

Abécédaire de l'aménagement 2

Examen des demandes d'aménagement



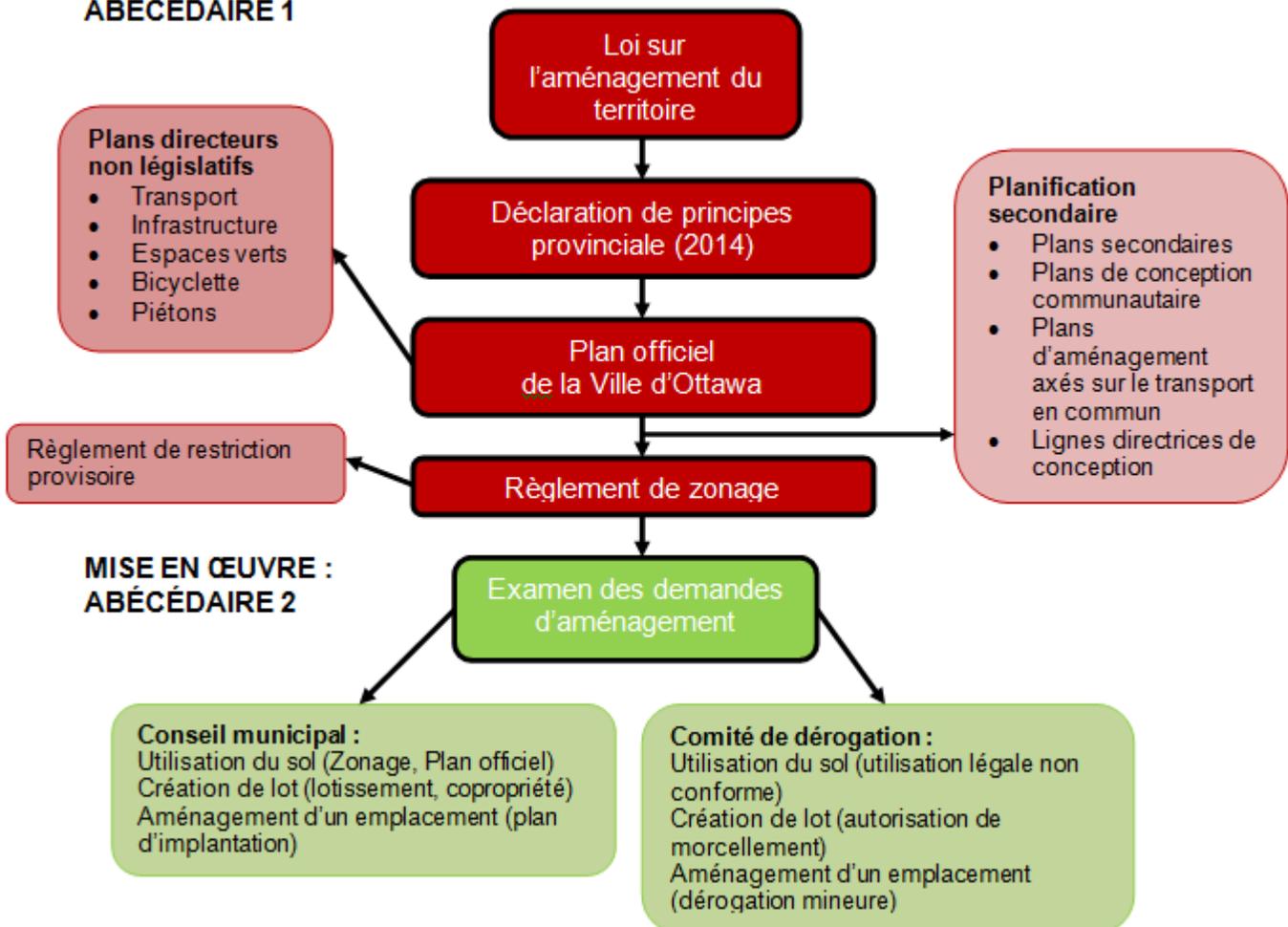
Table des matières

La hiérarchie de planification	3
Acronymes courants sur la planification	4
Demandes d'aménagement	6
Processus d'examen des demandes	22
Processus du Comité de dérogation	26
Consultation préalable au dépôt d'une demande	27
Comité d'examen du design urbain	29
Sommaire des demandes d'aménagement	31

Hiérarchie de planification

La hiérarchie de planification vise à représenter de manière visuelle comment les divers dispositifs législatifs et les autres outils de planification s’imbriquent pour fournir des assises solides à la planification et soutenir le processus d’examen des aménagements. Comme vous l’avez appris dans l’Abécédaire 1, la Déclaration de principes provinciale, le Plan officiel et le Règlement de zonage reposent sur la *Loi sur l’aménagement du territoire*, chaque document consécutif devant être cohérent avec ceux qui le précèdent. À la lecture de la documentation publiée sur le Web en vue de l’Abécédaire 2, vous constaterez de quelle manière les documents de politique décrits dans la séance précédente s’appliquent afin de guider le processus d’examen des aménagements proposés.

POLITIQUE D’UTILISATION DU SOL : ABÉCÉDAIRE 1



Termes d'urbanisme commun et acronymes

311 – Numéro de téléphone principal de la Ville d'Ottawa pour toutes les demandes de renseignements.

AATC – Aménagement axé sur le transport en commun - S'entend d'un aménagement de densité moyenne à élevée qui comprend diverses utilisations des sols, est situé à une courte distance de marche d'un arrêt ou d'une station du réseau de transport en commun rapide et est conçu de manière à favoriser l'usage du transport en commun.

CAMO – Commission des affaires municipales de l'Ontario – Un tribunal quasi judiciaire nommé par la province compétent pour juger en appel des questions d'urbanisme et autres affaires municipales.

CAQR – Comité de l'agriculture et des questions rurales – Un comité permanent du Conseil municipal, le Comité de l'agriculture et des questions rurales a le mandat de veiller à ce que la Ville d'Ottawa prenne en considération les exigences et les intérêts particuliers des secteurs ruraux de la ville dans ses décisions. Le Comité formule des recommandations à l'intention du Conseil au sujet de questions et de programmes ayant trait au secteur de l'agriculture et aux industries connexes, à l'économie rurale, aux milieux résidentiels ruraux, à la mise en valeur du territoire, à l'aménagement paysagé, aux transports, au traitement de l'eau et des eaux usées et à la protection de l'environnement.

CCPB – Comité consultatif sur le patrimoine bâti d'Ottawa (anciennement CCCAL) – Un des comités consultatifs du Conseil municipal, le CCPB a pour mandat de conseiller le Conseil municipal sur des questions relatives au patrimoine d'Ottawa (en application de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*), et tout particulièrement en ce qui concerne des questions relatives au patrimoine bâti, y compris les paysages du patrimoine culturel.

CdeD – Comité de dérogation – Le Comité de dérogation est un tribunal quasi judiciaire nommé par le Conseil municipal qui examine les demandes de morcellement, de dérogation mineure et de modification ou d'élargissement d'une utilisation légale non conforme et prend des décisions à leur égard.

CU – Comité de l'urbanisme – Comité permanent du Conseil municipal, le Comité de l'urbanisme a le mandat de superviser tous les aspects liés à l'aménagement et à la planification dans les limites de la zone urbaine, conformément au Plan officiel de la Ville, ce qui comprend les désignations de zonage, la planification communautaire, les exigences en matière de conception et le logement abordable.

Délégation de pouvoir – La capacité qu'a la Ville d'Ottawa de déléguer le pouvoir de décision qui lui est accordé en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* à d'autres paliers d'autorité dont le Comité de dérogation, les comités permanents et le personnel municipal.

DPP – Déclaration de principes provinciale (2014) – La politique provinciale adoptée en 2012 en vertu de l'article 3 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* fournit une orientation stratégique claire en matière d'aménagement du territoire.

MAML – Ministère des Affaires municipales et du Logement – Le ministère provincial chargé de la planification de l'utilisation du sol en Ontario.

MPO – Modification au Plan officiel – Une modification au Plan officiel est proposée soit à l’initiative de la Ville, soit par un propriétaire foncier particulier.

MRZ – Modification au Règlement de zonage – Une modification au Règlement de zonage est présentée soit à l’initiative de la Ville, soit par un promoteur particulier dans le but de permettre un projet d’aménagement.

Office de protection de la nature – Les offices de protection de la nature sont des organismes régionaux qui gèrent les bassins versants et offrent des services et des programmes visant à protéger et à gérer les ressources naturelles en partenariat avec le gouvernement, les propriétaires fonciers et d’autres organismes. Les offices favorisent une approche intégrée des bassins versants consistant à établir un équilibre entre les besoins humains, environnementaux et économiques. Ils sont organisés en fonction des divers bassins versants. La Ville d’Ottawa interagit avec le personnel des **offices de protection de la nature des vallées Rideau, Mississippi et Nation Sud**.

PO – Plan officiel – Le Plan officiel est un document juridique qui présente une vision de la croissance future de la ville pour les 20 prochaines années. Le Plan officiel d’Ottawa en vigueur a été adopté par le Conseil municipal en 2003 et révisé en 2014.

