un éventail appropriés d'utilisations à des fins d'emploi, institutionnelles et mixtes plus larges pour répondre aux besoins à long terme (2.8.1.1(a)). Des possibilités favorisant une base économique diversifiée doivent être fournies et comprennent le maintien d'un éventail de sites convenant à des utilisations aux fins d'emploi appuyant une large gamme d'activités économiques et d'utilisations connexes et tenant compte des besoins des entreprises actuelles et futures (2.8.1.1(b)).

L'agrandissement du bâtiment de Maximum Powersports au 189, rue John et l'autorisation d'entreposage associé et d'un nouveau restaurant au 157, rue John introduisent une variété d'activités commerciales sur les deux sites, améliorant la gamme et le mélange d'utilisations d'emploi de la zone pour répondre aux besoins à long terme.

Le service de planification a examiné le projet de développement proposé et estime qu'il est conforme au nouveau DPP. En plus de la cohérence avec le DPP, les critères de développement et les utilisations proposées doivent respecter les politiques des Plans officiels (PO) des Comtés unis de Prescott et Russell (CUPR) et de la ville de Hawkesbury.

Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell (2022)

La Ville de Hawkesbury est désignée comme « Zone de politique urbaine » dans l'annexe A - Désignation de l'utilisation des terres du PO CUPR (2022).

Conformément à la section 2.3.1, la Désignation de zone de politique urbaine s'applique aux villes et villages dont la population est supérieure à 1 000 habitants et qui ont été développés principalement sur la base de systèmes municipaux d'eau et d'égouts, et les politiques sont destinées à créer un cadre de planification qui encouragera et soutiendra des communautés diversifiées et à usage mixte.

La section 2.3.4 fournit des orientations pour le commercial centre-ville, qui autorise un éventail d'utilisations résidentielles et non résidentielles. La section 2.3.5 définit plus précisément les politiques commerciales de développement, notamment :

- 1) Encourager et soutenir le développement commercial et, dans la mesure du possible, l'orienter vers les Zones de politique urbaine et plus particulièrement vers les communautés où les services d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées peuvent être assurés.
- 2) Autoriser les utilisations commerciales qui sont compatibles avec la communauté environnante ; autoriser le développement commercial qui peut être desservi de manière appropriée ; et veiller à ce qu'une large gamme d'utilisations commerciales soit fournie afin d'offrir des possibilités d'emploi local.

Les propriétés en question sont situées dans la Zone de politique urbaine, où les services d'eau et d'eaux usées sont disponibles. Le bâtiment existant situé au 189, rue John conservera ses services et infrastructures existant pour l'agrandissement de l'entreprise, tandis que le nouveau restaurant situé au 157, rue John nécessitera de nouveaux raccordements aux services existants.

L'agrandissement de l'entreprise Maximum Powersports, située au 189, rue John, afin d'y inclure des baies de service, augmente les possibilités d'emploi associées à l'opération. L'introduction de l'entreposage des véhicules récréatifs et d'un nouveau restaurant au 157, rue John augmentera les perspectives d'emploi sur une propriété autrement vacante et sous-utilisée dans le centre-ville.

Le service de planification est d'avis que l'officialisation des ventes et l'entretien des véhicules récréatifs au 189, rue John, ainsi que l'entreposage de véhicules et un nouveau restaurant au 157, rue John, établiront des utilisations complémentaires sur les deux sites et sont conformes aux objectifs du PO des CUPR.

Plan officiel de la ville de Hawkesbury (2010, tel qu'amendé)

Les terrains en question sont désignés « Zone de politique du centre-ville » sur l'Annexe A - L'utilisation du sol et transport du PO de la ville de Hawkesbury.

La section 3.1 Notre patrimoine - Planification du centre-ville prévoit un « *quartier dynamique, à haute densité, à usage mixte, ouvert toute l'année et relié à un bord de l'eau actif, où les gens vivent, travaillent et se divertissent* ».

L'agrandissement proposé de l'entreprise actuelle Maximum Powersports, situé au 189, rue John, contribuera à la création d'un quartier à usage mixte avec davantage de possibilités d'emploi pour soutenir le travail d'un plus grand nombre de résidents, tandis que le nouveau restaurant situé au 157, rue John se trouve à proximité des parcs du bord de l'eau et permettra aux résidents et aux visiteurs d'explorer et d'apprécier le centre-ville.

La section 3.1.2 fait référence aux politiques du centre-ville, autorisant une gamme d'utilisations commerciales. Il n'est pas proposé de modifier l'emplacement de l'utilisation de Maximum Powersports au 189, rue John, et le nouvel aménagement commercial proposé au 157, rue John sera orienté vers la rue, ce qui facilitera les déplacements entre le site et le réseau municipal de trottoirs (3.1.2.4).

La section 3.2 du PO s'adresse à Où nous faisons des affaires - Planification de nos terres commerciale où l'objectif est de « veiller à ce que les utilisations commerciales existantes et futures contribuent à l'économie, aux possibilités d'emploi et à la qualité de vie de Hawkesbury ».

L'agrandissement proposé du Maximum Powersports au 189, rue John renforcera son impact économique et créera de nouvelles opportunités d'emploi. L'ajout d'une aire d'entreposage au 157, rue John soutiendra davantage les activités de l'entreprise,

tandis qu'un restaurant sur place offrira un nouveau service commercial, satisfera les résidents, créera des emplois et améliorera la qualité de vie globale des résidents de la ville. Cette proposition est conforme aux objectifs de la Ville en matière de développement des terrains commerciaux.

