

L'extension du périmètre de la zone urbaine et des villages – Évaluation des besoins en terrains

Mandat

Date de la publication : Le 20 octobre 2024

1. Description

Rapport reprenant les projections de croissance de la version actuelle du Plan officiel pour déterminer les besoins dans la comparaison avec l'offre désignée existante pour savoir si le stock de terrains est inférieur à 15 ans.

2. Autorisation de la demande

- [Déclaration provinciale sur la planification \(DPP 2024\)](#)
 - Capacité, pour les demandeurs, de s'adresser aux municipalités pour étendre les périmètres de la zone urbaine et des villages

3. Cas dans lesquels l'évaluation est nécessaire

Pour les demandes de modification du Plan officiel pour l'extension du périmètre de la zone urbaine et des villages déposées à l'initiative du secteur privé, hors d'un examen municipal complet, soit une mise à jour du Plan officiel dans le cadre d'une modification apportée à l'article 26 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

4. Contenu et critères d'évaluation

Dans les demandes, la justification des besoins en terrains doit se fonder sur les projections de croissance de la version actuelle du Plan officiel et sur la version la plus récente de l'Enquête sur les terrains résidentiels en zone verte, de l'Enquête sur l'arpentage résidentiel rural et de l'Enquête sur les terrains industriels et les parcs d'affaires vacants, afin de déterminer l'adéquation du stock de terrains sur 15 ans par opposition à un stock de terrains jusqu'en 2046, jusqu'à la fin de l'examen lancé en 2025.

L'analyse doit au moins comprendre les exigences spécifiques suivantes dans la politique 2.3.2.1 de la DPP de 2024 :

- a) la nécessité de désigner et de prévoir des terres supplémentaires afin de permettre un éventail et une diversité appropriés d'utilisations du sol;
- b) si la nouvelle zone de peuplement ou la zone de peuplement étendue prévoit une progression graduelle de l'aménagement urbain.



En outre, les critères suivants viennent s'ajouter aux critères spécifiques à la Ville, conformément à la politique 5) de la sous-section 3.1 du Plan officiel et à la politique 2) de la sous-section 5.4.4 de ce plan :

- c) il n'y a pas suffisamment d'occasions, dans le secteur urbain et dans les villages, de prévoir pour 15 ans une offre de projets d'aménagement résidentiels en fonction du marché;
- d) il n'y a pas suffisamment d'occasions de prévoir les aménagements projetés pour l'emploi et les autres aménagements du territoire;
- e) il faut tâcher de veiller à ce que les densités résidentielles nettes soient proches des densités du transect du secteur urbain intérieur au fil des années; toutefois, l'aménagement résidentiel dans les secteurs de l'expansion urbaine doit prévoir une densité minimum de 36 logements par hectare net et autoriser des hausses de la densité grâce à la densification et aux habitations accessoires.

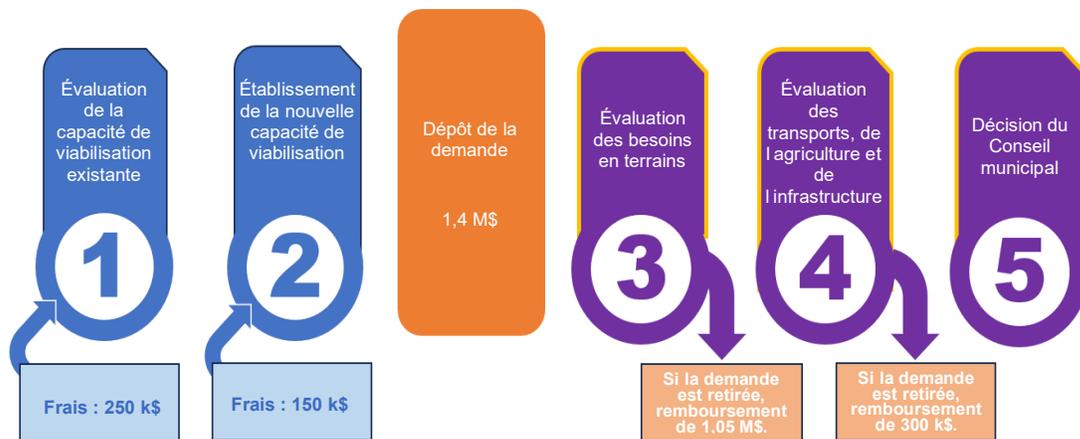
L'Évaluation des besoins en terrains doit aussi tenir compte des ratios appropriés nets/bruts des terrains résidentiels et des terrains aménageables ou faire appel à d'autres moyens de calculer le total des besoins en terrains de la collectivité. Les « terrains résidentiels nets » désignent la partie du quartier projeté à vocation résidentielle, et les « terrains aménageables bruts » désignent les terrains aménageables d'un quartier projeté pour étayer les aménagements résidentiels proposés, dont les routes, les zones liées aux transports en commun, les liaisons du transport actif, les parcs, les écoles, les infrastructures communautaires et les services commerciaux. Par exemple, un ratio de 50 % veut dire que pour une parcelle proposée de 100 hectares aménageables, il faut compter 50 hectares pour les lots et les îlots résidentiels proposés et 50 hectares pour les autres vocations auxiliaires ci-dessus. Au minimum, il faudrait faire appel à un scénario prévoyant un ratio de 50 %; on peut toutefois aussi présenter d'autres ratios ou méthodes comme autres pistes de scénarios avec la justification. Les différents scénarios doivent faire état des modalités selon lesquelles il a été tenu compte de l'initiative [Bâtir des banlieues meilleures et plus intelligentes](#) de la Ville.

