



L'Abécédaire de l'aménagement

Le 28 juin 2023

La reconnaissance du territoire

Ottawa est aménagée sur le territoire non cédé de la Nation Anishinabe Algonquine.

Les peuples de la Nation Anishinabe Algonquine vivent sur ce territoire depuis des millénaires.

Aujourd'hui, Ottawa réunit environ 40 000 membres des Premières Nations, Inuits et Métis.

La communauté autochtone d'Ottawa est diverse et représente de nombreuses nations, langues et coutumes.

La Ville respecte le territoire des premiers peuples ainsi que les Premières Nations, les Inuits et les Métis d'Ottawa et le précieux concours qu'ils ont apporté et qu'ils apportent aujourd'hui à ce territoire.

La vision

PERMETTRE AUX
RÉSIDENTS DE
MIEUX CONNAÎTRE
LE PROCESSUS DE
L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE ET
D'Y PARTICIPER
DAVANTAGE.

Les objectifs

OFFRIR DES
RESSOURCES ET
ENSEIGNER LES
COMPÉTENCES
PERMETTANT AUX
RÉSIDENTS DE
PARTICIPER AU
PROCESSUS DE
L'AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE.

NOUER EN
PERMANENCE DE
SOLIDES RAPPORTS
PROFESSIONNELS ET
PERMETTRE À LA VILLE
D'OTTAWA ET AUX
CITOYENS DE
S'ENTENDRE SUR LE
PROCESSUS DE
L'AMÉNAGEMENT.

Définition de l'aménagement du territoire

Planification de l'aménagement scientifique, esthétique et harmonieux du territoire, des ressources, des infrastructures et des services, afin d'assurer l'efficacité, la santé et le bien-être physique, environnemental, économique et social



dont l'architecture, le paysagement et l'esthétique urbaine. La planification régionale porte sur un environnement toujours plus vaste, à un niveau moins détaillé.



Le rôle des urbanistes

- ▶ Techniciens et administrateurs
- ▶ Mobilisateurs
- ▶ Médiateurs/courtiers
- ▶ Entrepreneurs
- ▶ Défenseurs (des intérêts spéciaux)







A tall, multi-story building under construction, featuring a mix of brick and concrete. The ground floor is a brick storefront with white arrow graphics. The building has many windows and balconies. It is located at the corner of a street.

A traffic light showing a red light, located at the intersection.

A white sign with a black arrow pointing right and the word "ALLWAYS" below it.

A green street sign that reads "9th".

A traffic light showing a green light, located at the intersection.

A black sign with white text that reads "ONE WAY" with an arrow pointing left.

A multi-story building with a blue glass facade, located in the background on the left side of the image.

A multi-story building with a blue glass facade, located in the background on the right side of the image.

An orange traffic cone with a white top, located on the left side of the street.

A small white car driving on the street in the distance on the right.

L'évolution des plans communautaires

- ▶ Au début, soit il n'y avait aucune planification, soit tout se déroulait selon l'« ordre de l'État ».
- ▶ Il y avait beaucoup de variabilité et aucune norme.
- ▶ La profession a commencé à s'organiser aux environs de 1900.
 - ▶ Les associations d'améliorations communautaires se sont constituées pour résoudre les problèmes d'urbanisation (santé, maladie, assainissement, aqueduc et incendie).
 - ▶ Les premiers plans communautaires ont été établis par des bénévoles.
- ▶ Les premières lois sur l'urbanisme ont vu le jour en 1910.
 - ▶ Il fallait essentiellement que la planification soit exhaustive. C'est ainsi que la profession d'urbaniste a vu le jour.





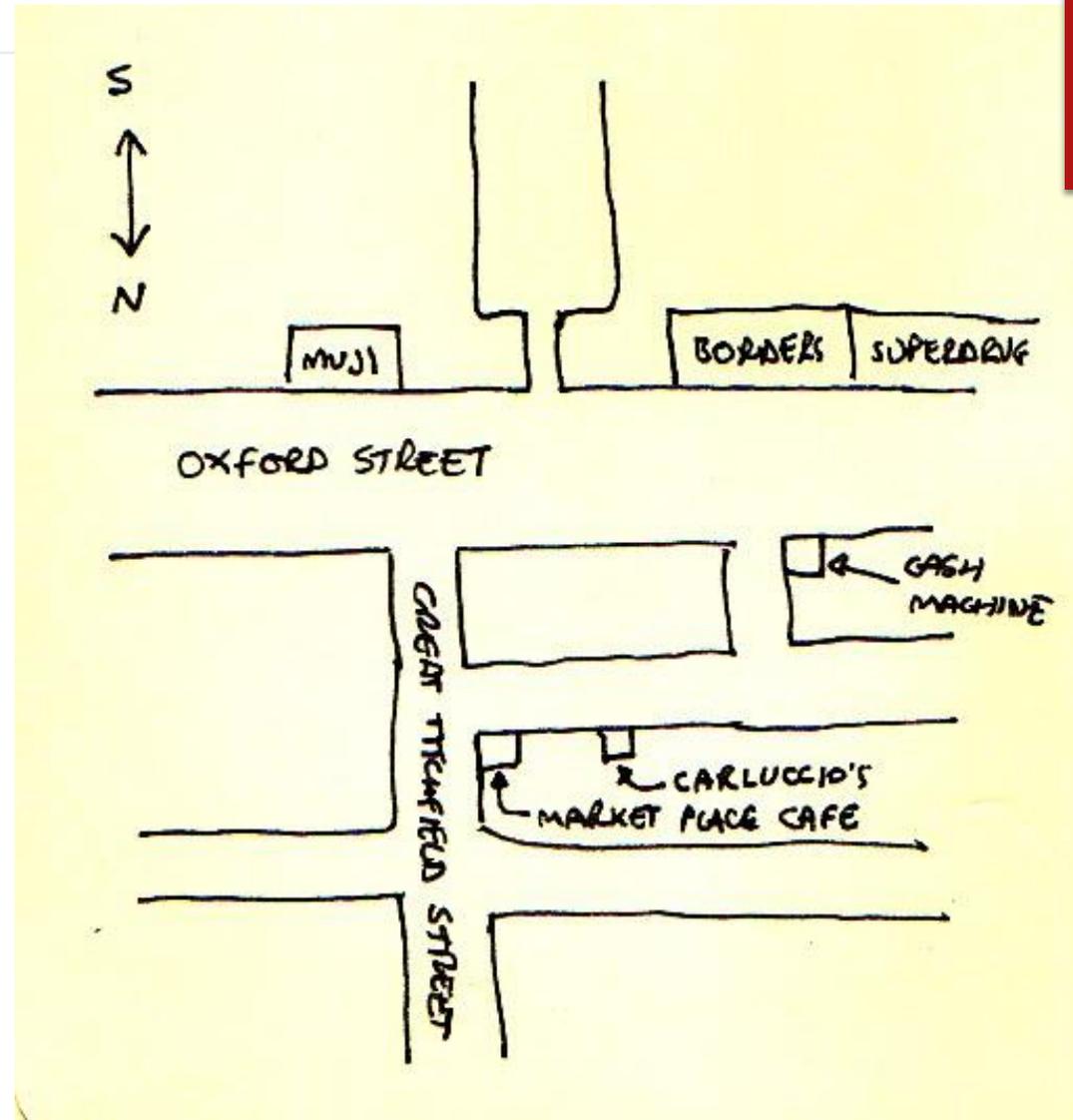
Jane Jacobs



Les souvenirs de Jane Jacobs

Qu'en est-il de votre quartier?

- ▶ Où avez-vous grandi?
- ▶ Où habitez-vous aujourd'hui?
- ▶ Où souhaiteriez-vous habiter?
- ▶ Dessinez une carte-mémoire de l'un quelconque de ces éléments.



Les acteurs
(administrations
de
l'urbanisme)



Les pouvoirs du gouvernement fédéral

- ▶ Très peu d'intervention dans la planification locale
 - ▶ sauf... à Ottawa
- ▶ Les grands enjeux
 - ▶ Immigration (évolution de la démographie et destinations des immigrants)
 - ▶ Pêches
 - ▶ Constitution et Charte des droits et libertés

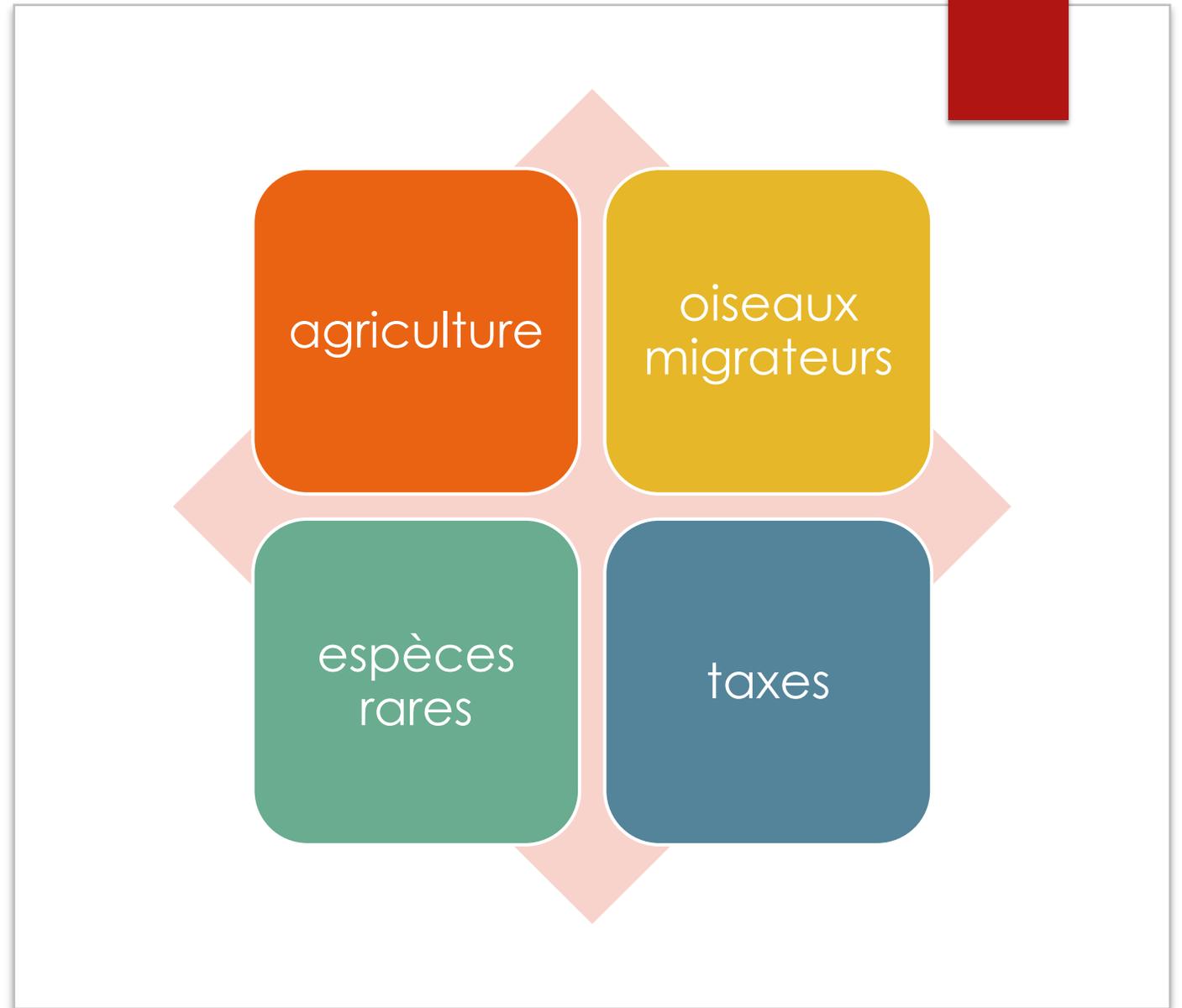




Les pouvoirs du gouvernement provincial

- ▶ Contrôle des ressources naturelles
- ▶ Établissement et contrôle des institutions municipales dans la province
- ▶ Droits civils [dans le contexte des contrats et de l'activité économique]
- ▶ Droits sur les propriétés
- ▶ Autres questions locales et privées dans le domaine provincial

Les pouvoirs conjointes de l'État et du gouvernement provincial





Les grandes agences fédérales

Commission de la capitale nationale

- ▶ Plan de la capitale
- ▶ Ceinture de verdure

Services publics et Approvisionnement Canada

- ▶ Tous les immeubles fédéraux

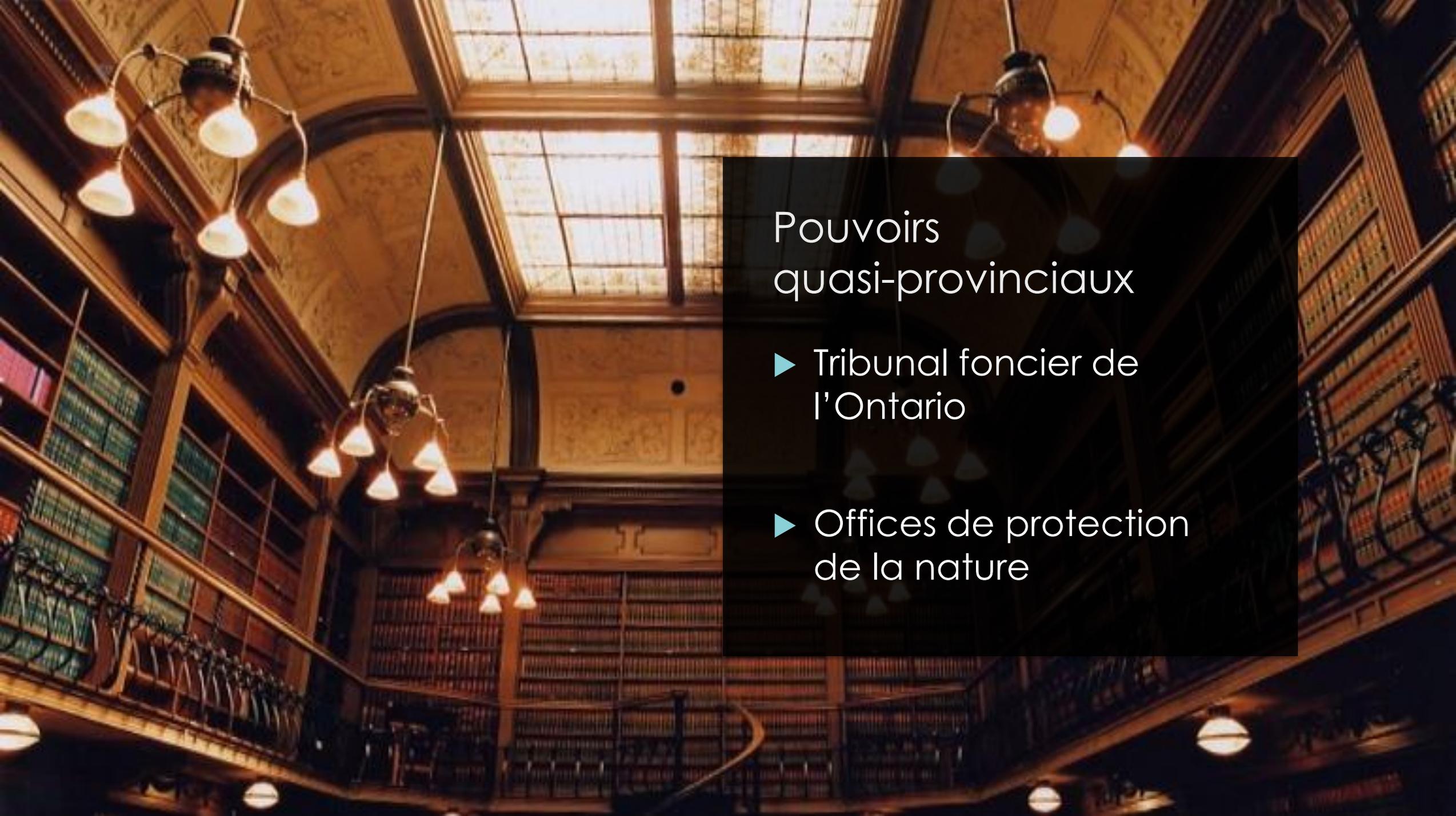
Société immobilière du Canada

- ▶ Immobilier



Les grandes agences fédérales

- ▶ Ministère des Affaires municipales et du Logement
- ▶ Ministère des Transports
- ▶ Ministère des Richesses naturelles et des Forêts
- ▶ Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales
- ▶ Ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs

