

## **Réponses à la Fédération des associations civiques (FAC) concernant le Guide destiné au Comité de dérogation de la Ville**

Le 15 février 2023, alors que le Comité de la planification et du logement examinait le rapport intitulé « Budget provisoire de fonctionnement et des immobilisations 2023 — Comité de la planification et du logement », la Fédération des associations civiques (FAC) a présenté un document intitulé « Guide destiné au Comité de dérogation de la Ville » qui comprenait plusieurs recommandations relatives à la manière dont le Comité de dérogation « s’acquitte de ses responsabilités » et « renforce le rôle de la Direction générale de la planification de la Ville dans sa participation au processus du Comité de dérogation ».

Les réponses aux recommandations de la FAC, fournies par le Comité de dérogation et la Direction générale des services de la planification, de l’aménagement et du bâtiment, sont les suivantes.

### Comité de dérogation

**1. Lorsqu’il s’agit de déterminer si une demande est conforme au Plan officiel de la Ville, le Comité de dérogation devrait tenir compte du plan secondaire correspondant approuvé dans le cadre de ce processus.**

La [Loi sur l’aménagement du territoire](#) de l’Ontario oblige le Comité de dérogation à tenir compte de nombreux facteurs quand il s’agit de décider s’il faut approuver ou rejeter une demande. Les trois groupes d’arbitres du Comité évaluent chacune des demandes d’après le critère officiel applicable et la preuve présentée à l’audience, dont les commentaires déposés par écrit avant que le Comité rende sa décision. En se penchant sur la conformité de la proposition avec le Plan officiel de la Ville, le Comité tient compte de la preuve se rapportant au plan secondaire applicable.

**2. Le Comité de dérogation devrait donner par écrit des lignes de conduite sur les modalités selon lesquelles il évalue les demandes pour savoir si la demande porte sur une dérogation mineure en vertu des quatre critères prévus dans la loi.**

Le Comité a le pouvoir d’autoriser une dérogation mineure aux dispositions du *Règlement de zonage* si, à son avis, la demande satisfait aux quatre critères énoncés au paragraphe 45 (1) de la *Loi sur l’aménagement du territoire*. Il faut se demander si la dérogation est mineure, si elle est souhaitable pour le projet d’aménagement ou la vocation du territoire, de l’immeuble ou de la structure et si l’intention et l’objectif généraux du Plan officiel et du *Règlement de zonage* sont respectés.

En 2023, le Comité de dérogation a mis à jour ses pages Web pour fournir des informations supplémentaires sur la participation aux audiences, la formulation de commentaires sur les demandes et les orientations suivantes concernant les quatre critères d'évaluation des demandes de dérogation mineure.

- **Les quatre critères d'évaluation des demandes de dérogation mineure :**

Le Comité de dérogation peut accorder une dérogation mineure au *Règlement de zonage* en ce qui concerne le terrain, l'immeuble ou la structure ou son utilisation s'il considère que :

1. le projet est **souhaitable**;

- Ce critère permet de déterminer si le projet est souhaitable du point de vue de la planification et de l'intérêt public par rapport aux propriétés adjacentes et au quartier en général. Il s'agit essentiellement de déterminer si le projet s'intègre bien dans le quartier.

2. **l'intention et l'objectif généraux du [Plan officiel](#) de la Ville sont respectés;**

- Il faut déterminer ici si le projet respecte le caractère du quartier et s'il respecte les objectifs d'autres politiques, comme la protection des arbres.

3. **l'intention et l'objectif généraux du [Règlement de zonage](#) sont respectés;**

- Il faut déterminer ici si le projet est compatible avec les utilisations environnantes. S'il réduit la largeur minimale du lot et la superficie du lot de la propriété, il faut alors établir si les retraits des bâtiments, les espaces d'agrément et les aires de paysagement végétalisées sont suffisants.

4. la dérogation est **mineure**.

- Il ne s'agit pas ici de calculer la différence entre ce qui est requis et ce qui est proposé. Il s'agit plutôt de déterminer si la dérogation demandée aura des conséquences négatives inacceptables sur la zone concernée.