RZ – Règlement de zonage – Un règlement de zonage comprend des dispositions qui gouvernent les aménagements dans un secteur géographique précis. Les règlements de zonage sont autorisés en vertu de l’article 34 de la *Loi sur l’aménagement du territoire* de l’Ontario. Des questions telles que l’utilisation du sol, l’emplacement, la hauteur, la masse et le volume des bâtiments et constructions, la distance entre les bâtiments et les retraits des limites de lot ainsi que les exigences en matière de stationnement font toutes l’objet de dispositions d’un règlement de zonage.

SCUCV – Stratégie de conception urbaine du centre-ville d’Ottawa – Une étude qui a établi les grandes lignes de conception urbaine qui aideront à créer un centre-ville attrayant et animé, tant pour les résidents que pour les visiteurs. La SCUCV est un document stratégique dont peuvent s’inspirer la Ville d’Ottawa, la Commission de la capitale nationale (CCN), l’Université d’Ottawa, les ZAC du centre-ville ainsi que les gens d’affaires et les résidents locaux pour concevoir, orienter et réaliser de futurs projets d’aménagement et d’amélioration au domaine public dans le centre-ville d’Ottawa.

SPC – Secteurs prioritaires de conception – Dans la section 2.5.1 du Plan officiel, la Ville d’Ottawa identifie les secteurs prioritaires de conception dans le but d’appuyer les objectifs de croissance du PO, de protéger et de favoriser les caractéristiques et la durabilité des nombreuses collectivités polyvalentes dans la ville et de fournir une cible en vue de coordonner et de rehausser les initiatives de conception urbaine; les SPC sont les suivants :

- A. Les secteurs du centre-ville, tels que définis par la Stratégie de conception urbaine du centre ville d’Ottawa;
- B. Les rues principales traditionnelles et les artères désignées à [l’annexe B](#) du Plan officiel;
- C. Les centres polyvalents désignés à [l’annexe B](#) du Plan officiel;
- D. Les autres secteurs aux besoins conceptuels particuliers, tels les rues principales des villages de [l’annexe A](#) du Plan officiel, les secteurs centraux des villages du volume 2C du Plan officiel, ainsi que les secteurs communautaires centraux désignés dans les plans de conception communautaire ou dans les plans secondaires approuvés par le Conseil municipal.

Dans les secteurs prioritaires de conception, tous les projets publics et privés ainsi que les partenariats communautaires dans le domaine public sont examinés en vue de déterminer leur contribution à un environnement piétonnier plus convivial et leur harmonisation aux caractéristiques distinctes et aux occasions uniques que présente le secteur. Par domaine public il faut entendre tous les lieux et espaces privés et publics qui sont offerts aux yeux du public et que le public peut utiliser.

Urbanisme et Gestion de la croissance – Le Service d’urbanisme et de gestion de la croissance de la Ville oriente et gère l’évolution de la ville dans le but de rehausser la qualité de la vie des résidents.

Demandes d’aménagement

Une demande d’aménagement doit être présentée pour que le nouvel aménagement soit réalisé de manière raisonnable et cohérente avec le cadre de politiques décrit dans la Séance 1. Les demandes d’aménagement sont examinées dans le but d’assurer que l’aménagement proposé :

- concorde avec les dispositions de la *Loi sur l’aménagement du territoire* et de la Déclaration de principes provinciale,
- respecte les dispositions du Plan officiel et du Règlement de zonage,
- met en œuvre les politiques du Conseil municipal et
- met en pratique les principes de bonne planification.

Quatorze types de demande d’aménagement sont examinés par le Service de l’urbanisme et de la gestion de la croissance et le Comité de dérogation. Certaines de ces demandes sont beaucoup plus fréquentes et ont une plus grande incidence que d’autres.

Quels types de demande d’aménagement reçoit la Ville?

Pour faciliter la discussion, nous avons réparti les demandes d’aménagement en trois catégories : utilisation du sol, création de lot et aménagement de lot.

Utilisation du sol

Ce type de demande comprend les demandes visant à modifier les utilisations permises sur une parcelle de terrain et la manière dont la parcelle peut être aménagée ainsi que celles visant à obtenir la dispense d’une disposition de zonage. L’utilisation du sol est réglementée par le Plan officiel et le Règlement de zonage, tel que vous l’avez appris lors de la Séance 1.

- Modification au Plan officiel
- Suppression de règlement de restriction provisoire
- Dérogation mineure
- Permission de modifier/d’élargir une utilisation légale non conforme
- Modification au Règlement de zonage
- Ouverture d’une zone d’aménagement différé

Création de lot

Ce type de demande comprend celles visant à créer de nouveaux lots ou de nouvelles unités de propriété ou dans le cas d'une copropriété des éléments communs, celles visant à créer des éléments communs sans que des lots soient nécessairement créés.

- Autorisation de morcellement
- Plan de lotissement
- Plan de copropriété
- Exemption de la réglementation relative aux parties de lots

Aménagement de lot

Ce type de demande comprend celles qui peuvent être requises pour aller de l'avant avec l'aménagement d'un lot existant qui est conforme aux normes du Règlement de zonage.

- Réglementation du plan d'implantation
- Autorisation de démolition réglementée
- Suppression de la réserve de 30 cm
- Fermeture/ouverture de rue ou d'allée

Quant au processus à suivre pour chacune de ces demandes, il comporte plus de similarités que de différences. En effet, pour chaque demande :

- [le formulaire de demande prescrit](#) et les droits exigés sont requis,
- la consultation préalable avec le personnel du Service de l'urbanisme est requise pour de nombreux types de demande,
- la consultation préalable avec le conseiller municipal et des membres de la communauté est recommandée,
- un certain niveau de diffusion aux agences techniques et au public est exigé et
- après un processus complet et transparent de prise de décision, la plupart des décisions prises par le personnel municipal, le Conseil municipal et le Comité de dérogation peuvent faire l'objet d'un appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Quelles sont les demandes d'aménagement les plus importantes?

La description des six demandes d'aménagement les plus courantes suit, accompagnée d'un graphique qui résume le but et le traitement de toutes les demandes.

Type de demande	Utilisation du sol			Création de lot		Aménagement de lot
	Modification au Plan officiel	Modification au Règlement de zonage	Dérogation mineure	Autorisation de morcellement	Plan de lotissement	Réglementation du plan d'implantation
Réunion publique	Comité de l'urbanisme (CU) / Comité de l'agriculture et des questions rurales (CAQR)		Comité de dérogation		OUI, CU/ CAQR si retrait de la délégation de pouvoir	CU/ CAQR seulement si retrait de la délégation de pouvoir
Pouvoir d'approbation	Conseil municipal				Comité de dérogation	Conseil, peut être délégué au directeur
Appel?	Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO)					CAMO, seulement par le propriétaire

Utilisation du sol

Modification au Plan officiel

Tel que décrit lors de la Séance 1, la *Loi sur l'aménagement du territoire* stipule que le Plan officiel doit contenir « des buts, des objectifs et des politiques établis principalement en vue de gérer et d'orienter l'aménagement physique et les répercussions sur le milieu social, économique et naturel de la totalité ou d'une partie de la municipalité ». Le Plan officiel de la Ville d'Ottawa décrit comment la Ville entend gérer la croissance et comment les terrains dans la ville devraient être utilisés.

Le Plan officiel peut être modifié par la Ville (sur ordre du Conseil municipal) :

- (a) dans le but de mettre en œuvre des modifications législatives ou des études importantes (tel le Plan directeur des espaces verts), ou
- (b) la suite d'une révision exhaustive, telle que requise par la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