The background image shows the interior of a grand, historic library. The room features high ceilings with large skylights that allow natural light to filter in. The walls are lined with tall, dark wood bookshelves filled with books. Several ornate chandeliers with multiple light bulbs hang from the ceiling, casting a warm glow. The architecture is detailed with decorative elements and a sense of grandeur.

Pouvoirs quasi-provinciaux

- ▶ Tribunal foncier de l'Ontario
- ▶ Offices de protection de la nature



Le ministère des Affaires municipales et du Logement

- ▶ *Loi sur l'aménagement du territoire* et règlements d'application
- ▶ Déclaration de principes provinciale
- ▶ Examen « une fenêtre »
- ▶ Approbation des plans officiels régionaux et à un palier
- ▶ Planification dans les cas où les directions générales de la planification n'existent pas ou lorsque le gouvernement provincial exerce les pouvoirs.

Le transport

- ▶ Autoroutes provinciales et normes afférentes
- ▶ Le transport est le plus grand consommateur de gravier dans cette province.
- ▶ Le gouvernement provincial décide où seront aménagées les autoroutes et les sorties. (S'agit-il de la cause explicative de l'étalement urbain?)
- ▶ Go Transit

A photograph of a rocky, high-altitude landscape. The foreground is covered in grey and brown rocks of various sizes, interspersed with sparse, thin-stemmed plants and small white flowers. In the background, a dark, rugged mountain range stretches across the horizon under a clear blue sky. The overall scene is desolate and natural.

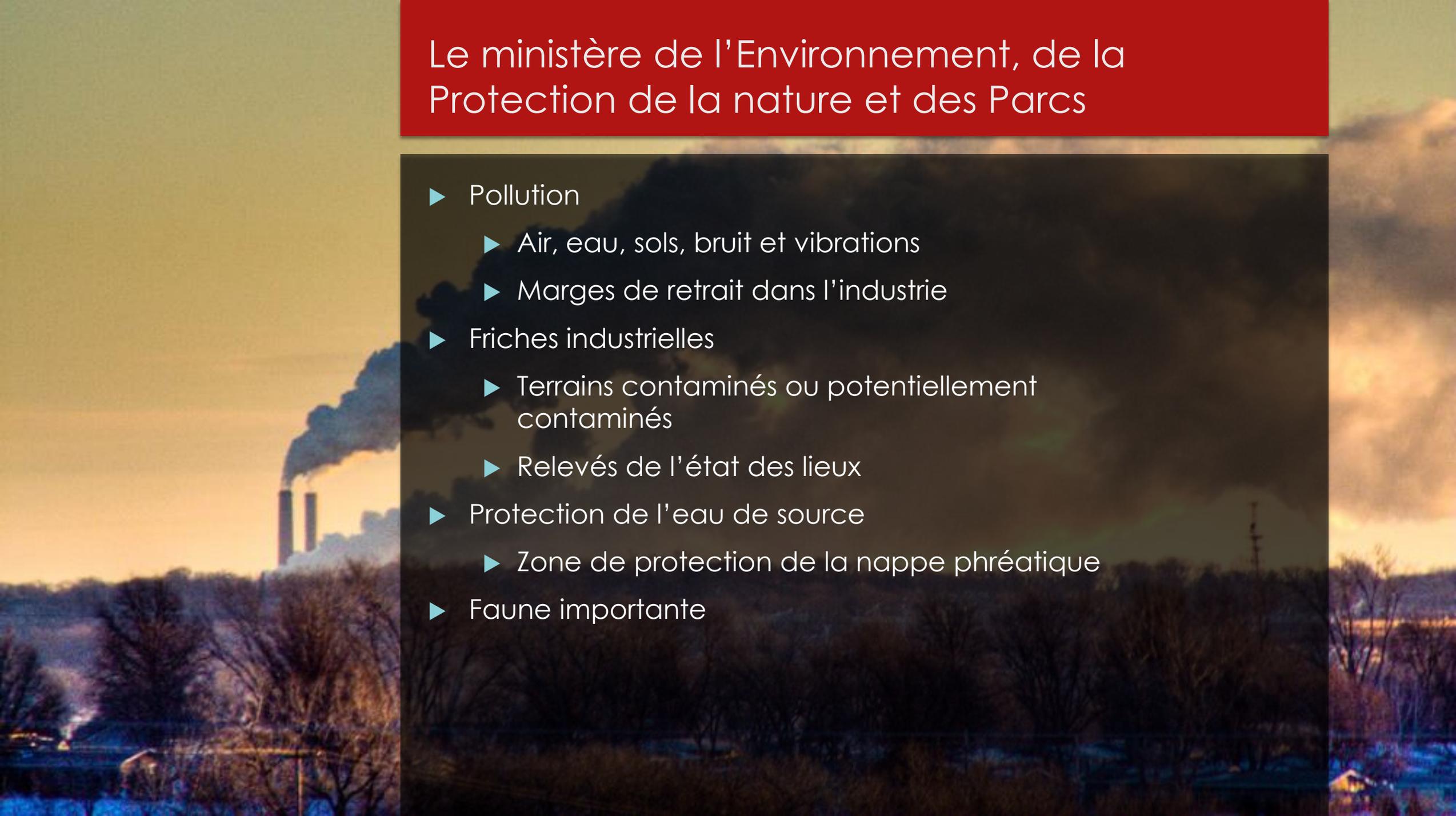
Le ministère des Richesses naturelles et des Forêts

- ▶ Deux grandes activités : agrégats et nature
- ▶ Interprétation d'une partie de la Déclaration de principes provinciale pour le ministère des Affaires municipales et du Logement



Le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales

- ▶ Préservation de l'agriculture
 - ▶ Domaine agricole de prédilection
 - ▶ Les sols des catégories 4 à 7 ne font pas partie du domaine de prédilection.
- ▶ Marges de retrait par rapport aux opérations agricoles
- ▶ DMS ou distance de séparation
 - ▶ C'est compliqué.



Le ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs

- ▶ Pollution
 - ▶ Air, eau, sols, bruit et vibrations
 - ▶ Marges de retrait dans l'industrie
- ▶ Fiches industrielles
 - ▶ Terrains contaminés ou potentiellement contaminés
 - ▶ Relevés de l'état des lieux
- ▶ Protection de l'eau de source
 - ▶ Zone de protection de la nappe phréatique
- ▶ Faune importante



Les offices de protection de la nature

- ▶ Catastrophes naturelles
- ▶ Prévention des inondations
- ▶ Gestion de l'aménagement des zones inondables, des milieux humides et des environs
- ▶ Examen de l'industrie de la pêche pour le gouvernement fédéral dans certains secteurs
- ▶ Compétences et activités très variables dans l'ensemble de la province



Les lois sur l'aménagement du territoire

La Loi sur l'aménagement du territoire

- ▶ Règles essentielles pour la planification de l'aménagement du territoire en Ontario. Cette loi décrit les moyens de contrôler l'aménagement du territoire et explique qui peut exercer ce contrôle.
- ▶ Elle permet d'adopter d'autres règlements d'application, dont la Déclaration de principes provinciale





La Déclaration de principes provinciale

- ▶ Elle doit « être cohérente ».
- ▶ Elle décrit dans leurs grandes lignes les secteurs d'intérêt provincial spécifique
 - ▶ Vigueur des collectivités
 - ▶ Elle promeut l'emploi, le logement, les espaces publics et le développement économique, entre autres.
 - ▶ Gestion des ressources naturelles
 - ▶ Patrimoine naturel, eau, minéraux et pétrole, agrégats et patrimoine culturel
 - ▶ Santé et sécurité du public
 - ▶ Catastrophes naturelles et catastrophes humaines
- ▶ On précise aussi comment interpréter la DPP.



Le Plan officiel

- ▶ Plan directeur des valeurs, des idées, des aspirations et des règles dans la planification de l'aménagement du territoire
- ▶ Plans secondaires
- ▶ Mise en œuvre grâce au zonage dans le *Règlement de zonage*
- ▶ La mise en œuvre se déroule aussi dans le cadre des demandes.

Plans directeurs non obligatoires

Transports

Espaces verts

Infrastructures (aqueduc)

Gestion des déchets

Piétons

Gestion des actifs

Cyclistes

Dérèglements climatiques

Stratégie de gestion de la croissance

Évaluation foncière et examen sectoriel

Ceinture de verdure (Commission de la capitale nationale)

Évaluations environnementales de portée générale

- Infrastructures nouvelles ou renouvelées
- Elles peuvent être parrainées par le gouvernement provincial ou par la Ville.

Lignes directrices du gouvernement provincial

- Bruit et vibrations
- Aéroport (ce qui relève aussi du gouvernement fédéral)
- Manuel de référence du patrimoine naturel
- Distance minimum de séparation (agricultures)
- Marges de retrait par aux opérations industrielles
- Et ainsi de suite

A stack of several white sheets of paper, slightly offset, showing the edges and some faint lines. The stack is positioned on the left side of the slide, partially overlapping a dark teal background.

Le Règlement de zonage

- ❑ Il réglemente l'aménagement du territoire en précisant la vocation qu'on peut donner au territoire, les secteurs dans lesquels on peut construire des immeubles ou des ouvrages (en mettant en œuvre les marges de retrait et les limitations de hauteur), la superficie et la largeur minimum des lots (qui peuvent être différents d'après la vocation) et les besoins en places de stationnement, entre autres.
- ❑ Le règlement permet de réaliser les objectifs et d'appliquer les politiques du Plan officiel de la municipalité.
- ❑ Il a force de loi.

La Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario

Déclaration
de principes
provinciale

Plan officiel de la Ville d'Ottawa

Plans secondaires

Plans de conception
de la collectivité (non
obligatoires)

Plans directeurs (non
obligatoires)

Règlement de zonage

Lignes de conduite pour la
conception

Règlement de restriction
provisoire

Décisions à prendre et types de demandes

Les types de demandes

Aménagement du
territoire

Création de lots

Aménagement de
lots

Changement dans l'aménagement du territoire

De quoi s'agit-il? Il s'agit de changer la vocation d'une parcelle (morceau) de terrain en vertu de la politique sur l'aménagement du territoire. Il faut entre autres modifier le Plan officiel et le *Règlement de zonage*.

Création de lots

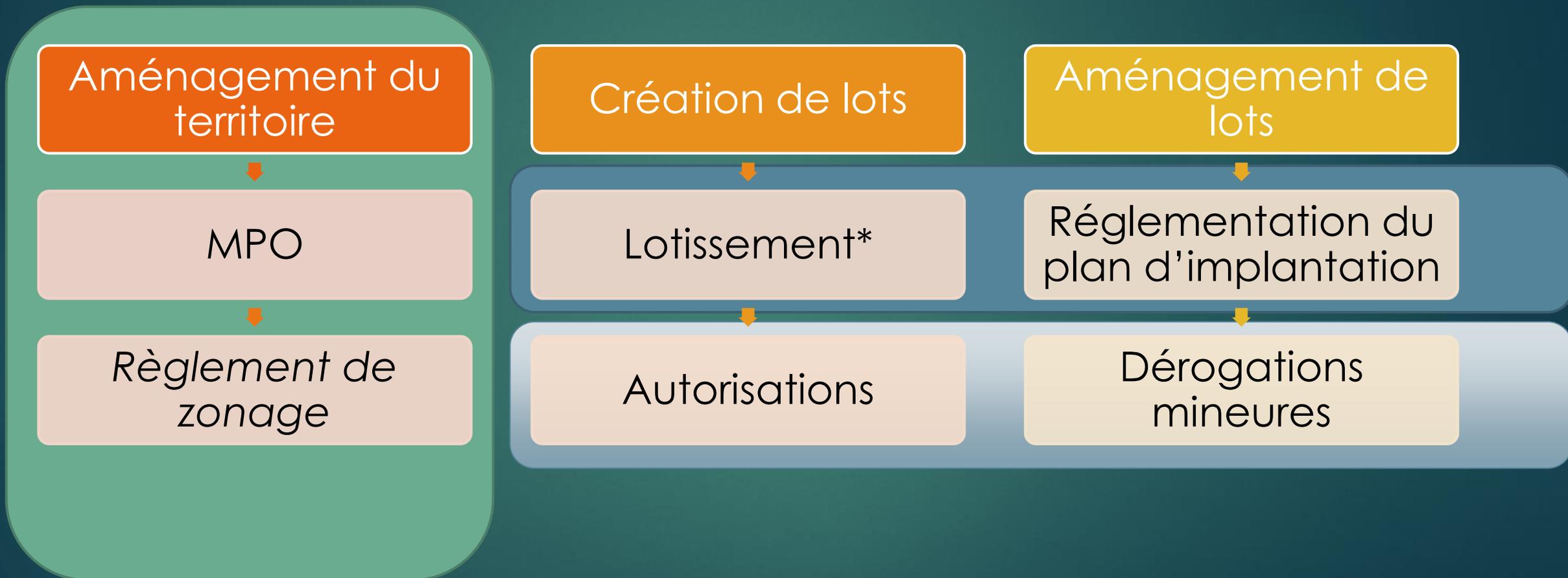
De quoi s'agit-il? Il s'agit de créer une parcelle de terrain que l'on peut acheter et vendre séparément. Cette activité fait intervenir des plans de lotissement, des demandes d'accord de dissociation et des plans de copropriété.