Il appartient aux arbitres du Comité de dérogation d'évaluer le bien-fondé des demandes de dérogation mineure au cas par cas, en fonction des critères prévus par la loi et des preuves présentées à l'audience.

3. **Le Comité de dérogation devrait respecter les Lignes de conduite pour les aménagements intercalaires de la Ville dans l'évaluation des demandes**

**portant sur les dérogations mineures afin de veiller à ce que la planification soit rigoureuse et souhaitable en vertu des quatre critères prévus dans la loi.**

Le Comité de dérogation se penche sur toute la preuve déposée et sur toutes les dépositions verbales se rapportant aux demandes, dont la preuve et les dépositions professionnelles relatives aux Lignes de conduite sur les aménagements intercalaires de la Ville.

- 4. Dans l'évaluation des demandes pour savoir si la planification est rigoureuse et souhaitable selon les quatre critères prévus dans la loi, le Comité de dérogation devrait tenir compte de l'incidence qu'a la demande sur le caractère de la zone environnante, surtout quand il est défini par l'association communautaire locale.**

Le Comité de dérogation se penche sur toute la preuve déposée par écrit et sur toutes les dépositions verbales se rapportant aux demandes de même que sur tout ce qui concerne le caractère de la zone environnante, tel que souligné par les résidents du secteur et l'association communautaire locale.

- 5. Le Comité de dérogation devrait exiger que l'on remplisse et dépose auprès de lui les demandes modifiées ou supplémentaires au moins une semaine avant l'audience pour que toutes les parties intéressées aient accès à la documentation du dossier. Lorsqu'on reçoit de l'information supplémentaire, il faudrait en informer toutes les parties intéressées inscrites auprès du Comité de dérogation. Le Comité de dérogation ne devrait pas autoriser le requérant à déposer des documents révisés à l'occasion d'une audience programmée. Lorsque des révisions ou des modifications sont apportées à la documentation moins d'une semaine avant l'audience, il faudrait reporter celle-ci pour permettre d'adresser aux parties intéressées les avis nécessaires.**

La *Loi sur l'aménagement du territoire* oblige le Comité de dérogation à tenir des audiences sur les demandes dans un délai précis. Par exemple, le Comité doit tenir une audience dans les 30 jours suivant la réception d'une demande de dérogation mineure en bonne et due forme. En outre, l'avis public relatif à l'audience doit être diffusé au moins 10 jours avant l'audience. Dans la pratique, le Comité de dérogation publie en ligne l'ordre du jour des groupes d'arbitrage plus tôt que ne le prévoit la loi, soit environ 18 jours avant les auditions. Si un requérant soumet des plans révisés ou des documents supplémentaires peu de temps avant l'audience, le groupe d'arbitrage du Comité examinera toutes les demandes déposées par les parties intéressées pour remettre (reporter) l'audience afin que les parties intéressées disposent de plus de temps pour examiner les nouvelles informations.

**6. À ses audiences, lorsqu'il demande des réponses aux requérants dans la foulée des interventions des participants à l'audience, le Comité de dérogation devrait leur donner l'occasion de réfuter les réponses.**

L'ordre des interventions au cours des audiences du Comité de dérogation est le suivant :

1. *présentation du requérant (si le groupe d'arbitrage en demande une), puis questions des membres;*
2. *observations orales de l'urbaniste de la Ville, le cas échéant, et questions des membres;*
3. *observations orales du public et questions des membres;*
4. *réponse du requérant à toutes les observations orales et réponses aux questions des membres.*

À l'instar du paragraphe 83 (5) du [Règlement de procédure de la Ville](#) à propos des délégations du public aux réunions du Comité et à la condition que « nul ne puisse sans l'autorisation du comité, parler pendant cinq minutes », l'article 15 des [Règles de pratique et de procédure](#) du Comité de dérogation prévoit ce qui suit.

15.2. Quiconque souhaite intervenir devant le Comité dispose de cinq minutes pour le faire. Ce temps de parole peut être prolongé à la discrétion du président.