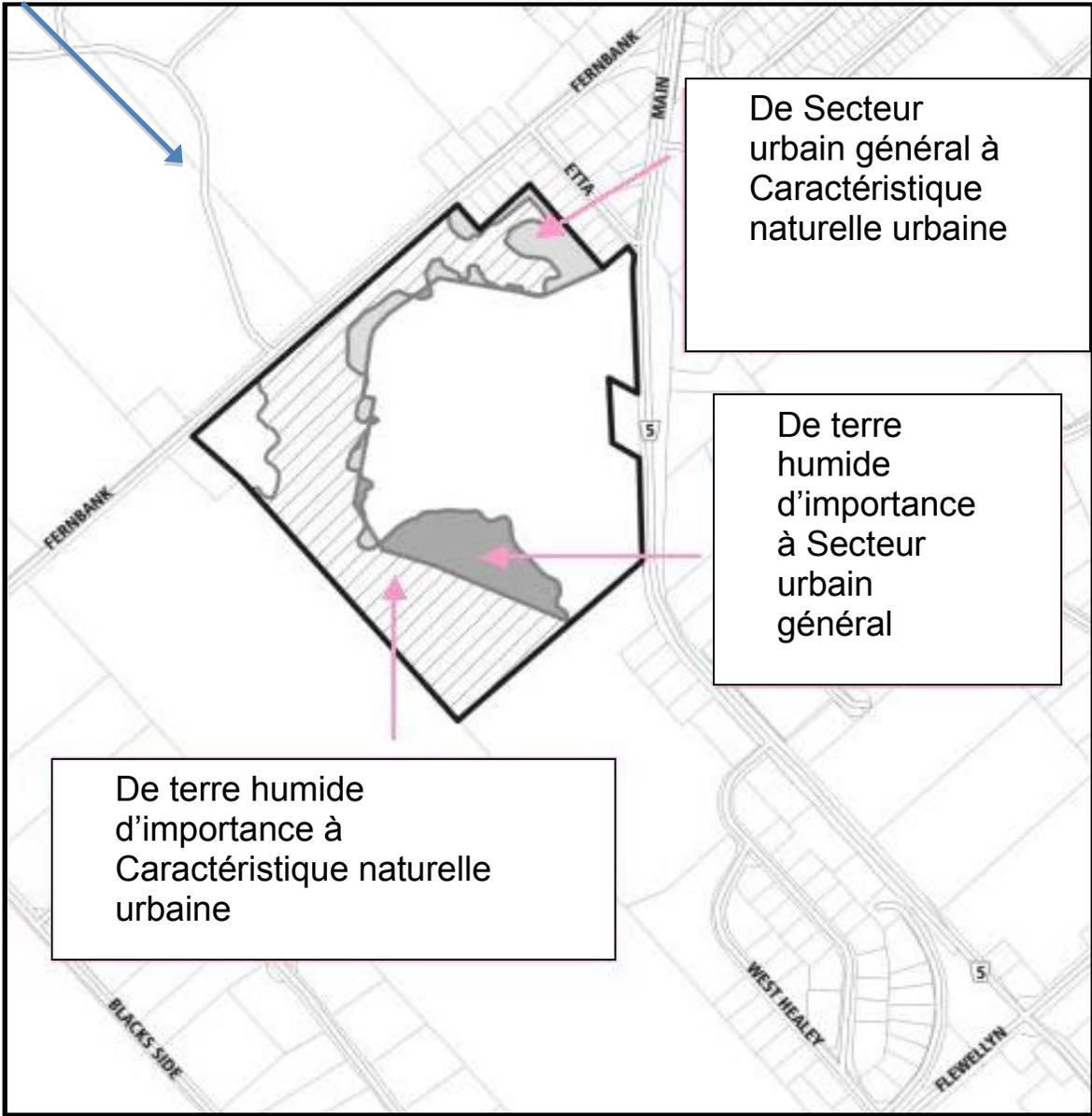
Le Plan officiel peut également être modifié lorsqu'une demande est présentée à la Ville en vue de le modifier en appui d'une proposition d'aménagement qui ne serait pas permise sinon en vertu du Plan officiel.

Les politiques du Plan officiel sont conçues dans le but d'orienter la prise de décisions quotidiennes relatives à des questions d'utilisation du sol dans la ville. Le Plan officiel est élaboré en consultation avec le public et avec les agences techniques; il esquisse la vision globale du développement que prendra la ville. Règle générale, les aménagements qui ne sont pas conformes aux politiques du Plan officiel ne sont pas encouragés. Les modifications au Plan officiel – autant celles à l'initiative de la Ville que celles consécutives à une demande d'aménagement – sont relativement rares. La Ville examine environ 20 modifications au Plan officiel chaque année.

La durée du traitement d'une modification au Plan officiel comme résultat d'une demande d'aménagement, à partir du jour de la présentation de la demande jusqu'à la fin de la période d'appel, est de 23 semaines (160 jours). Avant d'amorcer le processus, le requérant doit consulter au préalable le personnel du Service de l'urbanisme et il lui est recommandé de consulter le conseiller municipal ainsi que l'association communautaire du quartier. Les étapes parcourues lors du processus de modification au Plan officiel sont les suivantes :

Exemple :

Un rapport du ministère des Ressources naturelles a révélé que les limites des désignations d'utilisation du sol relatives aux terres humides d'importance dans le Plan officiel n'étaient plus exactes. Le requérant a présenté une demande de modification au Plan officiel et également une au Règlement de zonage afin de tenir compte de ces nouvelles limites dans le PO. Ces changements sont illustrés sur le plan qui suit :



Modification au Règlement de zonage

Tel que décrit lors de la Séance 1, le Règlement de zonage comprend des dispositions qui gouvernent les aménagements dans un secteur géographique précis en réglementant l'utilisation du sol et l'emplacement des bâtiments et des constructions. Des questions telles que l'utilisation du sol, la hauteur, la masse et le volume des bâtiments, la distance entre les bâtiments et leurs retraits des limites de lot ainsi que les exigences en matière de stationnement font toutes l'objet de dispositions du Règlement de zonage.

Tout comme le Plan officiel, le Règlement de zonage est un document juridique qui ne peut être modifié que par le processus public complet prescrit par la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

À cause de l'abondance de détails dans le Règlement de zonage, les modifications au Règlement de zonage sont bien plus fréquentes que celles au Plan officiel. La Ville examine environ 150 demandes de modification au Règlement de zonage chaque année. Il peut s'agir d'ajouter des utilisations additionnelles, de changer d'une désignation de zonage à une autre, d'augmenter sensiblement la hauteur de bâtiment permise ou de changer le nombre de places de stationnement exigées sur un emplacement.

La durée du traitement d'une demande de modification au Règlement de zonage, à partir du jour où la demande est présentée jusqu'à la fin de la période d'appel est de 21 semaines (146 jours). Avant d'amorcer le processus, le requérant doit consulter le personnel du Service de l'urbanisme. Il lui est également recommandé de consulter au préalable le conseiller et l'association communautaire du quartier. Les étapes parcourues lors du processus de modification au Règlement de zonage sont les suivantes :

Exemple:

Le propriétaire d'une maison isolée dans un emplacement désigné R1O (Zone résidentielle de densité 1) a présenté une demande de modification au Règlement de zonage afin que cette désignation passe à R2C (Zone résidentielle de densité 2) ce qui permettrait la construction d'une maison jumelée. Le bien-fonds se trouve à la limite ouest du chemin Richmond, qui est désigné Artère principale dans le Plan officiel. Le bien-fonds est situé sur le bord d'un quartier résidentiel stable qui comprend des Zones résidentielles de densité 3. La proposition du requérant a été considérée comme étant compatible avec les caractéristiques du quartier en termes de hauteur, d'aménagement paysagé et de retraits et la désignation R2C proposée a été jugée la plus pertinente. La demande approuvée par le Conseil n'a pas été portée en appel.



Demande de dérogation mineure

La demande d'une dérogation mineure est présentée dans le but d'obtenir une exception ou une modification mineure aux utilisations du sol permises ou aux restrictions en matière d'aménagement stipulées dans le Règlement de zonage. Une dérogation mineure ne peut pas être accordée pour l'ajout d'une utilisation du sol additionnelle aux utilisations permises. Une telle proposition doit faire l'objet d'une demande de modification au Règlement de zonage. Toutefois, un requérant peut, par exemple, vouloir bâtir un bâtiment accessoire sur son bien-fonds alors qu'il ne peut respecter les exigences minimales en matière de retraits à cause de la configuration du lot. Ceci peut être considéré comme étant une dérogation mineure.

Le Comité de dérogation détient le pouvoir d'approuver une demande de dérogation mineure. Le Comité de dérogation est un tribunal quasi judiciaire nommé par le Conseil municipal et qui exerce ses activités indépendamment de l'administration municipale. Le Comité tire ses pouvoirs de la *Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario*. Le traitement des demandes de dérogations mineures est entièrement effectué par les membres du personnel du comité, quoique le Service de l'urbanisme tienne des rencontres préalables avec les requérants et présente ses commentaires sur chaque demande au comité.

Le Comité de dérogation est composé de trois groupes géographiques (pour les secteurs rural, suburbain et urbain respectivement); chaque groupe étant de cinq membres. Le comité reçoit environ 500 demandes de dérogations mineures par an et tient des audiences toutes les deux semaines environ. Le traitement d'une demande, à partir de la présentation de la demande jusqu'à la fin de la période d'appel, est d'environ 12 à 14 semaines. Il comprend les étapes suivantes :

L'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* énonce les normes à appliquer par le Comité de dérogation dans sa prise de décision. Ces normes sont couramment appelées les « 4 conditions ». Elles ne sont pas définies telles quelles dans la loi, mais ont été établies en « common law », comme suit :

1. La demande respecte-t-elle la portée et l'objet du Plan officiel?
2. La demande respecte-t-elle la portée et l'objet du Règlement de zonage?
3. La demande est-elle opportune pour l'exploitation ou l'utilisation appropriée du terrain?
4. La demande est-elle mineure?

La Commission des affaires municipales de l'Ontario a déterminé que l'aspect « mineur » doit être évalué au cas par cas. Il ne s'agit pas d'une mesure numérique, mais plutôt d'une mesure relative à l'impact que l'aménagement proposé aura sur les utilisations du sol contiguës et sur le voisinage. Il s'agit donc d'un critère fort subjectif.

L'impact de la dérogation doit être évalué au cas par cas. Voilà pourquoi la rétroaction de la collectivité est très importante non seulement en vue de jauger cet impact, mais également en vue de déterminer le point de vue de la collectivité.