Aménagement de lots

De quoi s'agit-il? On fait appel à différents processus de planification pour demander des dérogations ou des exceptions par rapport aux politiques restreignant entre autres la hauteur, la densité des logements ainsi que les marges de retrait et de reculement des bâtiments. Il faut alors apporter des modifications au Plan officiel et au *Règlement de zonage* et consentir des dérogations mineures.

La réglementation du plan d'implantation est le moyen grâce auquel la Ville exerce un contrôle discrétionnaire sur les propriétés. Elle s'assure que dans son implantation, le lot est fonctionnel, accessible et esthétique.

Les types de demandes



Les types de demandes

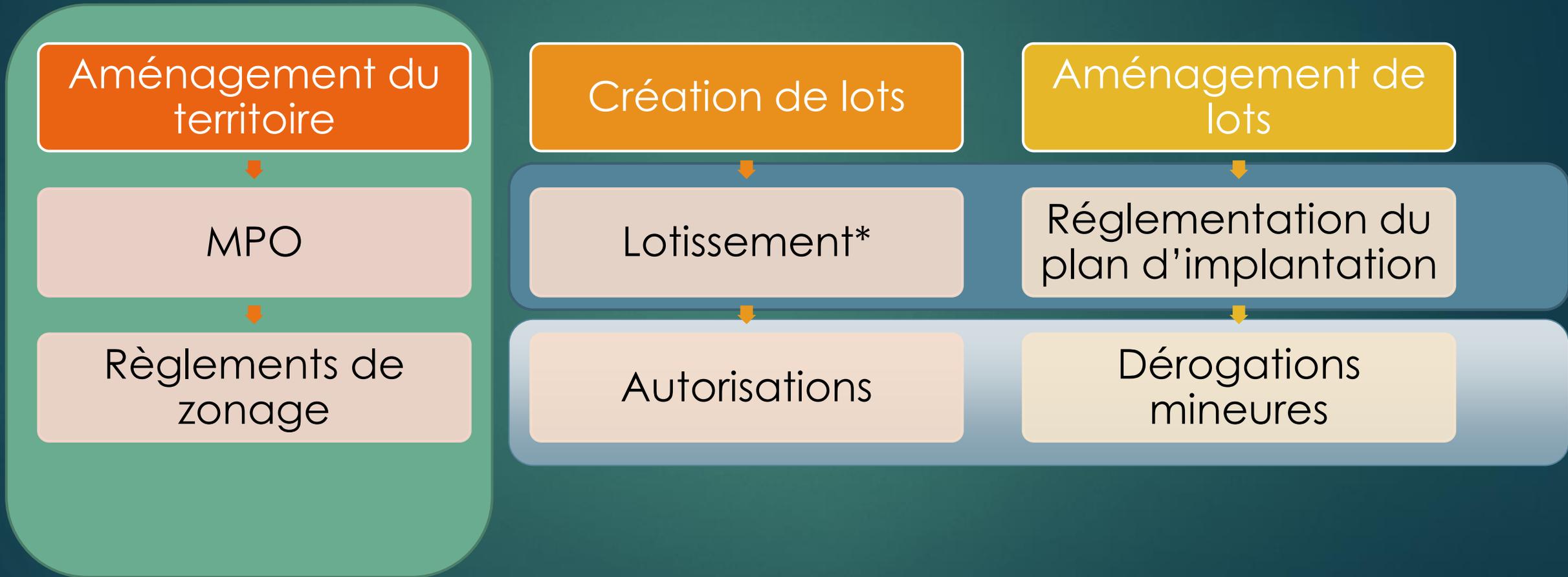
Aménagement
du territoire

MPO

Règlements de
zonage

Approbations délivrées par le
Comité de l'urbanisme ou le
Comité de l'agriculture ou des affaires
rurales et par le Conseil municipal

Les types de demandes



Les types de demandes

Création de lots

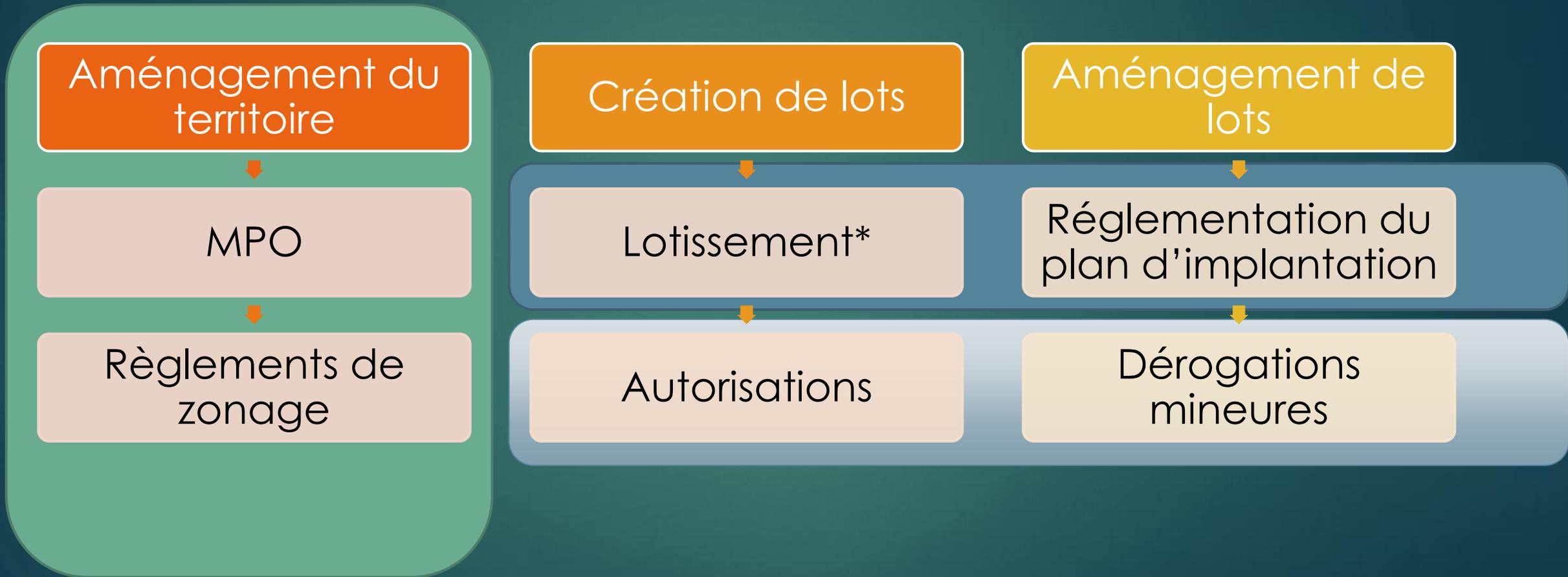
Aménagement de lots

Lotissement

Réglementation du plan d'implantation

Approbation déléguée à la
Direction générale des services de
planification

Les types de demandes



Les types de demandes

Création de lots

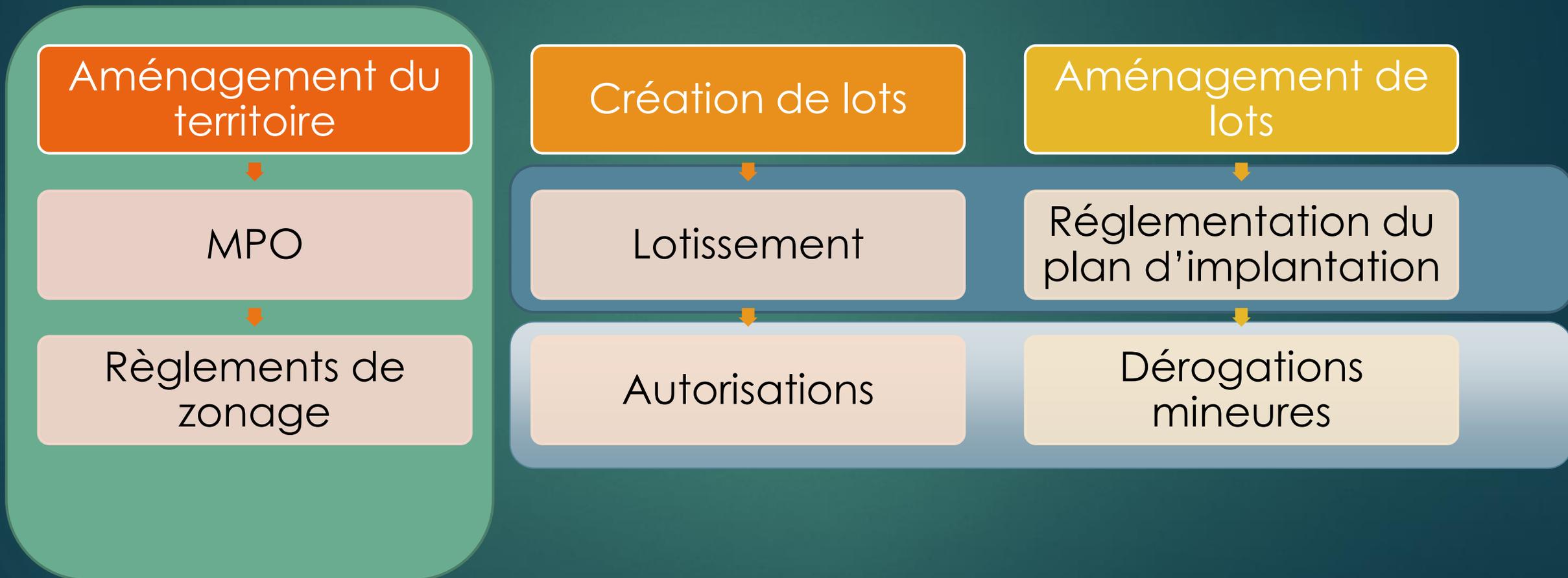
Aménagement de
lots

Autorisations

Dérogations
mineures

Approbation par le Comité de
dérogation

Les types de demandes



Les types de demandes

Aménagement du territoire

MPO

Règlements de zonage

Création de lots

Lotissement

Autorisations

Aménagement de lots

Réglementation du plan d'implantation

Dérogations mineures

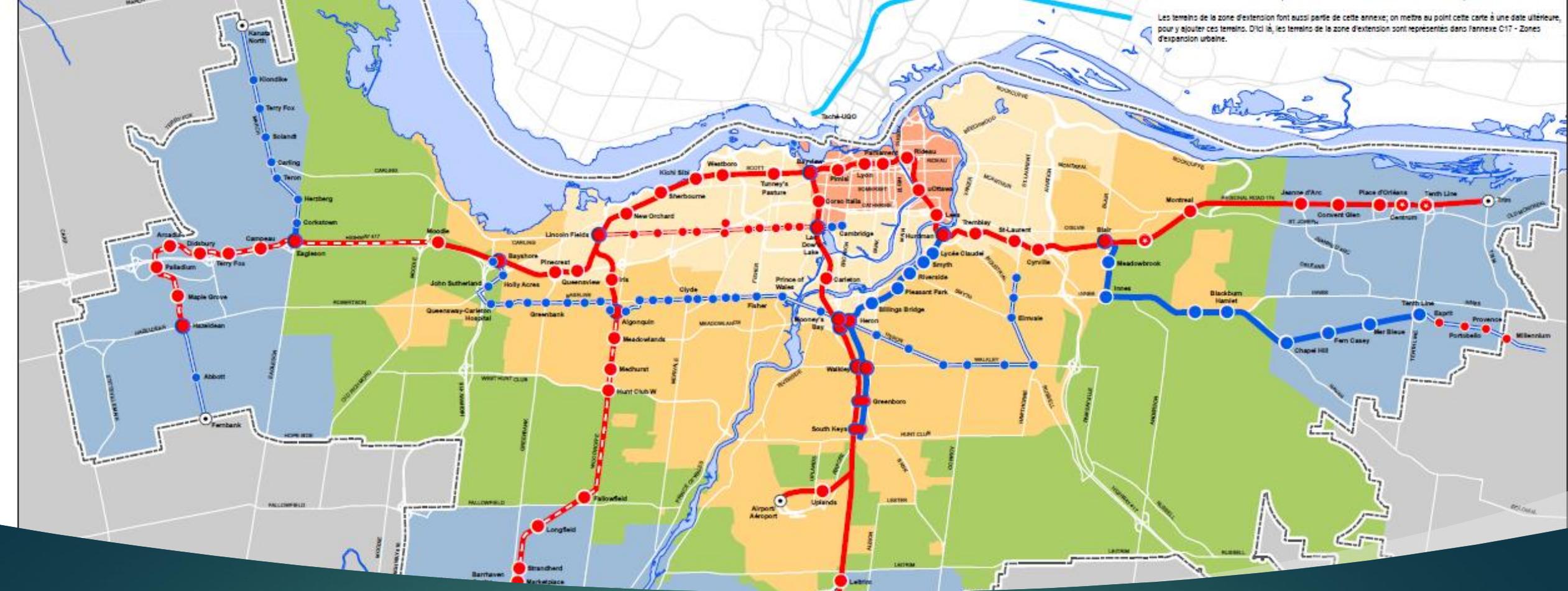
Les appels sont entendus par le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire

Pour faire valoir des arguments d'urbanisme efficaces

- ▶ Qu'est-ce qu'un argument d'urbanisme?
 - ❑ « Impact » défavorable
 - ❑ Établir un socle de politiques.
 - ❑ Lire les documents d'urbanisme dans leur intégralité.