15.3. Une fois les interventions du public terminées, le Comité donne l'occasion au requérant ou à son représentant de réagir à ces interventions, de même qu'à tout commentaire reçu d'organismes ou d'autres parties intéressées.

15.4. Le président peut, à sa discrétion, autoriser d'autres interventions après que le requérant se soit exprimé.

Étant donné qu'il incombe au requérant de démontrer que sa demande satisfait aux exigences légales, l'équité procédurale exige que le requérant ait la possibilité de répondre à tous les commentaires formulés pendant l'audition. Il incombe au président du groupe d'arbitrage de faire respecter les règles et d'exercer les pouvoirs discrétionnaires qu'il juge appropriés dans les circonstances.

**7. La base de données du Comité de dérogation devrait être conviviale et consultable selon l'adresse de la demande, le type de demande, le type d'allègement recherché, par exemple selon les marges de retrait, la hauteur (s'il y a lieu), les caractéristiques patrimoniales (s'il y a lieu), les arbres et les décisions rendues. Il faudrait normaliser le libellé pour assurer cette fonction et veiller à l'uniformité. En outre, le code QR du panneau indicateur ou de**

**l’affiche de l’avis d’audience du Comité de dérogation sur le site de la demande devrait comprendre un lien menant directement au dossier de la demande.**

Les décisions du Comité de dérogation sont publiées dans eScribe, soit la plateforme numérique de la Ville d’Ottawa pour les ordres du jour des réunions du Conseil municipal et de ses comités. Les décisions peuvent être consultées par mots-clés.

Le code QR sur les panneaux indicateurs et les affiches du Comité de dérogation comprend un lien qui mène aux pages Web du Comité sur lesquelles le public peut avoir accès aux ordres du jour des audiences et à la documentation publiée sur les demandes. Ce code comprend aussi des liens qui permettent de demander un complément d’information au personnel du Comité. Le Comité de dérogation continuera de se pencher sur les occasions d’améliorer l’accès à l’information sur les demandes publiées en ligne.

Direction générale des services de la planification, de l’aménagement et du bâtiment (DGSPAB)

Les Services de la planification assurent l’examen des projets d’aménagement au sein de la Direction générale des services de la planification, de l’aménagement et du bâtiment. En mars 2024, l’Équipe de l’examen des projets d’aménagement — Tous les quartiers a été créée. Cette équipe comprend cinq urbanistes 1 et deux ingénieurs en formation qui travaillent exclusivement sur les demandes du Comité de dérogation. Ceux-ci sont épaulés par deux urbanistes principaux, un ingénieur principal et un gestionnaire faisant eux aussi partie de l’équipe. Le personnel de l’Équipe de l’examen des projets d’aménagement — Tous les quartiers travaille également sur des projets de logements abordables, des dossiers d’écoles et des dossiers en surnombre provenant d’autres équipes géographiques.

Le public est surtout témoin des activités des membres de l’Équipe lorsque ceux-ci commentent les demandes présentées au Comité (dérogations mineures, consentements, permissions, etc.) et assistent aux audiences pour répondre aux questions, comme en témoignent les commentaires de la FAC. Le Comité de dérogation compte trois groupes d’arbitrage, et les urbanistes de l’Équipe de l’examen des projets d’aménagement — Tous les quartiers assistent généralement aux séances de deux groupes par cycle du Comité, comme le groupe 1 et le groupe 2, ou le groupe 2 et le groupe 3.