Il y a lieu de noter que le Service de l'urbanisme présente une recommandation (soit d'approuver ou de rejeter) au Comité de l'urbanisme ou au Comité de l'agriculture et des questions rurales dans les cas de demandes de modification au Plan officiel ou au Règlement de zonage, alors que lorsqu'il s'agit d'une demande dérogation, le service ne présente que des commentaires. Dans la grande majorité des cas, le

Service de l'urbanisme ne recommande ni l'approbation ni le rejet de la demande; ses commentaires sont plutôt de l'ordre :

1. Pas de préoccupations/objections – Ce qui n'est pas considéré comme étant une approbation de la proposition, mais simplement comme indiquant qu'il n'y a pas d'objection. Le commentaire du Service de l'urbanisme peut également servir à apporter des clarifications relatives à la demande si elle n'est pas claire. Par exemple, le commentaire peut signaler que des dérogations additionnelles sont requises ou donner un contexte plus précis du point de vue de l'aménagement du territoire, sans formuler d'objection.

2. Pas de préoccupations/objections, mais des conditions préalables – Il peut être nécessaire d'imposer des conditions préalables selon les exigences d'autres services municipaux, principalement la Division de l'approbation des demandes d'infrastructure. Les commentaires peuvent expliquer la nature de ces conditions et le contexte dans lequel elles s'appliquent.

3. Préoccupations concernant la demande – L'examen par le Service de l'urbanisme a soulevé certaines préoccupations. Le Service de l'urbanisme explique ses préoccupations et, le cas échéant, comment les résoudre. Il se pourrait que le projet puisse être amélioré en apportant les changements précisés par le service. Cela dit, ce dernier approuve cependant l'objet général de la demande. Le commentaire du service peut également être de reporter la date d'audience à une date ultérieure.

3. Objection avec ou sans conditions préalables – Quand le personnel est opposé à une demande, son opposition est indiquée au dossier. Une solution peut, le cas échéant, également être proposée (p. ex., réduire la masse, réduire la portée de la dérogation). Il faudrait peut-être que le comité impose des conditions s'il entend approuver la demande. Le personnel peut également soulever des « préoccupations » et, le cas échéant, indiquer comment elles pourraient être résolues (cela peut comprendre une demande d'ajournement).

4. Refus – Ce commentaire comprend une explication complète de la position du Service de l'urbanisme et des politiques sur lesquelles elle repose. Le rapport fera état de l'une ou de plusieurs des « 4 conditions » de la loi qui justifient le refus.

5. Position proactive du Service de l'urbanisme – Ce type de commentaire est réservé aux circonstances exceptionnelles dans lesquelles il est justifié que le service adopte une position proactive en faveur de la demande. Le personnel peut, soit donner des précisions sur la manière dont la proposition fera avancer les objectifs que la Ville poursuit, concluant par la mention « pas d'objection », soit expliquer pourquoi la demande permet d'accomplir des progrès importants au chapitre des objectifs municipaux et est considérée comme satisfaisant à tous les facteurs qui doivent être envisagés. Dans cette situation, le personnel peut demander au comité qu'il approuve la demande.

Le requérant présente souvent une demande de morcellement (voir plus loin) et une demande de dérogations mineures relatives aux dimensions du nouveau lot (des nouveaux lots) ou du nouveau bâtiment (des nouveaux bâtiments) proposés. Dans ces cas, les demandes sont diffusées ensemble, figurent ensemble sur une enseigne et sont étudiées ensemble à l'audience du comité.

Exemple :

Le requérant a présenté une demande de dérogations mineures visant à bâtir une habitation isolée sur un lot nouvellement créé. Les dérogations concernaient la largeur réduite du lot et des cours latérales

Création de lot

Plan de lotissement

Un lotissement est une étendue de terrain qui a été divisée en plusieurs lots à bâtir ou îlots. Ces lots ou îlots peuvent servir à des fins résidentielles, industrielles, commerciales et institutionnelles (une école, p. ex.) ainsi qu'à des parcs et espaces verts, si cela correspond à leur désignation dans le Plan officiel et le Règlement de zonage. Un plan de lotissement approuvé est requis pour que ces lots et îlots puissent être vendus (cédés) séparément. Un plan de lotissement enregistré est un document juridique qui précise tous les détails et toutes les conditions qui doivent être respectés dans l'aménagement d'une parcelle de terrain.

Le Service de l'urbanisme traite environ 35 à 40 demandes de plan de lotissement chaque année, la majorité concernant de « nouvelles » propositions d'aménagement. Un « nouveau » quartier est une grande étendue de terrain à l'intérieur du secteur urbain qui n'a jamais été aménagée ou qui peut être réaménagée en profondeur.

La consultation préalable du personnel du Service de l'urbanisme est exigée. C'est à ce stade que sont déterminées les étapes et les procédures à suivre et les plans et les études à présenter.

La durée de traitement d'une demande de plan de lotissement varie considérablement. Après l'approbation préliminaire (17 semaines), le requérant devra satisfaire à toutes les exigences pour obtenir l'approbation finale. Cela incombe en premier lieu au promoteur qui décide également de l'échéancier pour ce faire. Les étapes à franchir dans le processus d'approbation d'un plan de lotissement sont les suivantes :

Les normes d'examen appliquées par le Service de l'urbanisme dans l'approbation d'une demande de plan de lotissement sont celles du paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, il y en a 13, notamment :

- a. L'impact que l'aménagement du lotissement proposé a sur les questions d'intérêt provincial.
- b. Si le lotissement proposé est prématuré ou dans l'intérêt du public.
- c. S'il est conforme au Plan officiel et aux plans de lotissement contigus éventuels.
- d. La pertinence du terrain aux fins pour lesquelles il sera loti
- e. Les dimensions et formes des lots proposés

Parmi les conditions de l'approbation d'un plan de lotissement figure normalement l'exigence que le propriétaire est tenu de conclure une entente de lotissement avec la Ville concernant des questions telles que la construction de routes, la viabilisation des terrains et les endroits réservés à des parcs. Le requérant doit également fournir des garanties, normalement financières, à la Ville assurant que toutes les conditions de l'approbation seront remplies. Lorsque toutes les conditions de l'approbation ont été remplies et que, le cas échéant, les lettres des services et organismes externes le certifiant ont été reçues, l'approbation finale peut être accordée. Le plan de lotissement et l'entente peuvent alors être enregistrés au registre des titres fonciers.

Le plan de lotissement enregistré est un document juridique qui illustre :

- Les limites précises des parcelles arpentées et les dimensions précises des lots sur lesquels des maisons ou des bâtiments seront construits.

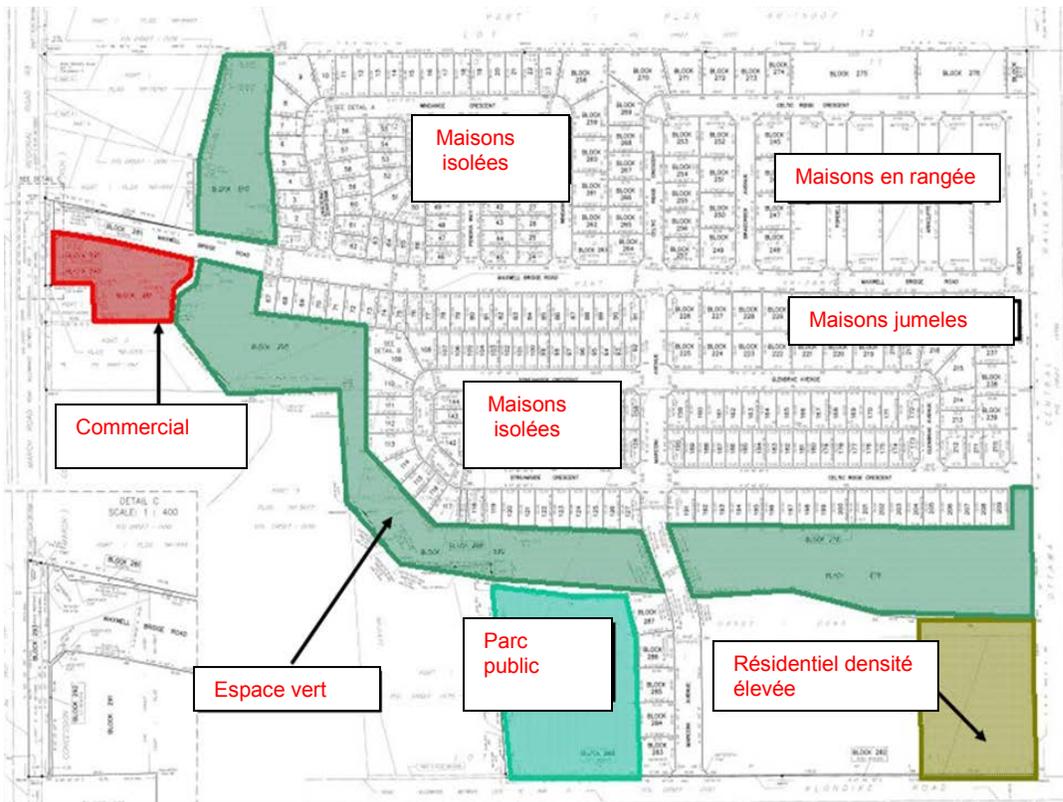
- L'emplacement, la largeur et les noms des rues et
- le cas échéant, l'emplacement des écoles, des parcs et des autres espaces publics tels que des sentiers.