- ▶ Ce que l'argument d'urbanisme n'est pas?
 - ❑ Valeur foncière et incidences sur cette valeur
 - ❑ Projet d'aménagement constituant un précédent
 - ❑ Questions de goût
 - ❑ Qui habitera un immeuble que l'on propose d'aménager?

Le processus est-il un argument d'urbanisme valable? Oui, parfois. Or, il ne l'est généralement que temporairement.



Les terrains de la zone d'extension font aussi partie de cette annexe; on mettra au point cette carte à une date ultérieure, pour y ajouter ces terrains. D'ici là, les terrains de la zone d'extension sont représentés dans l'annexe C-17 - Zones d'expansion urbaine.

Le nouveau Plan officiel

Comment consulter le nouveau Plan officiel?

Que fait le Plan officiel?

Il définit les buts, les objectifs et les politiques dans l'ensemble.

Ces buts, objectifs et politiques sont établis pour gérer et encadrer l'évolution physique et ses effets sur l'environnement social, économique, bâti et naturel de la municipalité.

Comment se servir du nouveau Plan officiel?

- ▶ Ce texte reproduit l'énoncé de l'« objectif », qui consiste à consacrer des investissements aux espaces publics pour promouvoir les modes de vie sains.
- ▶ La mise en œuvre immédiate des politiques ci-après permet d'encadrer les projets d'aménagement du secteur privé et de veiller à ce que les projets d'infrastructures de la Ville permettent d'atteindre cet objectif.

4.6.3 Ensure capital investments enhance the City's streets, sidewalks, and other public spaces supporting a healthy lifestyle

1) Development and capital projects shall enhance the public realm where appropriate by using methods such as: curb extensions, curbside boulevards that accommodate wider pedestrian walkways, trees, landscaping, and street furniture. These enhancements will make streets safer and more enjoyable by dedicating more space to pedestrians, creating opportunities for relaxation and social interaction, and where necessary, buffering pedestrians from traffic.



La structure du nouveau Plan officiel

- Organisation de la Ville en fonction d'un réseau de désignations : couloirs (rues principales et couloirs mineurs), carrefours et quartiers.
- Établissement de règles différentes sur les vocations du territoire, sur la hauteur et la densité des immeubles et sur les normes d'aménagement pour chacune des désignations
- Différentes politiques portant sur certaines désignations (comme les couloirs) d'après le contexte géographique
- Définition des contextes géographiques, qui constituent six « transects » différents.



Les cinq Grands changements

- ▶ Croissance : rehausser la croissance grâce à la densification au lieu d'aménager les zones vertes.
- ▶ Mobilité : la plupart des déplacements se font grâce à des modes de transport durable (transports en commun, déplacements à pied et à vélo et covoiturage).
- ▶ Esthétique urbaine : améliorer le perfectionnement.
- ▶ Résilience : intégrer la santé publique, l'environnement, la lutte contre les dérèglements climatiques et la résilience énergétique dans les politiques-cadres.
- ▶ Économie : intégrer le développement économique dans les politiques-cadres.

Les enjeux transversaux



Densification



Énergie et
dérèglements
climatiques



Développement
économique



Genre



Collectivités
saines et
inclusives



Culture

Les transects

Centre-ville

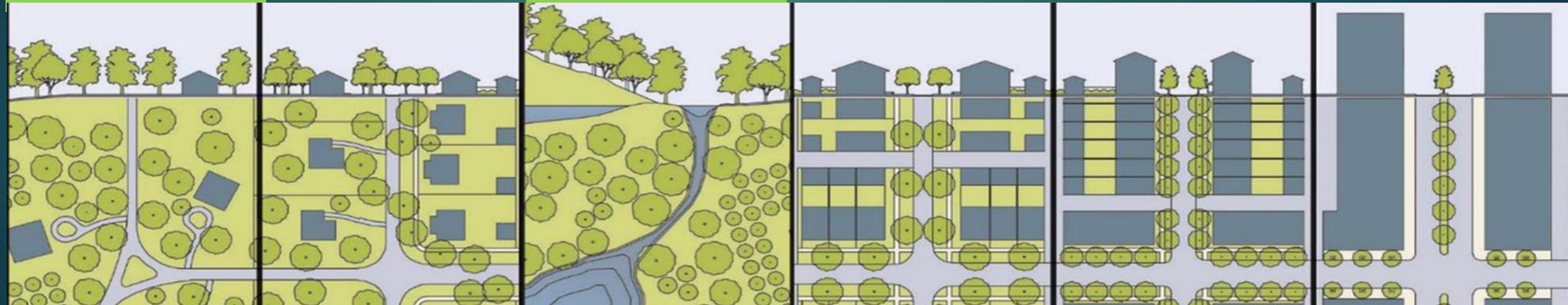
Transect du
secteur urbain
intérieur

Transect du
secteur urbain
extérieur

Transect du
secteur rural

Transect du secteur de
banlieue

Transect de la
Ceinture de
verdure



North Gower

Stittsville

Ceinture de verdure

Beacon Hill

Westboro

Centre-ville

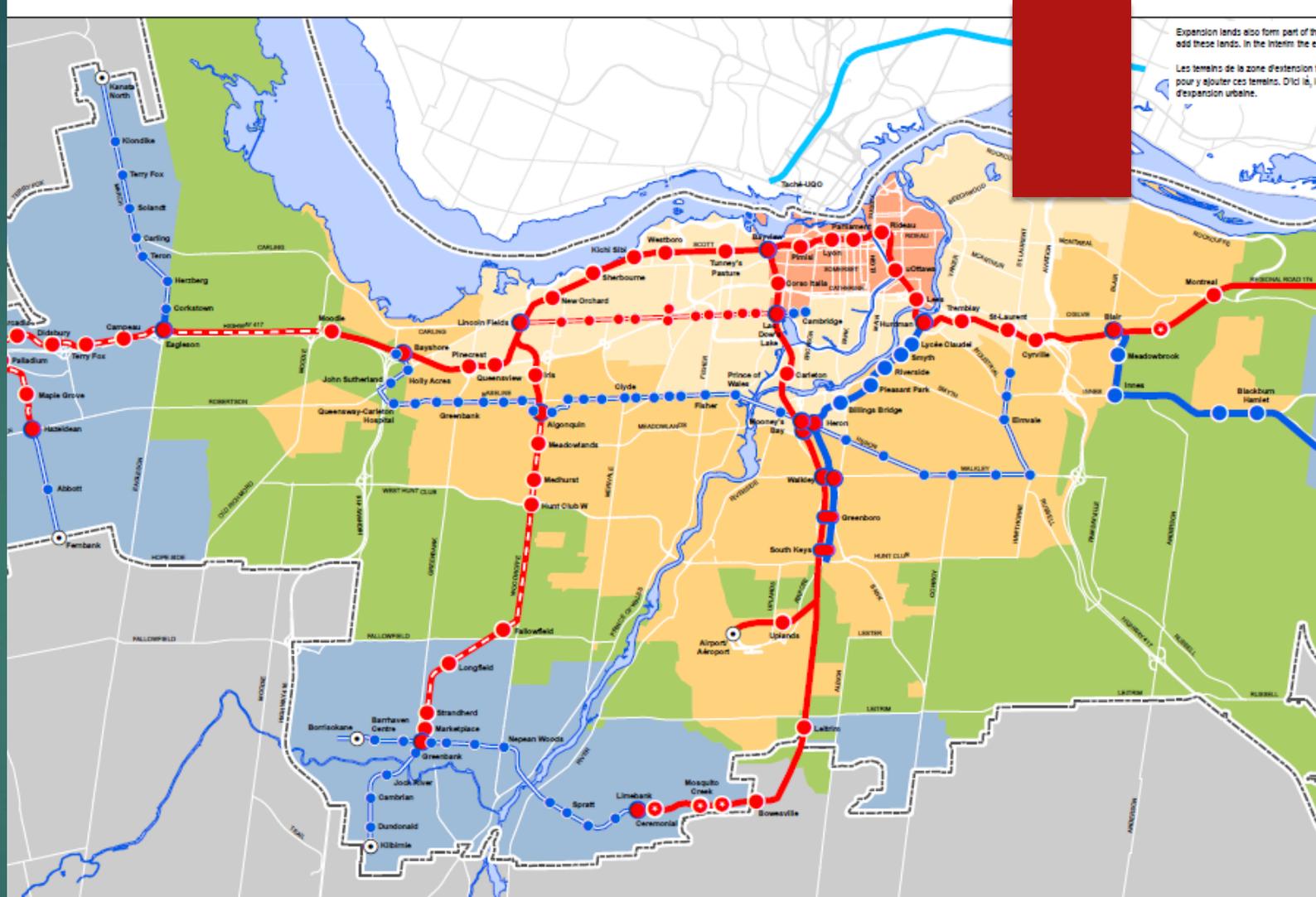
Les transects



Objectif

- Cadre de planification d'après le contexte et politiques-cadres
- Zones des politiques sur les transects
 - Cœur du centre-ville
 - Secteur urbain intérieur
 - Secteur urbain extérieur
 - Ceinture de verdure
 - Banlieue
 - Secteur rural
- Chaque transect a ses propres buts, objectifs et politiques, qui sont adaptés à son contexte et qui ont des incidences sur les politiques de désignation portant sur un seul transect ou sur plusieurs transects.

Les désignations du Plan officiel



Expansion lands also form part of the plan to add these lands. In the interim the e

Les terrains de la zone d'extension pour y ajouter ces terrains. D'ici là, l'expansion urbaine.



TRANSECT POLICY AREAS / SECTEURS STRATÉGIQUES DU TRANSECT

- Downtown Core / Centre-ville
- Inner Urban / Urbain intérieur
- Outer Urban / Urbain extérieur
- Greenbelt / Ceinture de verdure
- Suburban / Suburbain
- Rural / Rural

TRANSIT

- O-Train and Station / O-Train et station
- Future O-Train / O-Train et station (futur)
- Transitway – grade separated / Transitway en site propre
- Transitway – at grade / Transitway – Voie à niveau
- Transfer Station / Station de correspondance
- Terminus Station / Station terminus

Gatineau RapiBus - grade-separated / RapiBus de Gatineau en site propre

Note: The transit network on this Schedule is provided for reference purposes only. For transit network policy, please refer to Schedule C2. / Remarque : Les renseignements relatifs au réseau de transport en commun qui sont présentés dans cette annexe sont fournis à titre de référence. Pour consulter les politiques du réseau de transport, veuillez vous référer à l'annexe C2.

Urban Boundary / Périmètre d'urbanisation



Office of
Ann

Consolidation

0 0.5 1
Planning, Infrastructure and
Services de la planification, de l'inf

Les couloirs

- Rubans de la forme urbaine, aménagements polyvalents et mobilité durable sur tout le territoire de la Ville; priorisation du service d'autobus menant aux stations du TLR ou traversant plusieurs quartiers.
- **Raison d'être** : Prévoir le point de mire des services journaliers et hebdomadaires, du commerce de détail et de l'animation, qui est l'un des éléments essentiels des quartiers du quart d'heure.





Les quartiers

- Quartiers du quart d'heure
- Servis par le réseau d'autobus dans les couloirs et les stations de transport en commun rapide des carrefours
- **Raison d'être** : Quartiers dans lesquels habitent la plupart des citoyens; ils continuent de représenter des collectivités plus complètes et diverses et sont servis localement par les carrefours, les couloirs ou l'ensemble des services et des commodités qu'ils regroupent.



Quartiers spéciaux

1. Parlement et boulevard de la Confédération
2. Marché By
3. Canal Rideau
4. Îles de la rivière des Outaouais
5. Parc Lansdowne
6. Kanata-Nord
7. Aéroport international d'Ottawa

Les modifications du Plan officiel et les demandes complètes

Demandes déposées pour faire autoriser l'aménagement d'un terrain différemment de ce que prévoit le Plan officiel.

Ces demandes sont importantes : il y en a généralement moins de 20 par an.

Il faut :

- ▶ mener une consultation avant de les approuver;
 - ▶ prévoir des justifications, des plans et des études pour la planification;
 - ▶ consulter le public.
- ▶ Fondé de pouvoirs d'approbation : Conseil municipal
- ▶ La *Loi sur l'aménagement du territoire* oblige à publier des avis et prévoit des droits d'appel.
- ▶ Délai cible de la Ville d'Ottawa : 120 jours



APPLICANT'S STUDY AND PLAN IDENTIFICATION LIST

Legend: **S** indicates that the study or plan is required with application submission.
A indicates that the study or plan may be required to satisfy a condition of approval/draft approval.

For information and guidance on preparing required studies and plans refer [here](#):

S/A	ENGINEERING		S/A
<input type="checkbox"/>	1. Site Servicing Plan	2. Site Servicing Study / Assessment of Adequacy of Public Services	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	3. Grade Control and Drainage Plan	4. Geotechnical Study / Slope Stability Study	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	5. Composite Utility Plan	6. Groundwater Impact Study	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	7. Servicing Options Report	8. Wellhead Protection Study	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	9. Transportation Impact Assessment (TIA)	10. Erosion and Sediment Control Plan / Brief	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	11. Storm water Management Report / Brief	12. Hydro geological and Terrain Analysis	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	13. Hydraulic Water main Analysis	14. Noise / Vibration Study	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	15. Roadway Modification Functional Design	16. Confederation Line Proximity Study	<input type="checkbox"/>

S/A	PLANNING / DESIGN / SURVEY		S/A
<input type="checkbox"/>	17. Draft Plan of Subdivision	18. Plan Showing Layout of Parking Garage	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	19. Draft Plan of Condominium	20. Planning Rationale	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	21. Site Plan	22. Minimum Distance Separation (MDS)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	23. Concept Plan Showing Proposed Land Uses and Landscaping	24. Agrology and Soil Capability Study	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	25. Concept Plan Showing Ultimate Use of Land	26. Cultural Heritage Impact Statement	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	27. Landscape Plan	28. Archaeological Resource Assessment Requirements: S (site plan) A (subdivision, condo)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	29. Survey Plan	30. Shadow Analysis	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	31. Architectural Building Elevation Drawings (dimensioned)	32. Design Brief (includes the Design Review Panel Submission Requirements)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	33. Wind Analysis		<input type="checkbox"/>

La
consultation
préalable à
l'approbation
des
demandes



Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 11061917 Canada Inc.	File No: D01-01-20-0006, D02-02-20-0029 & D07-12-20-0041
Applicant: Emily Coyle, Fotenn	Comments due date: August 8, 2020
Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300, Ottawa, ON	Development Review Planner: Stream Shen
Applicant E-mail: coyle@fotenn.com	Ward: 7 - Bay
Applicant Phone Number: 613-730-5709	Ward Councillor: Theresa Kavanagh

Site Location

1420 Richmond Road, 365 Forest Street, and 2583 to 2589 Bond Street.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a concurrent Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit a 11-storey and a 12-storey building containing a total of 391 apartment units and a commercial unit at grade facing Richmond Road.