En plus de soutenir les audiences, le personnel :

- travaille avec les requérants et les autres directions générales sur les conditions à remplir à la suite des décisions, souvent de toute urgence, car les demandes sont sur le point d’arriver à leur date butoir de deux ans;

- discute avec les requérants, les experts en la matière et le public au sujet des préoccupations soulevées par les propositions et résout les problèmes dans des délais très serrés;
- assiste aux audiences du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire lorsque les demandes font l'objet d'un appel;
- répond aux demandes de renseignements;
- répond aux questions relatives à l'interprétation;
- examine les politiques du zonage et du PO;
- effectue des recherches et des analyses pour assurer la cohérence;
- divise les demandes, reprend les dossiers des employés qui ont quitté la Ville, enregistre la correspondance antérieure et crée des fichiers SharePoint;
- examine et passe en revue l'analyse du caractère du paysage urbain;
- exécute les calculs concernant le règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc;
- participe aux réunions préalables aux consultations avec des membres du personnel plus expérimentés en guise de soutien ou lorsque des demandes d'aménagement et des demandes déposées auprès du Comité de dérogation sont concomitantes.

À titre d'exemple de la charge de travail, les quatre urbanistes 1 de l'Équipe de l'examen des projets d'aménagement — Tous les quartiers ont effectué le suivi des demandes et de la validation du respect des conditions sur une période de cinq jours, du 26 au 30 août, dans les boîtes de réception des trois groupes. Ce suivi ne comprenait pas la validation du respect des conditions réalisée par d'autres urbanistes encore liés à des dossiers sur lesquels ils avaient travaillé auparavant. Les résultats sont les suivants :

- 21 demandes de vérification du respect des conditions;
- 17 validations du respect des conditions;
- 83 demandes en tout (y compris les questions liées aux conditions);
- 67 réponses fournies (y compris les questions liées aux conditions).

Le personnel estime qu'il s'agit d'une représentation juste de la charge de travail — extrapolée, elle représenterait plusieurs centaines de demandes par mois.

Le Comité de dérogation doit respecter les délais prescrits par la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Les demandes sont inscrites à l'ordre du jour une fois qu'elles sont jugées complètes. En conséquence, il n'y a pas de nombre maximum de demandes par audience. En 2024, 60 audiences ont été tenues à ce jour par les trois groupes, avec une moyenne de 7 demandes par audience et une fourchette de 3 à 14. Ces chiffres sont inférieurs à ceux des années précédentes.

Les audiences du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire exigent plusieurs jours de préparation et ne durent généralement pas plus de deux jours pour ce qui est des appels des décisions du Comité de dérogation. En 2023, 17 appels ont été déposés et en 2024, 26 l'ont été jusqu'à présent.

Les urbanistes 1 de l'Équipe de l'examen des projets d'aménagement — Tous les quartiers n'assistent pas forcément à toutes les audiences. Le personnel détermine si la cause présente un intérêt pour la Ville. Les urbanistes peuvent toutefois être cités à comparaître pour témoigner.

En conclusion, le personnel des Services de la planification est souvent appelé à formuler des commentaires, mais comme on l'a vu plus haut, il remplit des fonctions essentielles pour soutenir le Comité de dérogation. Le personnel des Services de la planification consacre probablement plus de temps et d'efforts que ce qui est comptabilisé dans la portion de 659 \$ et la portion de 1 102 \$ des frais de 2 412 \$ pour les demandes de dérogation mineure ou de consentement, respectivement.

La DGSPAB a répondu directement aux cinq recommandations formulées par la FAC à l'intention de la Ville.

**1. La Ville d'Ottawa devrait déléguer un urbaniste pour aider les organismes communautaires et les résidents à s'orienter dans le processus du Comité de dérogation, notamment en interprétant les politiques de la Ville (p. ex. le Plan officiel, le *Règlement de zonage*, les *Lignes de conduite sur les aménagements intercalaires*, le *Règlement sur les arbres*, etc.) et les documents déposés par le requérant.**

Le Comité de dérogation est un organe indépendant et quasi judiciaire créé en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Le rôle de la Ville dans ce processus est de formuler des observations, et non d'agir en tant qu'autorité responsable.