Le plan de lotissement n'indique pas l'emplacement précis des bâtiments, cet emplacement est assujéti aux dispositions du Règlement de zonage et, le cas échéant, au processus visant la réglementation du plan d'implantation.

Les renseignements au sujet des demandes de plan de lotissement actives sont publiés sur le site Web de la Ville à www.ottawa.ca/demdam. Ces renseignements comprennent un résumé de la demande, des études et des données fournis pour que la demande soit jugée complète ainsi que l'adresse électronique de l'urbaniste chargé du dossier avec qui communiquer pour obtenir des renseignements ou formuler des commentaires.

Exemple :

Ce nouveau lotissement crée des lots pour des utilisations résidentielles et commerciales, des espaces verts ainsi qu'un réseau de nouvelles rues et infrastructures. Le processus de traitement de la proposition déterminera les détails et les conditions en vue de l'aménagement d'une parcelle de terrain. Ce processus exhaustif peut souvent mener à l'imposition d'une centaine de conditions qui doivent être satisfaites avant que le plan soit terminé et puisse être enregistré.



Autorisation de morcellement

Pour pouvoir aller de l'avant avec des transactions foncières qui visent à lotir un terrain en de nouveaux lots, à ajouter un terrain à un lot contigu, à créer des emprises ou des droits de passage ou à louer à bail ou enregistrer une hypothèque pour une durée de plus de 21 ans, la *Loi sur l'aménagement du territoire* exige l'autorisation du Comité de dérogation. À partir de la date de l'autorisation accordée par le comité, le requérant dispose d'un an pour donner suite à cette décision en fournissant la preuve que toutes les conditions imposées par le comité ont été remplies. Le comité autorise alors l'enregistrement du titre créant le nouveau lot, la nouvelle emprise ou le nouveau bail.

Le **Comité de dérogation** détient le pouvoir d'approuver une demande d'autorisation. Le Comité de dérogation est un tribunal quasi judiciaire nommé par le Conseil municipal et qui exerce ses activités indépendamment de l'administration municipale. Le Comité tire ses pouvoirs de la *Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario*. Le traitement des demandes d'autorisation est entièrement effectué par les membres du personnel du comité, quoique le Service de l'urbanisme organise des rencontres préalables avec les requérants et présente ses commentaires sur chaque demande au comité.

Le Comité de dérogation est composé de trois groupes géographiques (pour les secteurs rural, suburbain et urbain respectivement), chaque groupe étant de cinq membres. Le comité reçoit environ 500 demandes d'autorisation par an et tient des audiences toutes les deux semaines environ. Le traitement d'une demande, à partir de la présentation de la demande jusqu'à la fin de la période d'appel, est d'environ 12 à 14 semaines. Il comprend les étapes suivantes :

Les normes d'examen que le Comité de dérogation applique en prenant la décision d'accorder son autorisation sont tirées de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Le comité peut accorder son autorisation s'il juge qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire à l'aménagement approprié et ordonné de la municipalité. Dans son examen de la demande, le comité se penche sur les mêmes questions qu'envisage le Conseil municipal quand il s'agit d'un plan de lotissement. Ces critères se trouvent au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Il y en a treize, dont :

- a. L'impact que l'aménagement du lotissement proposé a sur les questions d'intérêt provincial;
- b. Si le lotissement proposé est prématuré ou dans l'intérêt du public;
- c. S'il est conforme et au Plan officiel et aux plans de lotissement contigus éventuels;
- d. La pertinence du terrain aux fins pour lesquelles il sera loti et
- e. Les dimensions et formes des lots proposés

Il y a lieu de noter que le personnel approuve en vertu d'une délégation de pouvoir la plupart des demandes de plan de lotissement. Toutefois, si la délégation de pouvoir a été retirée, le Service de l'urbanisme présente une recommandation (d'approuver ou de rejeter) au Comité de l'urbanisme ou au Comité de l'agriculture et des questions rurales dans les cas de demandes de modification au Plan officiel ou au Règlement de zonage, alors que lorsqu'il s'agit d'une demande au Comité de dérogation,

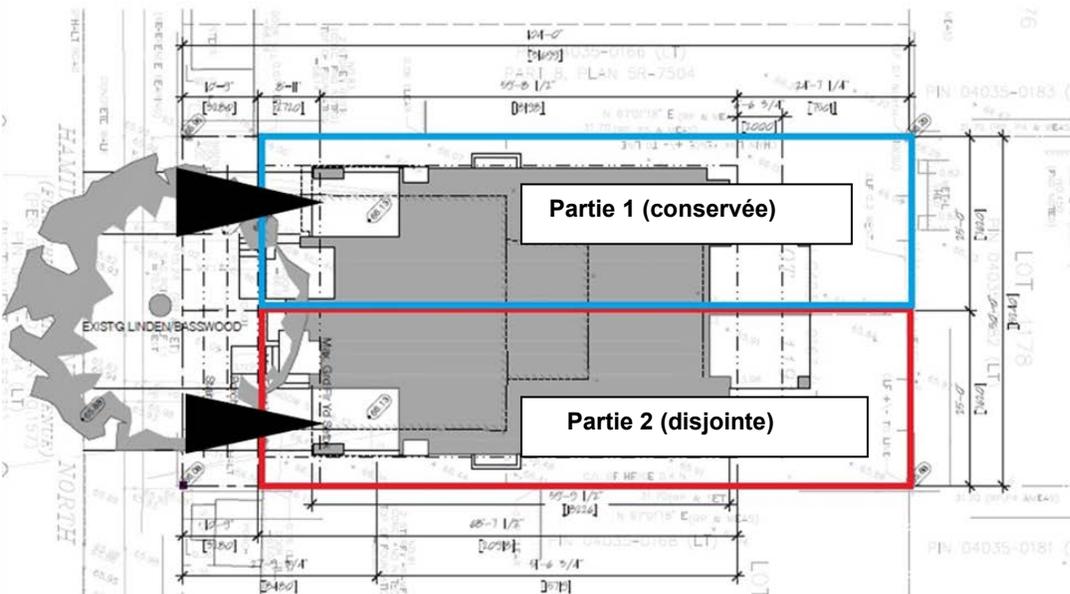
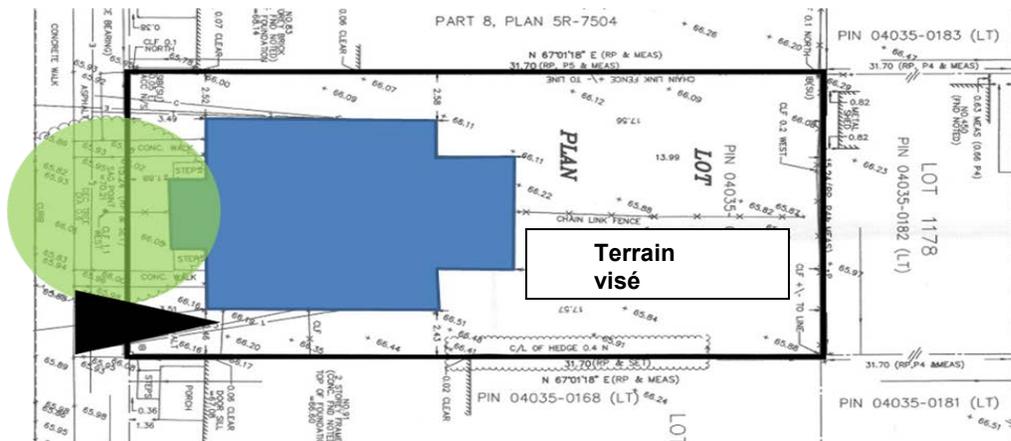
le service ne présente que des commentaires. Dans la grande majorité des cas, le Service de l'urbanisme ne recommande ni l'approbation ni le rejet de la demande; ses commentaires sont plutôt de l'ordre :

1. **Pas de préoccupations/objections** – Ce qui n'est pas considéré comme étant une approbation de la proposition, mais simplement comme indiquant qu'il n'y a pas d'objection.
2. **Pas de préoccupations/objections, mais des conditions préalables** – Il peut être nécessaire d'imposer des conditions préalables selon les exigences d'autres services municipaux, principalement la Division de l'approbation des demandes d'infrastructure. Les commentaires peuvent expliquer la nature de ces conditions et le contexte dans lequel elles s'appliquent.
3. **Objection avec ou sans conditions préalables** – Quand le personnel est opposé à une demande, son opposition est indiquée au dossier. Une solution peut, le cas échéant, également être proposée (p. ex., réduire la masse, réduire la portée de la dérogation). Il faudrait peut-être que le comité impose des conditions s'il entend approuver la demande. Le personnel peut également soulever des « préoccupations » et, le cas échéant, indiquer comment elles pourraient être résolues (cela peut comprendre une demande d'ajournement).
4. **Refus** – Ce commentaire comprend une explication complète de la position du Service de l'urbanisme et des politiques sur lesquelles elle repose. Le rapport fera état de l'une ou de plusieurs des « 4 conditions » de la loi qui justifient le refus.
5. **Position proactive du Service de l'urbanisme** – Ce type de commentaire est réservé aux circonstances exceptionnelles dans lesquelles il est justifié que le service adopte une position proactive en faveur de la demande. Le personnel peut, soit donner des précisions sur la manière dont la proposition fera avancer les objectifs que la Ville poursuit, concluant par la mention « pas d'objection », soit expliquer pourquoi la demande permet d'accomplir des progrès importants au chapitre des objectifs municipaux et est considérée comme satisfaisant à tous les facteurs qui doivent être envisagés. Dans cette situation, le personnel peut demander au comité qu'il approuve la demande.