5. Fonctions et attributions/compétences

Processus de traitement des demandes de modification du Plan officiel pour l'extension du périmètre de la zone urbaine et des villages

Frais progressifs et points de décrochage

Bleu – Avant de soumettre la demande
 Orange – Au moment de soumettre la demande
 Fuchsia – Examen officiel



La figure ci-dessus représente les cinq étapes du processus de l'extension du périmètre de la zone urbaine.

L'Évaluation des besoins en terrains est l'un des trois documents à déposer pour que la demande de modification du Plan officiel pour l'extension du périmètre de la zone urbaine et des villages soit complète. Elle est produite par le demandeur et soumise avec l'évaluation de la capacité des infrastructures et avec l'analyse des parcelles de la zone de peuplement avant l'étape 3 ci-dessus. Le personnel fournira aux demandeurs, dans les cas nécessaires, les détails de la version actuelle des projections de croissance.

Étapes 1 et 2

Le volet de l'**évaluation de la capacité de viabilisation** dans l'évaluation de la capacité des infrastructures est réalisé par la Ville à la demande des promoteurs dans les étapes 1 et 2 du processus. Ce volet permet de savoir si la capacité planifiée résiduelle est suffisante ou si la nouvelle capacité doit être financée par les demandeurs afin de viabiliser les nouveaux terrains à ajouter dans la zone urbaine ou de village aménageable pour viabiliser l'addition des terrains dans la zone de peuplement. Si on indique que la capacité est suffisante, le demandeur peut finaliser

les autres documents obligatoires et soumettre une demande de planification complète avant l'étape 3.

Étape 3

Après le dépôt d'une demande complète, le personnel de la Ville revoit l'évaluation des besoins en terrains et adresse au demandeur une recommandation provisoire afin de lui permettre de savoir s'il faut faire l'acquisition d'autres terrains en zone urbaine ou dans les villages pour répondre aux exigences de la DPP de 2024 relativement à un stock de terrains de 15 ans. Si le demandeur décide de se retirer à cette étape dans les cas où il n'y aurait pas et qu'il n'a pas de droit en cours d'en appeler, la Ville peut consentir un remboursement partiel, conformément au *Règlement sur les droits de demande d'aménagement*. Si le personnel dépose une recommandation provisoire selon laquelle les terrains sont nécessaires pour répondre à l'exigence de la DPP de 2024, le demandeur peut décider de passer à l'étape 4.

Séquençage des demandes

Les demandeurs ne sont pas autorisés à soumettre une demande de modification du Plan officiel pour l'extension du périmètre de la zone urbaine et des villages de concert avec toute autre demande d'aménagement.

Pour être jugées complètes, les demandes distinctes de la demande de modification du Plan officiel pour l'extension des zones urbaines et des villages doivent déjà prévoir l'intégration des terrains visés dans le périmètre de la zone urbaine ou des villages. Dans la zone urbaine, une surzone des quartiers projetés s'applique de pair avec les exigences correspondantes pour le processus d'établissement du plan secondaire. Si on ajoute des terrains dans les zones urbaines ou dans les villages dans une modification du Plan officiel pour l'extension du périmètre de la zone urbaine et des villages, on peut lancer, pour les terrains visés, un processus de planification local distinct conformément à la section 12 du Plan officiel.

6. Documents à déposer

Les demandeurs doivent déposer un rapport sur l'Évaluation des besoins en terrains avec l'analyse, ainsi que les données justificatives, dans les formats de fichiers demandés.

7. Ressources et contexte

[Projections de croissance pour Ottawa : 2018-2046](#)



- Projections de croissance pour le nouveau Plan officiel : Méthodologie et postulats relatifs à la population, au logement et à l'emploi (2018-2046)
 - Annexe 6 – Information détaillée sur les ménages, les types d'habitations et l'emploi – Scénario médian

[Rapport sur la gestion de la croissance I – 2020](#)

[Rapport sur la gestion de la croissance II – 2021](#)

[Stratégies relatives aux terrains industriels et logistiques pour le nouveau Plan officiel](#)

[Enquêtes de terrain et Rapports de recherche](#)

- Rapport sur l'arpentage résidentiel rural
- Enquête sur les terrains industriels et les parcs d'affaires vacants
- Enquête sur les terrains résidentiels en zone verte
- Rapports de recherche
 - Rapport annuel sur le développement
 - sondage sur l'emploi d'Ottawa
- Annexe 6 – Information détaillée sur les ménages, les types d'habitations et l'emploi – Scénario médian jusqu'aux « Projections de croissance pour le nouveau Plan officiel : Méthodologie et postulats relatifs à la population, au logement et à l'emploi (2018-2046) »
 - Fournir des projections pour les habitations selon le type et pour l'emploi par tranches de cinq ans.

[Plan officiel](#)

- Dernière version du Rapport sur la surveillance du Plan officiel

[Bâtir des banlieues meilleures et plus intelligentes](#)

- Il faut intégrer les concepts de l'initiative BBMI dans le calcul des différents ratios des terrains nets résidentiels et des terrains bruts aménageables.