Proposal Details

The sites are 0.49 hectares and is bounded by Richmond Road to the north, Forest Street to the west and Bond Street to the south. The lands are currently occupied by an automobile service station and surface parking.

The sites are surrounded by a range of different uses including low-rise residential housing and a fire station to the north across from Richmond Road, a mid-rise apartment to the west across from Forest Street, a storage facility to the south across from Bond Street and a high-rise apartment to the east. Lincoln Field Shopping Centre is located further east across from Croydon Avenue.

Site Plan Control

The applicant is proposing two high-rise buildings with a common underground parking garage containing 477 parking spaces. The north tower fronting Richmond Road and Forest Street is proposed at 12-storeys and will include 180 residential units and a commercial unit facing Richmond Road. The south tower fronting Forest Street and Bond Street is proposed at 11-storeys and will include 211 residential units. The vehicle access to the site is proposed along Forest Street.

Official Plan Amendment

The sites are designated Arterial Mainstreet under Schedule B of the Official Plan. Arterial Mainstreet designation identify streets that offer significant opportunities for intensification through medium-density and mixed-use development, along streets that are Transit Priority Corridors or are well-served by transit.

Les demandes
déposées
et
jugées complètes :
lancement de la
diffusion des avis!

Pourquoi demander une modification du Plan officiel?



Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 11061917 Canada Inc. File No: D01-01-20-0006, D02-02-20-0029 & D07-12-20-0041

Applicant: [redacted]

Applicant Address: 396 [redacted] Comments due date: August 8, 2020

Applicant E-mail: [redacted]

Applicant Phone Number: [redacted]

Site Location
1420 Richmond Road, 300 [redacted]

Applicant's Proposal
The City of Ottawa has reviewed the Official Plan Amendment and Site Plan Control application for the proposed development of 391 apartment units and [redacted]

Proposal Details
The sites are 0.49 hectares located at the intersection of [redacted] and Bond Street to the south, with surface parking.

The sites are surrounded by a residential area with a station to the north across [redacted] Street, a storage facility to the east, and the Lincoln Field Shopping Centre to the south.

Site Plan Control
The applicant is proposing a development containing 477 parking spaces, proposed at 12-storey buildings along Richmond Road. The south to north side of the sites include 211 residential units.

Official Plan Amendment
The sites are currently zoned [redacted] and the proposed development is along streets that are Transit Priority Corridors or are well-served by transit.

110 av. Laurier, Ottawa (Ontario) K1P 1J1
ottawa.ca/planning
ottawa.ca/urbanisme



On Arterial Mainstreets, unless a secondary plan states otherwise, building heights up to 9 storeys may be permitted as of right but High-rise buildings may only be permitted subject to a zoning amendment and where the building will be located at one or more of the following nodes:

- Are located within 400 metres walking distance of a Rapid Transit Station; or
- Directly abut the intersection of two Mainstreets or a Mainstreet and a Transit Priority Corridor; or
- Directly abut a Major Urban Facility.

The subject site is not contained within a node identified above, therefore, an Official Plan Amendment is required to permit high-rise buildings.

A City initiated Lincoln Field Station Secondary Plan is currently underway. The sites are part of the Secondary Plan study area.



Les modifications du *Règlement de zonage*

Demandes permettant d'autoriser l'aménagement d'un terrain différemment de ce que prévoit le *Règlement de zonage*

Ces demandes sont courantes : il y en a plus de 70 par an.

Il faut :

- ▶ tenir une consultation avant d'approuver les demandes;
- ▶ prévoir des justifications, des plans et des études pour la planification;
- ▶ consulter le public.

- ▶ Fondé de pouvoirs d'approbation : Conseil municipal

- ▶ La *Loi sur l'aménagement du territoire* oblige à publier des avis et prévoit des droits d'appel.

- ▶ Rapport « mis en ligne » six jours avant la séance du Comité

- ▶ Délai cible de la Ville d'Ottawa : 90 jours

Le nouveau *Règlement de zonage*

- ▶ La Ville d'Ottawa est en train de mettre au point le nouveau *Règlement de zonage* complet pour remplacer l'actuel *Règlement de zonage* (n° 2008-250).
- ▶ Ce nouveau règlement permettra de mettre en œuvre le nouveau Plan officiel, adopté en octobre 2021 par le Conseil municipal et approuvé le 4 novembre 2022 par le MAML.
- ▶ Pour prendre connaissance des nouvelles et des comptes rendus sur le nouveau *Règlement de zonage*, veuillez nous adresser un courriel (nouveaוזonage@ottawa.ca) ou visiter la page du projet sur la plateforme Participons Ottawa.



La structure du zonage

- ▶ Sur quoi porte un règlement de zonage?
 - ▶ Aménagement du territoire
 - ▶ Restriction des bâtiments sur les terrains dangereux, contaminés ou potentiellement contaminés (aquifères)
 - ▶ Protection des infrastructures du patrimoine naturel, des cours d'eau et des ressources archéologiques
 - ▶ « Construction »

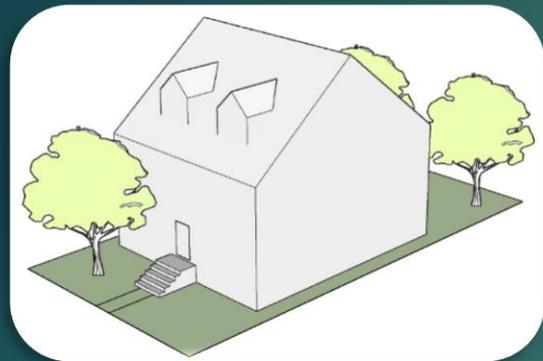
La structure du zonage

- ▶ Sur quoi porte un règlement de zonage?
 - ▶ « Construction » : hauteur, masse, localisation, taille, superficie, espace, caractère et vocation des immeubles ou des ouvrages; « façade et profondeur minimums de la parcelle de terrain et proportion de la superficie du terrain que peut occuper un immeuble ou un ouvrage »
 - ▶ Superficie du lot, densité et hauteurs
 - ▶ Stationnement

La structure du zonage

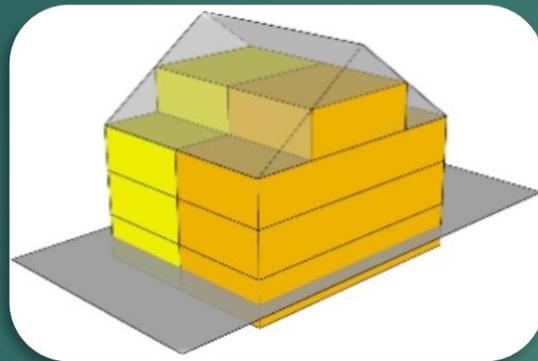
- ▶ Ce que le *Règlement de zonage*
N'EST PAS

Un code fondé sur la forme



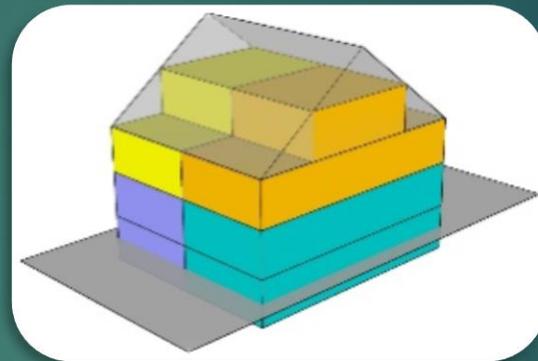
Enveloppe de base

Contrôle des marges de retrait, de la hauteur, de la couverture du lot, du paysagement et de la gestion des déchets, entre autres



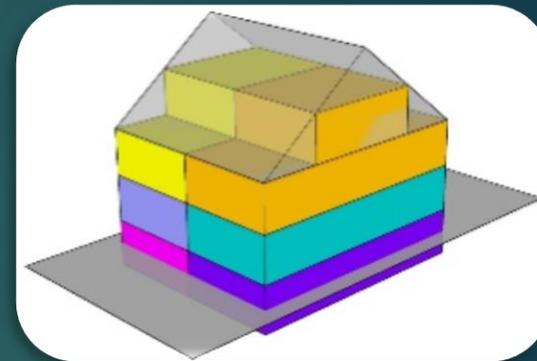
2 logements

44 logements par hectare
Chaque logement : 330 m²



4 logements

90 logements par hectare
Deux logements de 190 m² chacun
Deux logements de 142 m² chacun



6 logements

130 logements par hectare
Quatre logements de 95 m² chacun
Deux logements de 142 m² chacun

Exemple de modification du *Règlement de zonage* (avant le nouveau *Règlement de zonage*)

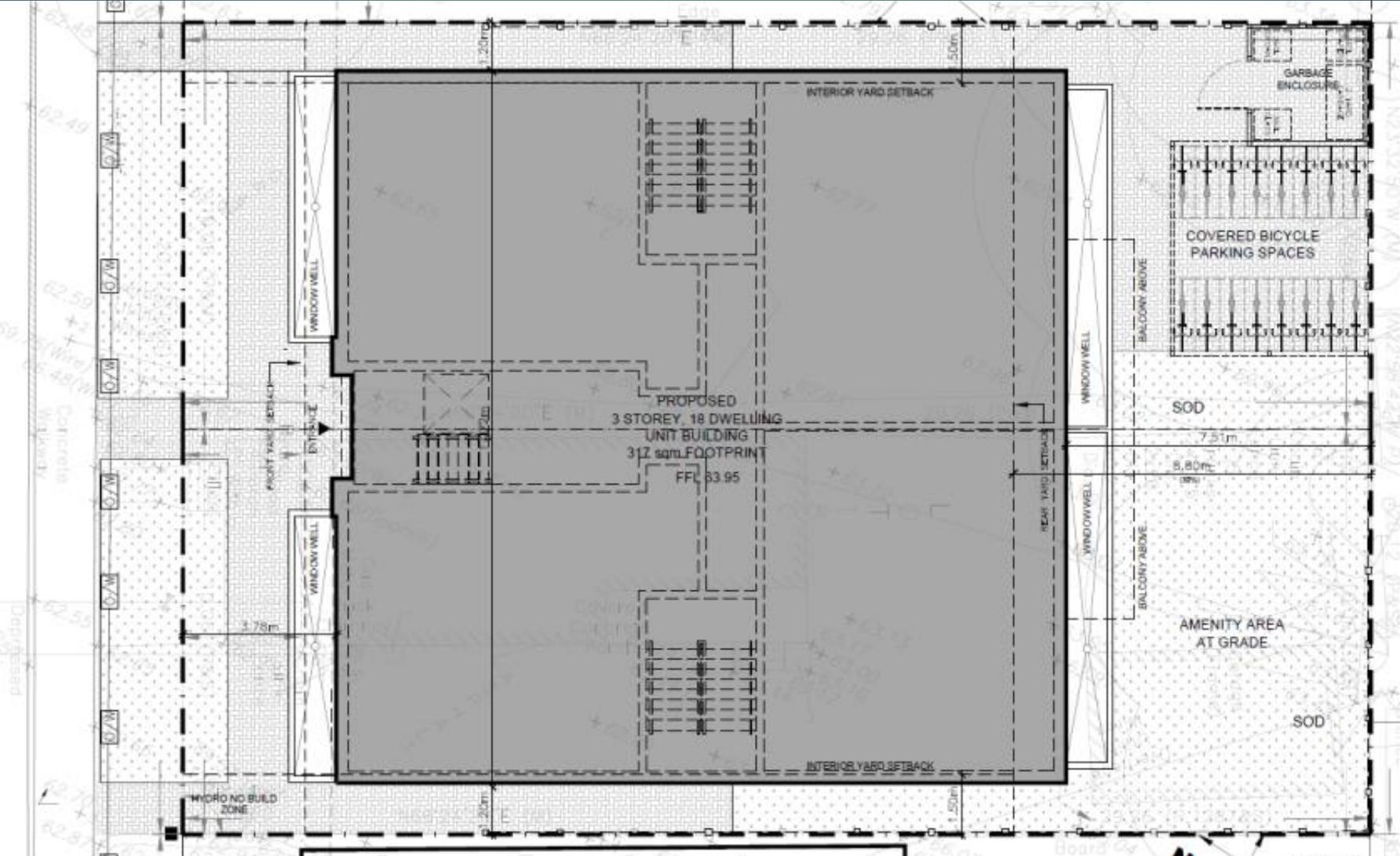
Information sur le contexte

- ▶ Immeuble d'appartements de faible hauteur proposé de 18 étages sans stationnement sur le site dans le quartier 15 (Kitchissippi)
- ▶ Deux lots existants consolidés
- ▶ Non loin de la station Tunney's Pasture du TLR

Demande

Rezoner les lots en cause pour permettre de construire 18 logements, en réduisant la marge de retrait de la cour arrière, en diminuant le nombre de places de stationnement (pour passer de 3 à 0), pour amoindrir la marge de retrait de la cour latérale intérieure et pour abaisser la superficie des commodités.

Exemple : le plan proposé



Exemple (suite)

Raison d'être

Demande de modification du *Règlement de zonage* déposée pour permettre d'aménager l'immeuble de faible hauteur proposé de 18 appartements

Problèmes

- ▶ Inquiétudes exprimées par les différents intervenants (dont le personnel et le public) à propos de la marge de retrait proposée pour la cour arrière
- ▶ Zone de commodités à la disposition des locataires du fait de la réduction de la marge de retrait de la cour arrière
- ▶ Inquiétudes du public à propos des vues plongeantes et de la protection de l'intimité parce que les balcons proposés surplombent la cour arrière
- ▶ Inquiétudes du public à propos de l'absence de places de stationnement et des problèmes de circulation automobile
- ▶ Localisation de la zone de remisage des déchets et des places de stationnement des vélos
- ▶ Il faudrait planter d'autres arbres sur le site.
- ▶ Inquiétudes des membres du public qui se demandent si la proposition aura un impact négatif sur la collectivité
- ▶ Inquiétudes à propos du nombre trop élevé d'appartements

Exemple (suite)

Changements apportés

- ▶ On a réduit le nombre d'appartements, qui est passé de 18 à 16.
- ▶ On propose de planter sur le site d'autres arbres et d'aménager un paysagement végétalisé.
- ▶ On a enlevé les balcons à l'arrière de l'immeuble.
- ▶ On a aménagé à l'intérieur des places de stationnement pour les vélos, ce qui a permis de réduire la structure accessoire nécessaire pour le stationnement des vélos.
- ▶ On a prévu dans la cour arrière deux structures accessoires : l'une pour le remisage des déchets et l'autre pour le stationnement des vélos.