Le requérant présente souvent une demande d'autorisation et une demande de dérogations mineures (voir plus haut) relatives aux dimensions du nouveau lot (des nouveaux lots) ou du nouveau bâtiment (des nouveaux bâtiments) proposés. Dans ces cas, les demandes sont diffusées ensemble, figurent ensemble sur une enseigne et sont étudiées en même temps à l'audience du comité.

Exemple:

Le requérant proposait de lotir une parcelle sur laquelle se trouvait une maison isolée en vue d'obtenir deux nouveaux lots pour y construire une maison jumelée dont chaque moitié appartiendrait à un propriétaire distinct. La première image illustre le lot tel qu'occupé par la maison isolée, tandis que la deuxième image illustre les deux nouveaux lots créés occupés par la maison jumelée. Si des dérogations mineures avaient été nécessaires pour aller de l'avant avec la création des nouveaux lots, la demande de dérogations mineures aurait été entendue en même temps que la demande d'autorisation.



Aménagement d'une emplacement

Réglementation du plan d'implantation

La réglementation du plan d'implantation est le processus qui sert à contrôler ou à régler divers aspects d'un aménagement dont l'emplacement du bâtiment, l'aménagement paysagé, le drainage, l'éclairage, le stationnement et l'accès pour les piétons et les véhicules. Le pouvoir de réglementation du plan d'implantation est régi par la *Loi sur l'aménagement du territoire*, tandis que le Règlement visant la

réglementation du plan d'implantation de la Ville précise quels types d'aménagement nécessitent l'approbation du plan d'implantation.

Règle générale, l'approbation du plan d'implantation est requise pour les aménagements commerciaux et industriels, pour les immeubles résidentiels comprenant plusieurs unités tels les ensembles de maisons en rangée et les immeubles d'appartements, pour certaines modifications de l'utilisation du sol et pour certains types d'aménagement dans un district de conservation du patrimoine. Si l'approbation du plan d'implantation est requise, elle doit être accordée avant qu'un permis de construire ne puisse être délivré.

Lorsqu'il a été conclu que la réglementation du plan d'implantation s'impose, il y a lieu de déterminer l'autorité chargée de son approbation et si la proposition doit faire l'objet d'une consultation publique. Ces considérations ont un impact sur la durée du processus et sur les droits de traitement de la demande.

Outre les demandes au Comité de dérogation, les demandes de réglementation du plan d'implantation sont les demandes d'aménagement les plus fréquemment présentées à la Ville. Cette dernière procède à l'examen de quelque 300 demandes de réglementation du plan d'implantation chaque année. Dans certains cas, il peut être nécessaire d'obtenir l'approbation de dérogations mineures avant l'approbation du plan d'implantation.

La durée du traitement d'une demande de réglementation du plan d'implantation décidée par délégation de pouvoir, du moment de la présentation de la demande jusqu'à la fin de la période d'appel est de six semaines si la demande est approuvée par un urbaniste et de 10,5 semaines si l'approbation du directeur est requise. Si la délégation de pouvoir a été retirée, le pouvoir d'approbation passe au Conseil; le processus prend alors environ 14 semaines. Dans les deux cas, il est recommandé de consulter au préalable le personnel du Service de l'urbanisme, le conseiller du quartier et l'association communautaire.

L'examen effectué en vue de la réglementation d'un plan d'implantation est de nature technique. Plusieurs facteurs entrent en ligne de compte; parmi ceux qu'examinent l'urbaniste et que commentent les membres du public figurent :

- la conformité aux politiques du Plan officiel
- la conformité au Règlement de zonage
- l'impact de l'aménagement sur la circulation
- l'emplacement des accès pour piétons et véhicules
- l'emplacement de l'entreposage des ordures
- les ombres créées
- l'éclairage et les débordements de lumière
- l'augmentation potentielle du bruit
- le nivellement et le drainage du lot
- la gestion des eaux pluviales
- l'emplacement du stationnement
- la conformité aux principes de conception sécuritaire (principes éprouvés de prévention du crime par l'aménagement du milieu).

Comme on l'a vu, la réglementation du plan d'implantation est le processus par lequel les municipalités réglementent les aménagements pour qu'ils respectent la planification urbaine, la forme bâtie et les autres objectifs opérationnels ciblés dans leur Plan officiel. Conformément à l'article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, les aménagements dans les municipalités peuvent faire l'objet d'une réglementation du plan d'implantation; et ce, dans le but que l'aménagement :

- offre des accès sécuritaires et conviviaux aux piétons et aux véhicules;
- dispose de services, de places de stationnement et d'espaces paysagés adéquats;
- réponde à des normes de qualité et d'apparence précises et
- réponde à toutes les normes de génie applicables.

Après l'approbation du plan d'implantation par le personnel ou, dans certains cas, par le Comité de l'urbanisme ou le Comité de l'agriculture et des questions rurales, une entente juridique ou une lettre d'engagement est préparée par la Ville qui dresse la liste des conditions auxquelles l'aménagement en question est assujéti. Le requérant dispose alors d'un délai limité (habituellement de six mois) pour signer l'entente ou la lettre d'engagement et fournir les garanties requises. L'entente ou la lettre d'engagement doit avoir été signée et les garanties doivent avoir été déposées avant que le permis de construire soit délivré. Si l'approbation exige une entente de réglementation du plan d'implantation, cette entente est préparée par les Services juridiques de la Ville. L'entente sera enregistrée sur le titre de propriété et contraignante pour les propriétaires ultérieurs du bien-fonds.

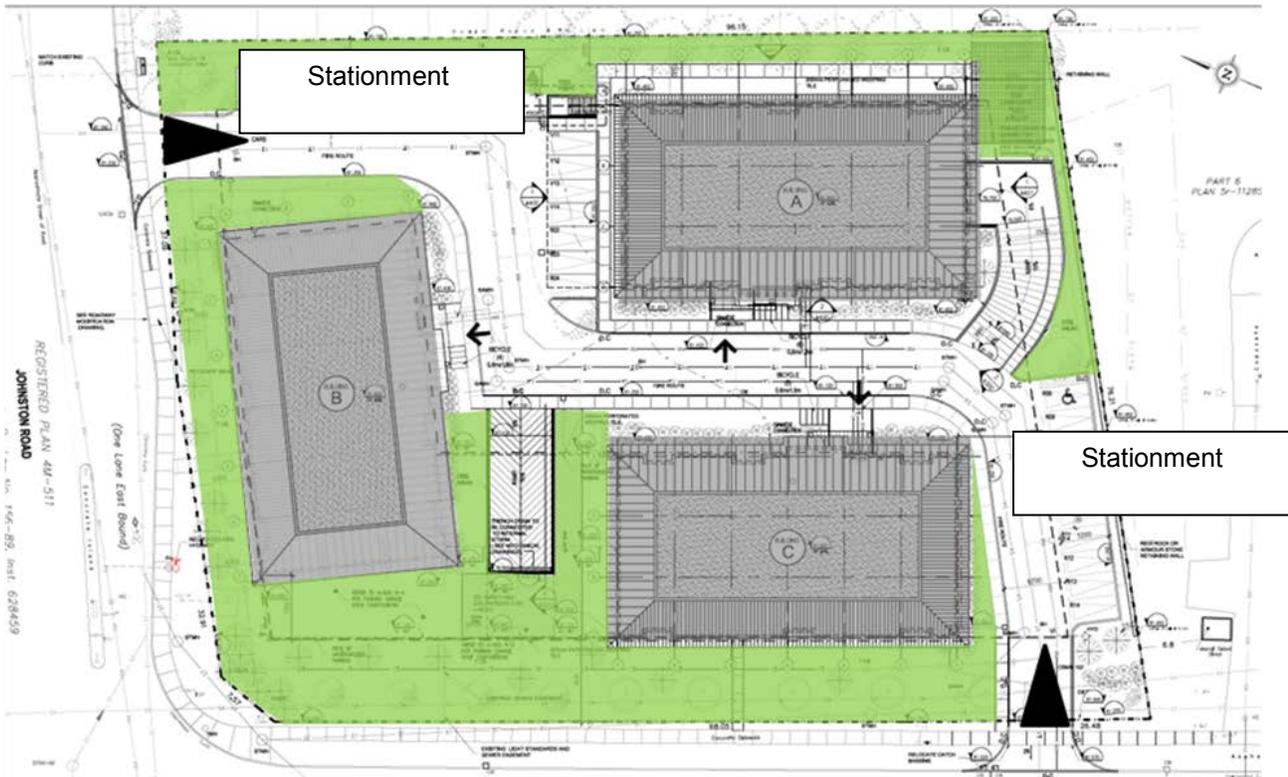
Si une entente de réglementation du plan d'implantation a été conclue, elle demeure contraignante jusqu'à ce qu'une demande soit présentée en vue d'y renoncer. Si l'approbation a été donnée en vertu d'une lettre d'engagement, le plan d'implantation reste en vigueur jusqu'à la libération de toutes garanties. Dans le cas d'aménagements non résidentiels, la libération de l'entente ne peut avoir lieu qu'au moins cinq ans après la libération de toutes les garanties. Finalement, il ne peut y avoir eu aucun antécédent de non-conformité, aucune plainte ni incident d'application relatifs aux modalités de l'entente.