La Ville d'Ottawa met déjà des ressources à la disposition du public. Les associations communautaires et les résidents peuvent toujours communiquer avec les agents de renseignements sur l'aménagement pour obtenir de l'information sur le *Règlement de zonage*. Le Comité de dérogation dispose d'un site Web dédié qui fournit des informations sur les exigences législatives, les critères relatifs aux décisions, le processus d'audience et la participation du public. Les Services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment proposent des séances d'initiation à l'urbanisme pour aider les résidents à se familiariser avec le Plan officiel et d'autres documents d'orientation. Trois séances d'initiation à l'urbanisme adaptées aux demandes du Comité de dérogation ont été offertes par la Ville en octobre 2023.

En ce qui concerne les demandes du Comité de dérogation, les Services de la planification font office d'agence consultative, ce qui fait que les associations communautaires et les résidents peuvent soumettre leurs commentaires et leurs

questions dans le cadre des audiences publiques ou directement au personnel du Comité.

Il est important de noter qu'actuellement, le personnel des Services de la planification qui travaille sur les dossiers du Comité de dérogation n'agit pas en tant que consultant en planification qui fournit des services aux requérants et à la communauté pour atteindre leurs objectifs, mais examine plutôt les demandes en fonction de leur valeur réelle.

Si le Conseil souhaite mettre à la disposition de la communauté un service dans lequel le personnel des Services de la planification fournit un avis professionnel et une interprétation des politiques, il faudrait alors prévoir un effectif initial de trois ETP. Il conviendrait d'évaluer la place de ces postes dans l'organisation afin de limiter tout conflit d'intérêts réel ou perçu. Il pourrait s'agir de postes au sein des Services de la planification, du Comité de dérogation ou d'un consultant externe en planification, sous réserve de l'approbation du Conseil.

Le personnel croit comprendre que la mise à disposition d'un consultant en planification à l'usage de la communauté et financé par les frais exigés pour les demandes constituerait une première dans la province.

**2. Au moment de l'évaluation d'une demande déposée auprès du Comité de dérogation, le personnel de la planification de la Ville devrait indiquer si, à son avis, chacun des quatre critères imposés par la loi a été respecté ou non et justifier sa position. Les politiques pertinentes du Plan secondaire devraient également être prises en considération.**

Les Services de la planification évaluent les demandes de dérogation mineure en fonction des quatre critères énoncés au paragraphe 45 (1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et évaluent les demandes d'autorisation en fonction des critères énoncés au paragraphe 51 (24) de cette même loi.

Il incombe au requérant de démontrer et de convaincre le Comité que la demande répond aux critères d'évaluation applicables. Toutefois, dans le cas des demandes qui suscitent des interrogations de la part du personnel, ces dernières sont expliquées dans le rapport.

Si le Conseil municipal décide de demander au personnel de fournir une justification pour chacun des quatre critères prescrits par la loi pour chaque demande présentée au Comité de dérogation, il faudra alors tenir compte des contraintes de temps existantes et de l'impact de cette décision sur le processus de planification.

Actuellement, la Ville traite environ 500 demandes du Comité de dérogation par année. L'urbaniste en chef ne commence son examen que dix jours ouvrables avant l'audience du Comité de dérogation et ne dispose que de six jours pour transmettre ses



commentaires du fait qu'il doit les envoyer quatre jours avant les audiences. Si le Conseil exigeait une justification détaillée pour chaque demande, cela représenterait une moyenne de cinq heures par dossier. Si l'on considère les 3 à 14 dossiers figurant à chaque ordre du jour du Comité de dérogation, cela pourrait supposer une augmentation substantielle de la capacité nécessaire pour assurer ce niveau de service accru dans le respect des délais impartis.

S'il advenait que ce changement soit mis en œuvre par le Comité de dérogation, les Services de la planification devraient assurer un suivi de ce changement de procédure et formuler une recommandation au Conseil sur la nécessité de créer des ETP supplémentaires pour faire face au volume de travail toujours présent malgré le temps additionnel gagné grâce au changement de procédure susmentionné.

**3. Au moment de l'évaluation d'une demande déposée auprès du Comité de dérogation, le personnel de la planification de la Ville devrait indiquer si la demande est conforme ou non aux Lignes de conduite sur les aménagements intercalaires de la Ville et justifier sa position.**

Il incombe au requérant de démontrer et de convaincre le Comité que la demande répond aux critères d'évaluation applicables. Toutefois, dans le cas des demandes qui suscitent des interrogations de la part du personnel, ces dernières sont expliquées dans le rapport.