Exemple (suite)

Considérations

- ▶ Déclaration de principes provinciale de 2020
- ▶ Politiques du Plan officiel et des plans secondaires
- ▶ Politiques du Plan de conception communautaire
- ▶ Intention du *Règlement de zonage* et de la zone R4
- ▶ On propose d'apporter des changements à la zone R4 dans le cadre d'un examen confié à l'équipe du *Règlement de zonage*.
- ▶ Lignes de conduite pour l'esthétique urbaine
- ▶ Le personnel a tenu compte des commentaires des différents intervenants; ces commentaires ont éclairé les changements apportés pendant le déroulement de l'examen.

Exemple (suite)

Décision

- ▶ Le dossier a été transmis au Comité de l'urbanisme. Le personnel a recommandé de l'approuver.
- ▶ Le Conseil municipal a pris la décision d'approuver la modification du *Règlement de zonage*.
- ▶ On n'a pas déposé d'appels. La modification du zonage consiste à rezoner le site, qui relève de la zone R4H et qui appartiendra à la zone R4UB. La modification est assortie d'une exception propre au site afin de respecter les normes de rendement (marges de retrait et nombre de places de stationnement, entre autres).
- ▶ Puisqu'on n'a pas déposé d'appels, le rezonage produit désormais tous ses effets.

Subdivision, autorisation, contrôle d'une partie du lot, plan de copropriété- division du territoire

Demande de création de nouveaux logements ou de nouvelles parcelles de terrain cessibles séparément. Cette demande doit respecter les politiques du Plan officiel et les exigences du zonage.

Demandes courantes :

Plan de lotissement :
Contrôle d'une partie du lot :
Plan de copropriété :
Autorisation de dissociation :

Les demandes obligent généralement à :

- ▶ mener une consultation avant de les approuver;
- ▶ réunir la justification, les plans et les études d'urbanisme;
- ▶ consulter le public.

- ▶ Pouvoirs d'approbation : délégués au personnel* ou au Comité de dérogation

- ▶ Exigences de la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour les avis et les appels

- ▶ Délais cibles de la Ville d'Ottawa : variables



- ▶ La subdivision des terrains est régie par la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario, qui permet de créer des lots grâce :
 1. à l'autorisation de dissociation;
 2. au plan de lotissement;
 3. au contrôle d'une partie des lots;
 4. au plan de copropriété.
- ▶ On peut faire appel à ces quatre moyens pour établir la propriété, qu'il s'agisse d'un lot ou d'un logement (dans le cas d'un immeuble en copropriété).

Autorisation de dissociation

- ▶ Permise en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
- ▶ La dissociation consiste à séparer un terrain pour créer une nouvelle parcelle, sous réserve d'une autorisation. Il faut donc autoriser ou approuver la dissociation du terrain.
- ▶ Les demandes de dissociation sont établies d'après :
 1. la Déclaration de principes provinciale;
 2. le Plan officiel;
 3. le *Règlement de zonage*;
 4. les études et les plans pertinents déposés avec la demande.

Autorisation de dissociation

- ▶ Ces demandes sont généralement soumises, pour décision, au Comité de dérogation.
- ▶ En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, on peut imposer des conditions dans les demandes qui sont approuvées. Conformément aux exigences de cette loi, le propriétaire doit répondre à toutes les conditions de l'approbation dans un délai de deux ans.
- ▶ Si les conditions ne sont pas respectées dans ce délai obligatoire, l'approbation se périmé et la dissociation n'a pas lieu (ou n'est pas parfaite, comme on le dit en droit).

Le plan de lotissement

- ▶ Le lotissement est permis en vertu de l'article 50 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- ▶ La demande de plan de lotissement est généralement déposée lorsqu'on propose de créer plus d'un lot ou deux, d'aménager ou de prolonger des routes ou encore de créer ou d'étendre des services.
- ▶ Le plan a pour effet de créer de nouvelles parcelles distinctes de terrain, que l'on peut vendre.
- ▶ La *Loi sur l'aménagement du territoire* fixe à 120 jours le délai dans lequel le fondé de pouvoirs d'approbation doit rendre une décision dans un plan de lotissement. *

*Remarque : Si le fondé de pouvoirs d'approbation a des commentaires ou des inquiétudes, le délai prévu dans la *Loi sur l'aménagement du territoire* est suspendu.

Le plan de lotissement

Que revoit-on dans la demande de plan de lotissement?

- ▶ La localisation des routes, des services et des lots proposés;
- ▶ La conformité à la Déclaration de principes provinciale, au Plan officiel, aux plans secondaires, au zonage et aux autres politiques pertinentes;
- ▶ L'à-propos des vocations proposées pour le terrain et la compatibilité avec les aménagements environnants.

Que doit-on généralement soumettre avec la demande de plan de lotissement?

- ▶ Le plan provisoire enregistré (préparé par un arpenteur géomètre agréé en Ontario);
- ▶ La justification de l'aménagement;
- ▶ Les rapports se rapportant à des considérations environnementales (par exemple le Rapport sur la conservation des arbres ou l'Énoncé de l'impact environnemental);
- ▶ Les rapports relatifs à la viabilisation.

Le plan de lotissement

Les étapes de la demande de plan de lotissement

1. Approbation provisoire

- ❑ Après examen et étude, la municipalité peut approuver le projet de la demande de lotissement ou refuser ce projet. Lorsque la décision est rendue, la loi prévoit un délai d'appel de 20 jours.
- ❑ Si l'approbation provisoire est délivrée, il faut généralement respecter des conditions pour obtenir l'approbation définitive. Il se peut que l'on doive répondre à ces conditions dans un certain délai.
- ❑ On ne peut en appeler QUE d'une partie de la demande de lotissement devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT).

2. Enregistrement

- ❑ Le plan est enregistré lorsque toutes les conditions ont été respectées et que l'approbation définitive a été délivrée. Le plan de lotissement peut alors être enregistré, et les lots établis peuvent être vendus.

Le contrôle d'une partie du lot

- ▶ Contrôle établi en vertu de l'article 50 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- ▶ On fait appel à ce contrôle pour autoriser à rediviser en petites parcelles un terrain dans un plan de lotissement enregistré, pour apporter des mises au point mineures au périmètre ou pour établir des servitudes relatives à l'entretien.

Le plan de copropriété



- ▶ Établi en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums*.
- ▶ La copropriété est non pas un type d'immeuble, mais plutôt une forme de propriété. Dans la copropriété, chacun est propriétaire de son logement; les zones communes (par exemple le hall d'entrée ou un chemin privé) appartiennent à l'ensemble des copropriétaires.
- ▶ Cinq types de copropriétés : standard, zones communes, terrain vacant, projet réalisé par phases et immeubles en franche tenure

Les dérogations mineures

Demande visant à faire autoriser l'aménagement d'un terrain différemment de ce que prévoit le *Règlement de zonage*

Ces demandes sont très répandues : il y en a plus de 350 par an.

Il faut généralement :

- ▶ tenir une consultation avant de l'approuver*;
- ▶ déposer une justification, des plans et des études d'aménagement;
- ▶ consulter le public.

▶ Fondé de pouvoirs d'approbation : Comité de dérogation

▶ Exigences de la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour les avis et les appels

L'évaluation des dérogations

- ▶ Les dérogations ont pour seul effet de modifier les normes de rendement (soit la superficie des lots, la hauteur des immeubles et les marges de retrait des cours, par exemple).
- ▶ On ne peut pas soumettre de demande de dérogation mineure pour autoriser un nouvel aménagement.
- ▶ Pour établir un nouvel aménagement, il faut soumettre à la Ville une demande de modification du *Règlement de zonage*.

L'évaluation des dérogations

Comment évalue-t-on une demande de dérogation mineure?

- ▶ On évalue ce type de demande d'après les quatre critères prévus dans la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario, à savoir :
 1. La dérogation respecte-t-elle l'intention du Plan officiel?
 2. Respecte-t-elle l'intention du *Règlement de zonage*?
 3. La dérogation proposée a-t-elle un caractère mineur?*
 4. La dérogation proposée est-elle souhaitable pour l'aménagement voulu ou la vocation à donner à la propriété?

*Remarque : Une dérogation est jugée mineure par rapport à ses *incidences*, plutôt qu'à son ampleur.

Exemple de dérogation mineure

Information sur le contexte

- ▶ Propriété au cœur d'un village d'Ottawa
- ▶ Le propriétaire a déposé une demande de dérogation mineure après l'approbation et l'établissement d'une demande d'autorisation de dissociation.
- ▶ Propriété assujettie à deux catégories de zonage, soit la zone polyvalente de village (VM), ainsi que la zone de première densité résidentielle de village, sous zone E (V1E), en vertu du *Règlement de zonage 2008-250*.

Demande

- ▶ Pour autoriser la marge de retrait supplémentaire de 41 mètres dans la cour avant alors que le *Règlement de zonage* autorise un maximum de 3 mètres

Raison d'être :

- ▶ Construire l'habitation individuelle proposée sur le lot que l'on vient de dissocier.

Exemple de dérogation

Problèmes

- ▶ La proposition n'était pas conforme aux politiques du Plan officiel et du plan secondaire applicable.
- ▶ Elle ne respectait pas l'intention de la zone polyvalente de village (VM), qui s'applique à l'avant de la propriété.
- ▶ La marge de retrait proposée ne respectait pas la forme bâtie existante du cœur du village.
- ▶ Si elle est approuvée, la proposition empiéterait sur une infrastructure protégée du patrimoine naturel (boisé) à l'arrière de la propriété.
- ▶ La proposition NE RÉPONDAIT PAS aux quatre critères (selon l'opinion du personnel de la Ville).

Décision

- ▶ Le personnel de la Ville s'est opposé à la demande.
- ▶ Le Comité de dérogation a rejeté la demande.

La permission de procéder

La permission de procéder s'appelle aussi l'extension d'une vocation non conforme aux lois. Ces demandes sont très rares.

Il faut généralement :

- ▶ tenir une consultation avant d'approuver la demande;
 - ▶ déposer la justification, les plans et les études d'urbanisme;
 - ▶ consulter le public.
-
- ▶ Fondé de pouvoirs d'approbation : Comité de dérogation
-
- ▶ Exigences de la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour les avis et les appels

La permission de procéder

De quoi s'agit-il?

Il s'agit généralement d'une demande à laquelle on fait appel pour étendre une vocation non conforme ou un droit. Le Comité de dérogation rend une décision après avoir étudié la demande.

Qu'est-ce qu'un droit non conforme?

Il s'agit du droit de continuer de donner à un terrain une vocation particulière qui n'est plus autorisée dans la version actuelle du *Règlement de zonage*. Toutefois, cette vocation doit avoir été établie à une époque où elle était autorisée en vertu du précédent *Règlement de zonage* ou à une époque datant d'avant l'existence du *Règlement de zonage*. Le terrain doit avoir cette vocation depuis qu'il a été aménagé. C'est aussi ce qu'on appelle familièrement les « droits acquis ».

La permission de procéder

Comment évalue-t-on la demande d'autorisation?

- À la différence de la dérogation mineure, la demande d'autorisation n'est pas évaluée par rapport aux quatre critères.
- En règle générale, il faut répondre à deux questions dans l'évaluation de la demande d'autorisation. Ces deux questions découlent d'une affaire du TOAT [Foster c. Toronto (Ville)] :
 1. Cette vocation est-elle souhaitable?
 2. L'extension proposée aura-t-elle une incidence négative sur les propriétés environnantes?

Exemple d'autorisation

Demande du requérant

- Le propriétaire demande au Comité de dérogation l'autorisation d'étendre la reconstruction d'un bâtiment non conforme aux lois.

Information sur le contexte

- Propriété dans un village rural; zone V1H[350r]; surzone de plaine inondable.
- Le propriétaire souhaite reconstruire une habitation sur le lot après l'inondation de 2017.

Exemple d'autorisation

- Propriété jugée non conforme aux lois, puisque l'habitation existante démolie ne respectait pas les marges de retrait obligatoires par rapport à un cours d'eau, conformément au *Règlement de zonage*.
- L'article 73 du *Règlement de zonage* permet aux propriétaires de reconstruire des habitations malgré les problèmes de conformité. Les habitations reconstruites doivent être à l'épreuve des inondations.
- La vocation doit rester la même.

Exemple d'autorisation

Problèmes

- Le personnel de la Ville a exprimé certaines inquiétudes à propos de la demande, puisque le propriétaire proposait d'ajouter à la superficie environ 94 mètres carrés; autrement dit, la superficie imperméable totale du lot en pourcentage augmenterait par rapport à ce qu'elle était auparavant.
- En plus d'être aménagée dans la plaine inondable, la nouvelle habitation allait aussi être construite en deçà de la marge de retrait par rapport au plan d'eau à l'arrière, ce qui est généralement déconseillé.

Décision

- Après avoir entendu le requérant, le personnel et les membres du public présents à l'audience publique, le Comité de dérogation a approuvé la demande d'autorisation.

La réglementation du plan d'implantation

Demande visant à autoriser l'aménagement de certaines vocations du terrain, selon certaines échelles d'aménagement.

- Permettre de réglementer la conception du site et l'esthétique du bâtiment.
- Assurer dans l'ensemble la sécurité de l'habitabilité du site, ce qui doit être justifié par des plans et des rapports (étude sur le bruit et analyse de l'ombre).

Demandes importantes; il y en a des douzaines à différentes échelles chaque année.