Seul le requérant peut interjeter appel des conditions rattachées à l'approbation du plan d'implantation auprès de la Commission des affaires municipales de l'Ontario. La *Loi sur l'aménagement du territoire* n'accorde pas ce droit aux particuliers ni aux organismes communautaires.

Il arrive que le requérant souhaite, après l'approbation du plan d'implantation, obtenir de la Ville l'autorisation d'apporter des modifications mineures. L'urbaniste chargé du dossier peut les approuver sans avis au public. Le conseiller du quartier est informé de toutes les demandes et modifications.

Exemple :

Le requérant proposait de construire trois immeubles d'appartements de quatre étages. Dans l'examen du plan d'implantation les aspects suivants de la proposition ont été étudiés : l'emplacement des accès au site et aux bâtiments, l'aménagement paysagé, le traitement des façades ainsi que la relation entre les bâtiments proposés et les bâtiments voisins. Des préoccupations ont été signalées quant à la hauteur et à la masse des bâtiments, mais la hauteur proposée correspondait à celle permise par le Règlement de zonage. Dans le but d'atténuer ces préoccupations, une attention particulière a été portée à l'emplacement et à la conception architecturale des bâtiments.



Consultation préalable à la présentation d'une demande d'aménagement

Les étapes de la procédure d'examen des demandes de modification du Plan officiel de la Ville et de modification du Règlement de zonage, et des demandes de Plan d'implantation et de lotissement sont similaires, et les étapes des demandes de dérogation mineure et d'autorisation de morcellement d'un terrain adressées au Comité de dérogation sont identiques.

Les étapes de l'examen des projets d'aménagement sont généralement les suivantes, avec quelques légères différences pour des demandes en particulier :

- Une consultation du personnel préalable au dépôt de la demande est requise (pour les plans d'implantation, cela ne vaut que pour les demandes faisant l'objet d'une consultation publique).
- **Demande soumise** — accompagnée des frais afférents et de tous les plans et études exigés.
- **Demande jugée complète** — Le personnel examine la demande pour s'assurer qu'elle répond aux exigences.
- **En règle générale**, on envoie par courriel un « avis à la communauté » au conseiller municipal et aux organismes communautaires inscrits — Une brève description du projet est envoyée par courriel aux

parties intéressées avant le début de la période de diffusion des renseignements (pour les plans d'implantation, cela ne vaut que pour les demandes faisant l'objet d'une consultation publique).

- **Diffusion des renseignements aux agences techniques, aux organismes communautaires et au conseiller du quartier (période de diffusion de 28 jours)** — Le résumé de la demande et des copies des plans sont envoyés par la poste aux fins d'examen; les commentaires sont recueillis et des réponses sont fournies (pour les plans d'implantation : seuls les renseignements afférents aux demandes faisant l'objet d'une consultation sont diffusés au public).
- Dans les quinze jours après que la demande est jugée complète, un avis de demande d'aménagement est envoyé par la poste aux propriétaires dont les terrains sont situés à moins de 120 mètres des terrains en cause (pour les plans d'implantation, cela ne vaut que pour les demandes faisant l'objet d'une consultation publique).
- **Affiche installée sur les lieux** — L'affiche décrit la proposition et indique le nom de l'urbaniste affecté au dossier que l'on peut appeler pour obtenir de plus amples renseignements (pour les plans d'implantation, cela ne vaut que pour les demandes faisant l'objet d'une consultation publique).



- **Séance d'information et de consultation communautaire (au besoin).**
- **Période de résolution des problèmes** — L'urbaniste analyse les problèmes soulevés durant la période de diffusion des renseignements et s'efforce de trouver des solutions.

- **Préparation du rapport et approbation par les divers paliers administratifs** — L'urbaniste prépare le rapport de délégation des pouvoirs, y compris une recommandation; le rapport doit être signé par un cadre supérieur avant d'être soumis au Comité. (Généralement, pour les plans d'implantation, l'urbaniste est l'autorité compétente et, cela étant, la procédure se termine ici. Si les pouvoirs délégués lui sont retirés, le processus se déroulera essentiellement comme il est indiqué ci-dessous.)
- **Annonce de la tenue de la réunion du Comité et rapport envoyé par la poste au public** — Une annonce est placée dans un journal communautaire, des copies du rapport sont envoyées au demandeur et à toutes les personnes ayant fait des commentaires durant la période de diffusion des renseignements.
- **Réunion du Comité de l'urbanisme et du Comité de l'agriculture et des affaires rurales** — Le personnel présente un résumé du projet et des recommandations; le demandeur et les délégations publiques disposent chacun et chacune de cinq minutes pour présenter leur point de vue au Comité ou pour soumettre des commentaires par écrit; le Comité présente sa recommandation au Conseil.
- **Réunion du Conseil municipal** — délibérations des membres du Conseil; possibilité de poser des questions au personnel; aucune délégation publique n'est autorisée à participer.
- **Avis de décision rendue** — Un avis de décision rendue est transmis au demandeur, aux propriétaires de terrains situés à moins de 120 mètres de la propriété en cause et à tous les intervenants ayant soumis des commentaires au cours de la période de diffusion des renseignements ou au Comité.
- **Période d'appel de vingt jours** — Le demandeur, la Ville ou les intervenants ayant soumis des commentaires au Comité ou au Conseil peuvent, moyennant des frais, faire appel de la décision devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario. (Pour les plans d'implantation, seul le demandeur a le droit de contester les conditions d'approbation devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario)

La procédure d'examen de toutes les demandes de projets d'aménagement est exigeante. Dans le cadre de la diffusion aux agences techniques, un résumé de la demande ainsi que des copies des plans sont acheminés au personnel des services internes aux fins d'examen. En plus d'être fournis au conseiller du quartier, les renseignements sont transmis à quelques sections au sein du Service d'urbanisme et de gestion de la croissance, ainsi qu'à d'autres employés selon les caractéristiques particulières de la demande.

Le but de la diffusion de ces renseignements est de s'assurer que les études et les plans soumis répondent aux exigences et que les modifications proposées sont conformes aux politiques d'aménagement applicables (Plan officiel de la Ville, Déclaration de principes provinciale, etc.) et respectent l'intention générale du Plan officiel et de bons principes d'aménagement.

De plus, dans le cadre de la diffusion aux agences techniques, les mêmes informations sont transmises à des organismes externes pour qu'ils examinent le projet et fournissent des commentaires. Ces organismes externes peuvent inclure : les services d'utilité publique et les réseaux de communications, les conseils scolaires, la Commission de la capitale nationale (CCN), Parcs Canada, les offices de

protection de la nature et les compagnies ferroviaires. À cette étape, les renseignements sont parfois transmis aux comités consultatifs, dépendamment de la nature de la demande.

Le but de cette diffusion est de s'assurer que la proposition de modification du Plan officiel de la Ville ne nuit pas aux intérêts de ces organismes externes. Elle vise aussi à déterminer quels effets la modification d'utilisation des terrains pourrait avoir sur les services d'utilité publique, les conseils scolaires, les offices de protection de la nature, etc.

Par exemple, les conseils scolaires seront intéressés de savoir que l'utilisation des terrains pourrait passer de « secteur d'emploi » à « secteur résidentiel », entraînant ainsi la construction de maisons et, par le fait même, l'accroissement de la pression sur les écoles locales. La CCN pourrait être intéressée par une demande d'autorisation d'utilisations liées à l'emploi à proximité d'une promenade panoramique. Il existe des ententes entre la Ville et de nombreux organismes externes afin de permettre l'accès adéquat aux services d'utilité publique aux fins d'entretien. Cette diffusion de renseignements permet aussi aux offices de protection de la nature d'examiner les demandes d'aménagement sous l'angle du patrimoine naturel, des eaux usées et des plaines inondables.

La diffusion au public se fait en même temps que la diffusion aux agences techniques. Les mêmes renseignements diffusés aux agences techniques sont envoyés aux organismes communautaires inscrits du secteur visé par la demande. La liste de ces organismes est dressée à l'aide du système d'avis public du Service de l'urbanisme. Il revient à tous les organismes communautaires de s'assurer que l'information à leur sujet est exacte et à jour.

En outre, une affiche sera installée sur les lieux pour informer le public. On y décrira brièvement la demande et, si possible, il y aura une photo du projet. Le nom, le numéro de téléphone et le courriel de l'urbaniste affecté au projet seront indiqués ainsi que le nom de l'urbaniste francophone désigné.