La Ville dispose de plusieurs lignes directrices en matière d'aménagement et de planification sur lesquelles le personnel s'appuie dans le cadre du processus d'examen des demandes. Les Lignes directrices sur l'aménagement urbain des propriétés intercalaires de faible hauteur de la Ville contribuent à la réalisation de l'orientation stratégique du Plan officiel en matière de densification et d'aménagement des sites.

D'un point de vue législatif, les lignes directrices n'ont pas le même caractère contraignant que les politiques du Plan officiel, les politiques du Plan secondaire ou le *Règlement de zonage* que le requérant doit respecter ou auquel il doit se conformer. En outre, les lignes directrices ne sont pas considérées comme des listes de contrôle pour l'évaluation des projets et ne s'appliquent pas à toutes les propriétés ni à toutes les demandes.

**4. Lorsqu'une décision du Comité de dérogation approuvée par les urbanistes de la Ville fait l'objet d'un appel devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, les urbanistes assistent à l'audience du Tribunal ontarien pour expliquer en quoi ils approuvent la demande.**

Les urbanistes ne sont pas assez nombreux pour assister à chaque appel porté devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Chaque cas est unique, et la position juridique de la Ville ainsi que sa participation sont décidées au cas par cas en

fonction du niveau de répercussion sur la politique de la Ville. Le personnel peut également être assigné à comparaître à l'audience par le requérant ou l'appelant.

En 2023, il y a eu 17 appels. En 2024, il y en a eu 26 jusqu'à présent. Nous estimons qu'un urbaniste doit consacrer entre 10 et 15 heures à la préparation de chaque appel, en plus du temps passé à l'audience proprement dite (qui peut durer de un à deux jours en moyenne, voire jusqu'à une semaine dans de rares cas).

Le personnel participera aux audiences du Tribunal ontarien pour faire valoir l'intérêt de la Ville, qui est évalué par le directeur de l'Équipe de l'examen des projets d'aménagement — Tous les quartiers.

À la lumière de toutes ces informations, nous estimons qu'il faudrait deux employés supplémentaires à temps plein (ETP) pour faire face à la charge de travail supplémentaire découlant d'une décision du Conseil de demander aux urbanistes d'assister à toutes les audiences du Tribunal ontarien.

**5. Lorsque le Comité de dérogation a approuvé une demande (qui ne fait pas l'objet d'un appel), le Service de l'application des règlements municipaux doit veiller à ce que la demande approuvée soit respectée.**

Bien que l'application de la réglementation ne relève pas de la compétence de la DGSPAB, le personnel reconnaît que les décisions du Comité de dérogation ont force exécutoire. Si un projet réalisé ne correspond pas à ce qui a été approuvé et qu'une plainte est déposée, il sera alors considéré qu'une violation du zonage a été commise et que le Service de l'application des règlements municipaux est en mesure de prendre les mesures qui s'imposent.

Si le Conseil municipal décide de s'engager dans la voie d'une application proactive de la réglementation pour ce qui est des demandes approuvées par le Comité de dérogation, la proposition d'allouer un effectif initial de 4 employés à temps plein (ETP) pour renforcer le Service de l'application des règlements municipaux constitue une mesure importante pour garantir le respect de la réglementation.

Considérations financières

- 3 ETP pour fournir un avis professionnel et assurer l'interprétation des politiques aux membres du public — Urbaniste 1 (Comité de dérogation)
- 2 ETP pour avoir les ressources pour participer aux appels — Urbaniste 2 (Comité de dérogation)
- 4 ETP pour l'application proactive de la réglementation — Agent d'application des règlements
- Total : 9 ETP pour la mise en œuvre des recommandations

Cela représenterait une dépense de plus de 1 million de dollars et entraînerait une augmentation très importante des frais du Comité de dérogation.