Il faut :

- ▶ tenir une consultation avant d'approuver la demande;
- ▶ déposer la justification, les plans et les études d'urbanisme;
- ▶ consulter le public; mises en garde, demandes d'aménagement et diffusion technique
 - ▶ Le délai de diffusion technique est réduit et passe de 28 à 14 jours.
- ▶ Fondé de pouvoirs d'approbation : personnel de la Ville
- ▶ La *Loi sur l'aménagement du territoire* oblige à donner des avis. Les requérants peuvent déposer des appels quand la Ville ne rend pas de décision ou lorsqu'ils s'opposent aux conditions.
- ▶ Il faut enregistrer les conventions adoptées dans le dossier du titre de la propriété.
- ▶ Délai cible de la Ville d'Ottawa : 60 jours

L'évaluation du plan d'implantation

Ce qu'on évalue dans l'examen du plan d'implantation

- ▶ La localisation des places de stationnement des voitures et des vélos
- ▶ La localisation des passages piétonniers
- ▶ La matérialité de l'immeuble proposé
- ▶ La localisation des portes, des fenêtres et des balcons
- ▶ La hauteur, les marges de retrait et les marges de reculement, entre autres
- ▶ Le paysagement proposé
- ▶ Le remisage de la neige et des déchets
- ▶ La conformité à l'ensemble des dispositions applicables du *Règlement de zonage*

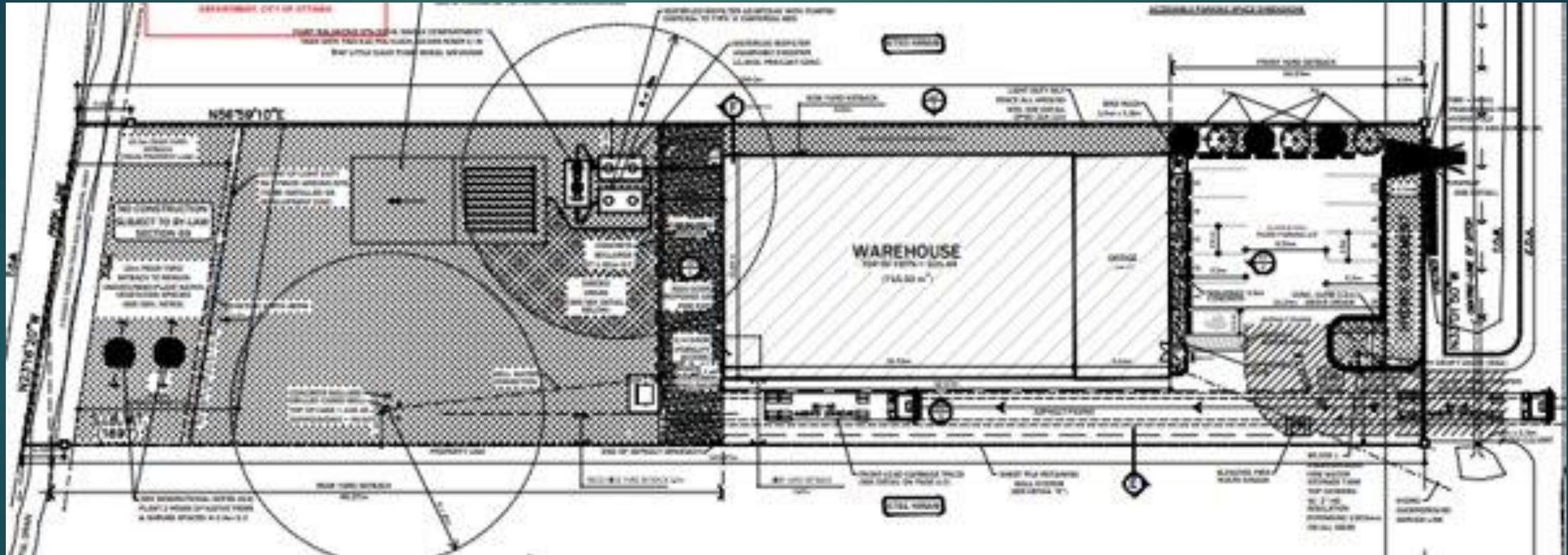


La demande de réglementation du plan d'implantation : exemple

Information sur le contexte

- ▶ Entrepôt proposé dans l'un des villages d'Ottawa
- ▶ Cet entrepôt serait aussi doté d'un centre de bureaux et de ventes accessoire, de 10 places de stationnement pour les voitures, d'une place de stationnement de vélo, ainsi que d'un espace de chargement à l'arrière.
- ▶ Site viabilisé grâce à un système privé de puits et de fosses septiques.

La demande de réglementation du plan d'implantation : exemple



La demande de réglementation du plan d'implantation : exemple (suite)

Problèmes

- ▶ Localisation des places de stationnement des voitures et des vélos et moyens permettant d'y avoir accès
- ▶ Localisation du système de fosse septique proposé
- ▶ Taille de l'immeuble (initialement démesurée pour le lot)
- ▶ Localisation de l'espace de chargement et superficie
- ▶ Problèmes de conformité au *Règlement de zonage*
- ▶ Localisation du mur de soutènement (en deçà et le long de la ligne de lot latérale) et nivellement
- ▶ Gestion des eaux pluviales
- ▶ Conformité à l'énoncé de l'impact environnemental correspondant à la demande d'autorisation de dissociation approuvée qui a donné lieu au lot en cause

La demande de réglementation du plan d'implantation : exemple (suite)

Décision

- ▶ La réglementation du plan d'implantation est un processus itératif qui se déroule jusqu'à ce qu'on ait essentiellement apporté des solutions aux problèmes et aux motifs d'inquiétude recensés pendant l'examen.
- ▶ Dans cet exemple, les problèmes ont été nombreux. (Seuls certains problèmes sont répertoriés dans la diapositive précédente.) C'est pourquoi il a fallu redéposer huit documents dans cette demande pour donner suite aux commentaires et aux motifs d'inquiétude des différents intervenants.
- ▶ Après que le requérant ait redéposé ces huit documents, le personnel de la Ville était convaincu qu'on avait répondu au motif de préoccupation exprimé dans l'examen et a approuvé la demande.
- ▶ Cet exemple est exceptionnel. Dans la plupart des cas portant sur les demandes de réglementation du plan d'implantation, on ne redépose pas autant de documents.

Les appels

- ▶ Qu'est-ce que le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT)?

Le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire est un tribunal d'arbitrage compétent dans les questions d'aménagement du territoire pour entendre et trancher les appels se rapportant à différentes questions relatives à l'aménagement du territoire, à la promotion immobilière, au patrimoine et à la gouvernance municipale.

- ▶ Évolution en bref

À l'origine, l'Ontario Railway and Municipal Board encadrait les affaires des municipalités et leur croissance rapide. En 1932, il a changé de nom et s'est appelé la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO). La CAMO a été le premier tribunal administratif quasi judiciaire de l'Ontario. Elle s'est ensuite appelée, en 2017, le Tribunal d'appel de l'aménagement local (TAAL). Le 1^{er} juin 2021, le gouvernement provincial lui a donné une nouvelle appellation et l'a fusionné avec d'autres tribunaux pour constituer le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT).

Les appels

- ▶ Pour quels types de demandes déposées en vertu de la *loi sur l'aménagement du territoire* peut-on déposer des appels?

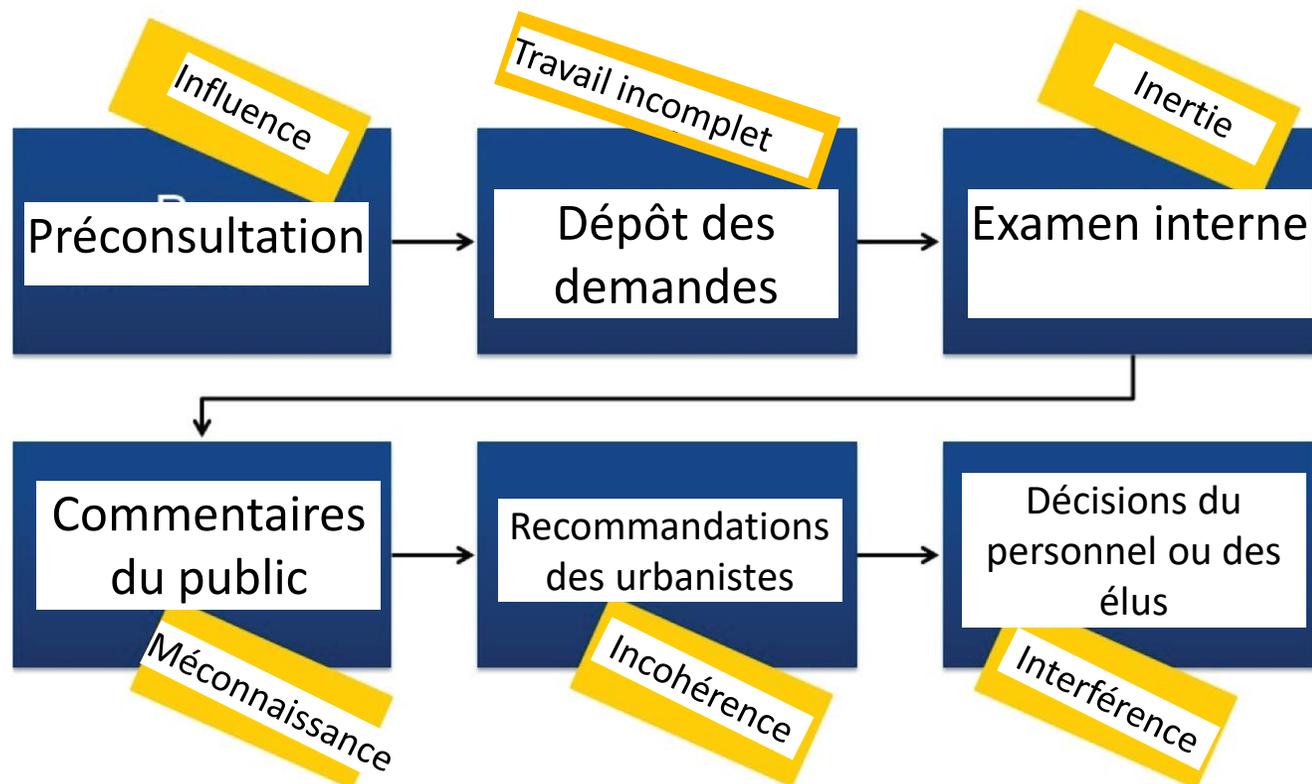
Modifications du Plan officiel; modifications du *Règlement de zonage*; plans de lotissement; demandes de réglementation du plan d'implantation (propriétaire seulement); autorisations; dérogations mineures.

Veillez noter que depuis que le projet de loi 23 a été adopté, il n'est plus possible pour les tiers d'en appeler des dérogations mineures et des demandes d'autorisation.

- ▶ Que faut-il faire pour déposer un appel?

Si vous souhaitez en appeler d'une demande déposée en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, vous devez contacter directement le TOAT.

Les étapes du processus de planification et les raisons des échecs de l'urbanisme



Source :
Tobi Nussbaum et
Miranda Spessot
le 8 novembre 2017.
policyoptions.irpp.org

Les raisons des échecs de l'urbanisme et les solutions proposées

Raisons des échecs	Intervenants	Messages	Solutions
Influence	 <p>Promoteurs</p>	Certains intervenants ont sans doute plus de ressources ou ont mieux accès aux urbanistes et à la classe politique, ce qui leur donne une longueur d'avance dans la planification et dans les décisions à prendre.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Réforme du financement des campagnes 2. Intervenants sur un pied d'égalité 3. Participation des représentants de la collectivité dans les préconsultations
Inertie	 <p>Personnel des villes</p>	Les approches techniques et les normes évoluent lentement et ne sont pas toujours actualisées pour tenir compte des évidences émergentes.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Examens techniques fondés sur les objectifs des politiques d'intérêt public 2. Liens entre les évidences et les secteurs d'activité compétents 3. Rehausser la connaissance dans les bureaucraties.
Méconnaissance	 <p>Public et classe politique</p>	La classe politique ou le public ne comprennent pas toujours parfaitement les problèmes de planification, ce qui peut donner lieu à des débats mal éclairés dans les séances des conseils municipaux et les consultations publiques.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Expliquer les raisons du rejet des solutions de rechange. 2. Débusquage plus proactif des idées fausses 3. Ressources à prévoir pour éclaircir les processus complexes
Incohérence	 <p>Urbanistes</p>	Les avis donnés sur l'urbanisme sont parfois incohérents et ne tiennent sans doute pas compte des règles de l'art ni des plans directeurs.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Communication entre les décideurs et les urbanistes 2. Harmonisation du zonage avec les politiques 3. Contrôle de la qualité
Interférence	 <p>Classe politique</p>	Les décideurs tâchent parfois de transformer les avis des urbanistes, surtout lorsque les intervenants s'y opposent vivement.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Soutien apporté par la haute direction au personnel de la planification 2. Meilleure utilisation des séances des comités d'urbanisme

Source :
 Tobi Nussbaum et
 Miranda Spessot
 le 8 novembre 2017
policyoptions.irpp.org