La section 5.4 du PO énonce les critères de développement permettant au Conseil d'évaluer la compatibilité et l'adéquation des nouveaux aménagements. Une modification du zonage et un plan d'implantation sont proposés pour les deux propriétés, ce qui permettra d'intégrer les sites dans le quartier existant du centre-ville.

Le département de planification est d'avis que la proposition est conforme au PO de la ville de Hawkesbury.

Règlement de zonage N° 20-2018

Les sites en question sont tous deux zonés Communauté commerciale centre-ville (CC), ce qui permet une gamme d'utilisations commerciales, institutionnelles et résidentielles, mais ne permet pas la vente de véhicules récréatifs, les aires d'exposition extérieures, l'entreposage ouvert ou l'aire d'entreposage ouverte, tel que présenté dans les sections 3.6 et 3.6.1 du Règlement de zonage N° 20-2018.

Pour que ces utilisations et l'aménagement proposé soient conformes au Règlement de zonage N° 20-2018, le demandeur doit obtenir une modification du zonage pour chaque site. Les modifications proposées ajouteraient des zones d'exception CC spécifiques au site pour permettre ce qui suit :

157, rue John

- Autoriser les « aires d'exposition extérieures », les « entrepôts ouverts » et les « aires d'entreposage ouvertes » sur le site
- Réduire les marges de recul minimales requises de « l'aire d'entrepôt à ciel ouvert » par rapport aux lignes de lot latérales et arrière de cinq mètres (5 m) à un mètre (1 m)

189, rue John

- Permettre la « Vente des véhicules récréatifs » et la « Zone d'exposition en plein air » sur le site
- Réduire le nombre d'espaces de chargement requis de deux à un
- Autoriser l'installation de quatre places de stationnement pour bicyclettes sur la propriété adjacente au 157, rue John

Les ARZ désigneront des utilisations appropriées pour les deux sites, permettant la poursuite des activités et l'agrandissement du Maximum Powersports au 189, rue John, tout en facilitant le réaménagement du 157, rue John pour y inclure un nouveau restaurant et une aire d'entreposage ouverte pour soutenir l'entreprise de vente de véhicules récréatifs. Les deux propositions respecteront les exigences en matière de cour, de superficie et de façade de la zone CC.

Le service d'urbanisme estime que ces modifications ne devraient pas avoir d'incidences négatives excessives sur le voisinage.

Contrôle du plan d'implantation

L'aménagement proposé est soumis au Contrôle du plan d'implantation (CPI) étant donné que les propriétés sont situées dans la zone de politique du centre-ville du PO, et l'expansion pour inclure des baies de service dépassera 10 % de la superficie totale du bâtiment principal. De futures demandes de CPI seront nécessaires et sont proposées pour l'aménagement des terrains.

Consultations publiques

Depuis que la demande a été reçue le 10 septembre 2024, la Corporation de la ville de Hawkesbury n'a reçu aucune soumission écrite avec des commentaires ou des questions concernant le développement proposé.

La réunion régulière du Conseil a eu lieu le 12 novembre 2024, à 18 heures, dans la Salle du conseil de l'Hôtel de Ville. Le personnel a fait une présentation comprenant une vue d'ensemble du contexte existant, de la proposition de développement et du cadre politique et réglementaire. Deux membres du public étaient présents pour demander plus d'informations sur les ARZ proposées : cela comprenait la viabilisation du site et la confirmation des marges de recul par rapport à la propriété adjacente. L'équipe du demandeur était présente à la réunion et a fourni des réponses au Conseil et à la délégation du public.

Commentaires des agences et des hauts dirigeants des Départements des Services techniques

Nous n'avons reçu aucun commentaire de la part des agences et de hauts dirigeants des Départements des Services techniques avant la réunion publique.

Conclusion

Nous sommes d'avis que les Règlement de zonage proposées sont conformes à la Déclaration de politique provinciale (2024), aux Plans Officiel des CUPR et de la Corporation de la ville de Hawkesbury, et qu'elles représentent une bonne planification.

Options/alternatives

1. S.O.

Incidence au budget

S.O.

Études concernées

- S.O.

Documents de support

- Rapport de l'urbaniste, préparé par Zanderplan, daté du 28 août 2024 (en anglais)
- Ébauche du règlement N° 72-2024_157, rue John D14-147 (en anglais)
- Ébauche du règlement N° 73-2024_189, rue John D14-148 (en anglais)

Plan de communication

S.O

Service(s) impliqué(s)

Services techniques - Urbanisme

Soumis et recommandé par



Jillian Simpson, MCIP RPP
Urbaniste (sous contrat à la ville de
Hawkesbury)
25 novembre 2024



Jacob Bolduc, MCIP RPP
Urbaniste (sous contrat à la ville de
Hawkesbury)
25 novembre 2024

Commentaires du directeur général

Samuel Cardarelli, directeur général

Report Approval Details

Document Title:	2024_REC_59 - Modification au Règlement de zonage 157 et 189, rue John (D14-147 et D14-148).docx
Attachments:	- 3 - Planning Report - Zander Plan (28-AUG-2024).pdf - Draft By-law N° 72-2024_157 John Street D14-147.doc - Draft By-law N° 73-2024_189 John Street D14-148.doc
Final Approval Date:	Dec 2, 2024

This report and all of its attachments were approved and signed as outlined below:

Sonia Girard - Nov 28, 2024 - 10:35 AM

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Cardarelli". The signature is written in a cursive style with a large initial "C".

Samuel Cardarelli - Dec 2, 2024 - 1:25 PM