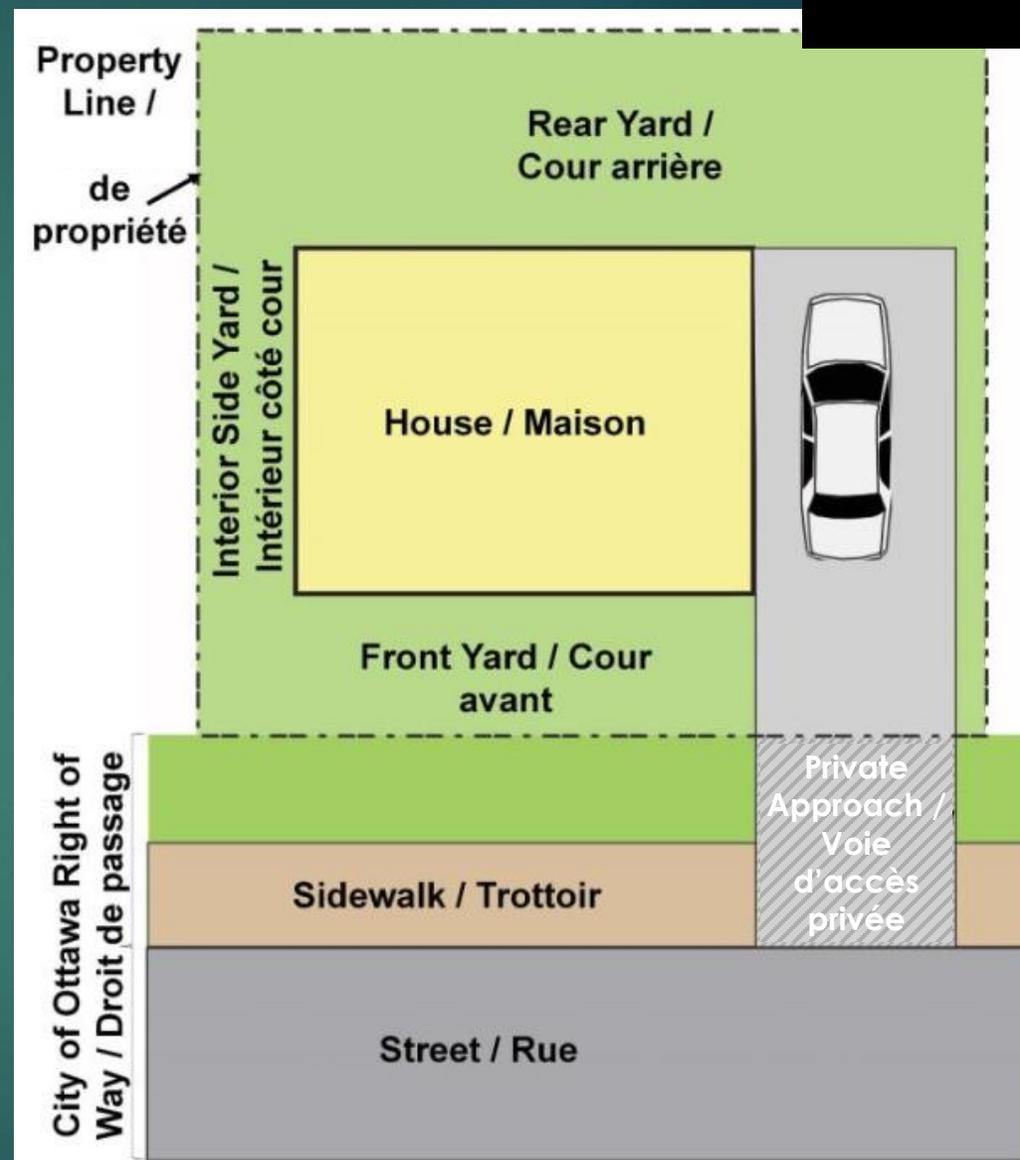


Les travaux réalisés dans les emprises

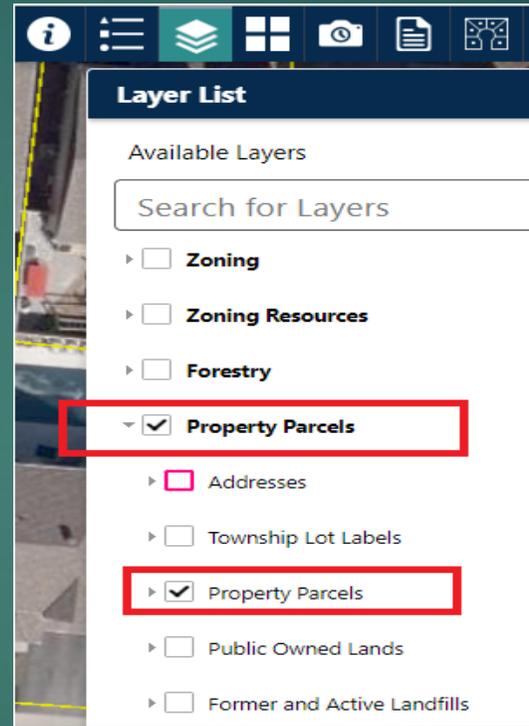
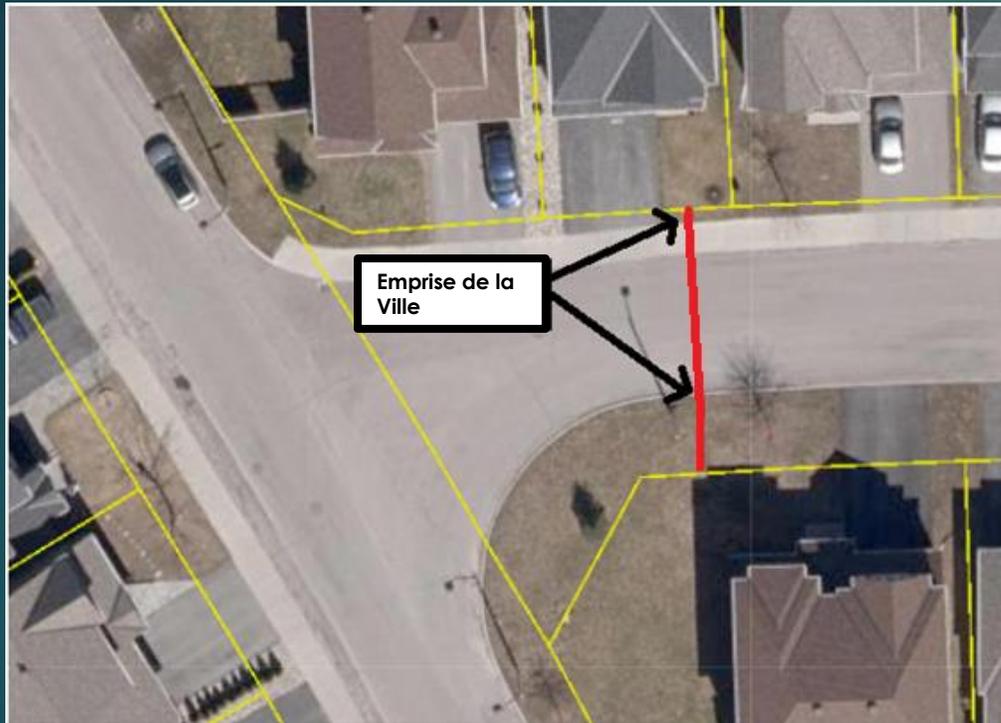
Au-delà des limites de la propriété

Qu'est-ce que l'emprise?

- ▶ Il s'agit de la partie du terrain qui appartient à la Ville.
- ▶ Elle s'étend souvent au-delà du trottoir ou de la bordure de rue vers votre habitation.
- ▶ En vertu du [Règlement sur l'utilisation et l'entretien des routes \(n° 2003-498\)](#), le propriétaire du terrain zoné doit assurer l'entretien de la partie de la pelouse appartenant à la Ville devant son habitation (par exemple en tondant le gazon).
- ▶ Bureau_Permis_Emprises@ottawa.ca



https://maps.ottawa.ca/geoottawa/index_fr



Vanne de fermeture de l'eau



Pourquoi la Ville doit-elle délivrer des permis pour des travaux dans l'emprise?



Pour s'assurer de protéger les intérêts de tous les utilisateurs de l'emprise.



Pour veiller sur la sécurité publique.



Pour protéger l'intégrité structurelle de ses ouvrages.



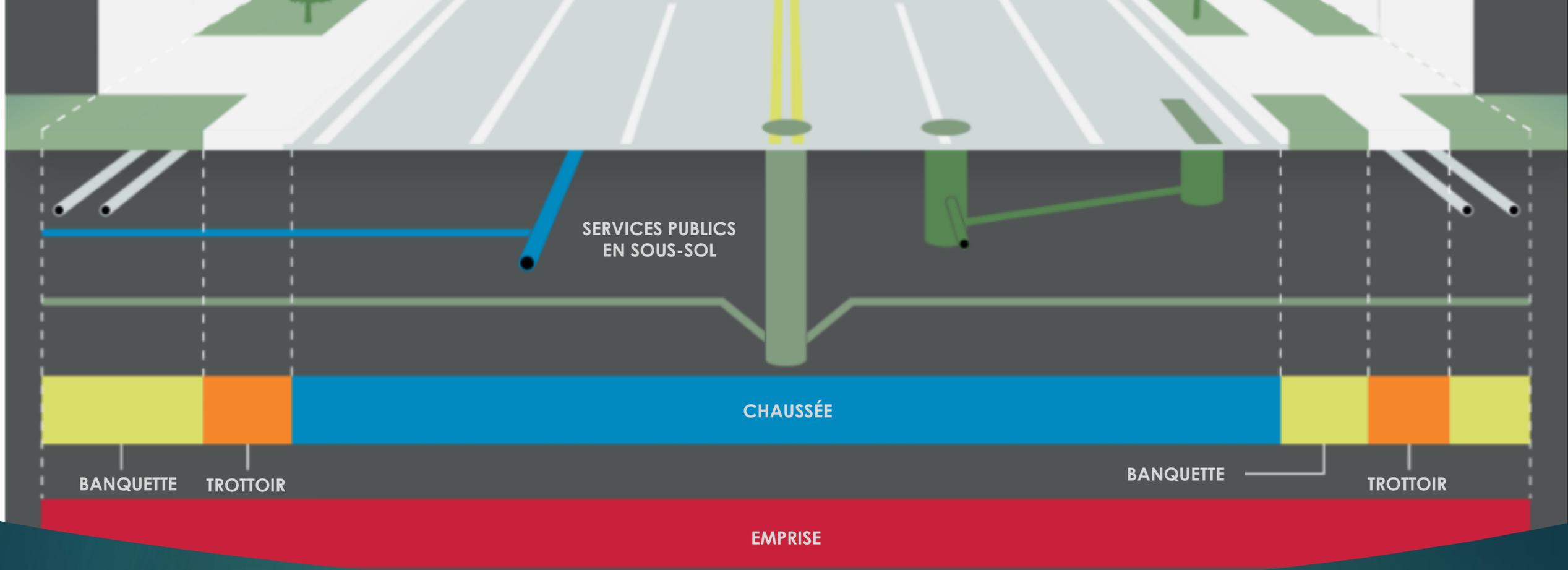
Pour assurer la qualité des travaux et du remblayage.



Pour suivre, surveiller et coordonner les activités qui se déroulent dans l'emprise.



Pour apporter de l'aide dans l'analyse des demandes de service.



Les travaux dans les emprises

Les coordonnées : C'est la loi!

► Si vous plantez un arbre, que vous construisez une clôture ou une terrasse, que vous aménagez un nouveau jardin ou que vous réalisez des projets qui vous obligent à creuser, vous devez contacter Ontario One Call au moins cinq jours avant.

► Service gratuit!

1-800-400-2255

<https://ontarioonecall.ca/fr/>



Les voies d'accès privées (entrées de cour)

Règlement sur les voies d'accès privées (n° 2003-447)

- ▶ La voie d'accès privée est la partie de l'entrée de cour située dans l'emprise de la Ville.
- ▶ Le permis de voie d'accès privée est obligatoire pour les nouvelles entrées de cour, ou encore pour élargir ou fermer une entrée de cour existante.
- ▶ Les demandes peuvent être déposées en ligne : [Les voies d'accès privées | Ville d'Ottawa](#).
- ▶ Elles doivent mener à un espace de stationnement autorisé en vertu du Règlement de zonage (n° 2008-250).
 - ▶ Agent ou agente de renseignements sur l'aménagement : demandedio@ottawa.ca
- ▶ Le permis de terrassement est obligatoire. Il n'est pas obligatoire de se faire délivrer un permis pour la réfection du revêtement de l'emprise existante.



Les fossés



► Un fossé est un canal creusé dans le sol et qui achemine l'eau pendant les tempêtes et la fonte printanière, de façon à prévenir l'endommagement des infrastructures publiques et privées. Les fossés et les conduites d'eaux pluviales font partie de l'ensemble du réseau des infrastructures des eaux de surface.

► Les fossés offrent de nombreux avantages environnementaux :

- en réduisant les risques d'inondation;
- en ralentissant le débit des eaux de ruissellement;
- en assurant la protection des ruisseaux et des cours d'eau en aval;
- en favorisant le filtrage des polluants des eaux de surface qui sont absorbés dans les sols.



Les fossés dans l'emprise

Maintenance des fossés

- Zones urbaines/de banlieue/rurales (lotissement)
- Zones rurales (sans lotissement)

Il n'est généralement pas permis de transformer les fossés.

- ▶ Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec la Direction des emprises de la Ville ou consulter le document « Tout ce qu'il faut savoir sur les fossés » en ligne sur le site www.Ottawa.ca.

Les permis de terrassement

- ▶ Le permis de terrassement est obligatoire quand on creuse dans l'emprise.
- ▶ Voici les activités courantes exercées dans l'emprise et obligeant à se faire délivrer le permis de terrassement :
 - ▶ coupe à la scie ou abaissement d'une bordure pour élargir ou installer une nouvelle entrée de cour ou une nouvelle voie d'accès privée;
 - ▶ installation de canalisations de services publics;
 - ▶ services d'égouts sanitaires et d'aqueduc;
 - ▶ installation, réparation ou remplacement de trottoirs ou de bordures de rue.

▶ <http://www.ottawa.ca/TravauxRoutiers>



Le remblayage obligatoire

Pourquoi est-il si important de bien remblayer la chaussée?

- Dangersité
- Risques de trébucher et de tomber
- Dommages causés aux véhicules

Facteurs qui entrent en ligne de compte dans l'aménagement d'une propriété

- Accord de réasphaltage (formulaire type) et garanties correspondantes
- Dépôt à verser en cas de dommages dans l'emprise

À faire!



À éviter!



Le dépôt à verser en cas de dommages dans l'emprise

Le dépôt à verser en cas de dommages dans l'emprise est perçu afin de protéger l'emprise municipale et de s'assurer qu'elle sera bien remblayée.

Coût du dépôt en cas de dommages dans l'emprise

- Droits de demande de 110,00 \$ (non remboursables)
- Maisons unifamiliales, duplex et triplex : 3 000 \$
- Habitations jumelées et en rangée : 3 000 \$ par habitation
- Bâtiment commercial ou industriel : 3 000 \$





Les permis d'empiètement temporaire pour travaux de construction

- ▶ Le permis d'empiètement temporaire pour travaux de construction est obligatoire quand il s'agit d'occuper l'emprise pour remiser des débris de construction ou de l'équipement.
- ▶ Pourquoi délivrer ce permis?
- ▶ Sécurité
- ▶ Accessibilité
- ▶ Maintenance



Pour en savoir plus, veuillez consulter
le site :
[http://www.ottawa.ca/TravauxRoutiers.](http://www.ottawa.ca/TravauxRoutiers)

Conclusions

- ▶ [Page](#) de l'Abécédaire de l'aménagement
- ▶ Nouveau Plan officiel – [page](#) de la plateforme Participons Ottawa
- ▶ Lois provinciales sur l'aménagement du territoire, l'immobilier et le développement économique – [page](#) de la plateforme Participons Ottawa
- ▶ Nouveau *Règlement de zonage* – [page](#) de la plateforme Participons Ottawa