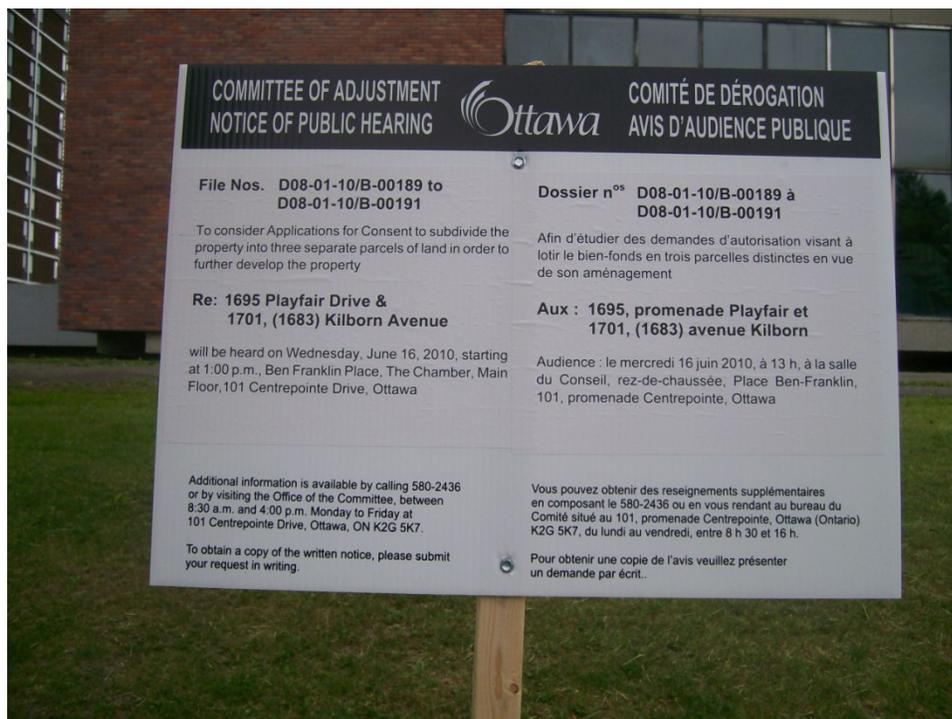
Le but de la diffusion des renseignements publics et de l'affiche sur les lieux est d'informer les organismes communautaires et la population locale des demandes concernant leur secteur et de leur permettre de soumettre leurs commentaires. La participation du public permet, d'une part, aux urbanistes et aux décideurs de connaître les préférences du public et, d'autre part, à la population de jouer un rôle dans les décisions qui se prennent entourant des projets, des politiques ou des plans qui la concernent. Elle permet également d'améliorer les décisions en y intégrant les connaissances du public ou en intégrant des citoyens au processus décisionnel. La population locale possède des connaissances liées à l'emplacement qui sont pertinentes à la prise de décisions qui façonneront le quartier.

On peut trouver des renseignements sur les demandes d'aménagement actives sur le site Web de la Ville à www.ottawa.ca/devapps. Ils comprennent un résumé de la demande, les informations et les études exigées pour que la demande soit jugée complète, de même que le courriel de l'urbaniste affecté au dossier que l'on peut appeler pour poser des questions ou faire des commentaires.

La procédure du Comité de dérogation

La procédure pour les demandes soumises au Comité de dérogation est la suivante :

- On invite les personnes à consulter au préalable le personnel du Service de l'urbanisme, les voisins, le conseiller du quartier et les organismes communautaires.
- Dépôt de la demande — L'arpentage original et les plans du projet d'aménagement présentant le détail des dérogations et des autorisations sont requis.
- Le demandeur installe une affiche sur la propriété indiquant le but de la demande et la date, l'heure et l'endroit où se déroulera l'audience devant le Comité de dérogation, comme l'exige le règlement en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.
- Le résumé des dérogations ou des autorisations requises et un avis entourant l'heure, la date et l'endroit où se déroulera l'audience doivent être transmis aux propriétaires de terrains situés à moins de 60 mètres de la propriété en cause ainsi qu'aux agences techniques, aux organismes communautaires et au conseiller du quartier.



- Commentaires soumis aux employés du Comité de dérogation – Le personnel du Service de l'urbanisme et d'autres organismes externes et internes ainsi que des citoyens intéressés soumettent leurs commentaires sur la proposition aux employés du Comité qui les relayeront aux membres du Comité.

- Tenue de l'audience publique — La possibilité est offerte au demandeur, au personnel et à tout citoyen intéressé de se faire entendre par le Comité.
- Avis de décision rendue — Les employés du Comité envoient une copie de la décision par la poste au demandeur et aux personnes et aux organismes qui en font la demande.
- Période d'appel — Le demandeur, la Ville ou les intervenants ayant soumis des commentaires au Comité peuvent, moyennant des frais, faire appel de la décision devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario. La période d'appel est de vingt jours suivant la date de l'audience. La Loi sur l'aménagement du territoire le stipule.

Consultation préalable à la présentation d'une demande d'aménagement

Tel que prévu par la *Loi sur l'aménagement du territoire*, les municipalités peuvent exiger que les requérants consultent au préalable le personnel municipal au début du processus de planification et avant qu'une demande d'aménagement ne soit présentée.

Le requérant doit suivre le processus de consultation préalable avec la Ville avant de présenter une des demandes suivantes :

- une demande de modification au Plan officiel
- une demande de modification importante au Règlement de zonage
- une demande d'approbation d'un plan de lotissement
- une demande visant la réglementation du plan d'implantation (si assujettie à une consultation publique)
- une demande d'établissement de nouveaux droits pour les éléments communs et un plan de copropriété visant des terrains vacants

Veuillez communiquer avec l'un des gestionnaires de programme si vous n'êtes pas certain que l'exigence de consultation préalable s'applique à votre proposition ou si vous avez des questions relatives au processus. Veuillez vous servir de la carte des quartiers ou la carte des secteurs d'examen des projets d'aménagement afin de vous assurer de l'emplacement du bien-fonds visé.

Bien qu'une consultation préliminaire au dépôt d'une demande ne soit pas obligatoire pour toutes les demandes, la Ville encourage fortement les requérants à communiquer avec le personnel afin de discuter des détails de leur proposition avant de soumettre officiellement une demande. Si vous négligez de consulter le personnel, la Ville ne peut pas garantir l'exhaustivité ni l'exactitude de votre demande, ce qui pourrait entraîner des délais dans son traitement. La discussion des détails de la proposition avec le personnel permettra également de garantir que le requérant a été avisé des droits connexes, des exigences techniques et du traitement de l'information.

Veuillez noter que vous pouvez communiquer avec le personnel de façon informelle avant de satisfaire aux exigences de consultation préalable à une demande de la Ville, si vous avez besoin de plus de renseignements ou d'éclaircissements, ou si vous aménagez un terrain pour la première fois.

Étapes 1 : Formulaire préalable à la demande

Nous vous recommandons de sauvegarder une copie électronique du formulaire avant de commencer. Essayez de remplir toutes les sections du formulaire. Les sections incomplètes seront discutées à la réunion de consultation préalable.

Enregistrez une copie Adobe.pdf du formulaire rempli. Transmettez au gestionnaire de programme concerné le formulaire par courriel, accompagné si possible d'un plan illustrant votre demande, et en inscrivant la mention « Demande de consultation préalable » en ligne objet.

Le responsable du dossier, à qui il incombera d'examiner votre demande, communiquera avec vous pour organiser la réunion de consultation préalable. Dans la majorité des cas, la réunion aura lieu dans les 10 jours qui suivront la présentation du formulaire préalable à la demande.

Étape 2: Réunion de consultation préalable

Dans la mesure du possible, assurez-vous que les promoteurs, architectes, ingénieurs et urbanistes qui participent à la conception/gestion de la proposition d'aménagement seront présents à la réunion. Un urbaniste, un ingénieur et un concepteur ainsi que tout autre spécialiste considéré comme étant nécessaire représenteront la Ville à la réunion. Selon la nature de l'emplacement et de la proposition, d'autres membres du personnel municipal peuvent aussi être convoqués.

Le requérant devrait apporter à la réunion un exemplaire du formulaire préalable à la demande ainsi que le plan conceptuel illustrant sa demande.

Soyez préparé à discuter des détails de la proposition et à répondre aux questions générales portant sur le contenu du formulaire préalable à la demande. Il est fortement recommandé au requérant de poser des questions et de souligner les éventuels sujets de préoccupation durant la réunion de consultation préalable.

Après la réunion?

Le personnel chargé d'examiner la demande transmettra par courriel au requérant la liste des études et des plans requis, au plus tard trois jours ouvrables après la réunion.

La liste des études et des plans requis comprendra aussi une évaluation sur une échelle allant de 1 à 5 de la conformité de la proposition aux objectifs clés de la Ville en matière d'utilisation du sol. Une cote faible indique que d'autres travaux préliminaires devraient être entrepris avant la présentation de la demande d'aménagement.

Comité de révision de la conception urbaine

Le Comité de révision de la conception urbaine d'Ottawa est un groupe consultatif indépendant formé de professionnels bénévoles qui effectue un examen objectif fondé sur le principe de l'évaluation par les pairs des projets d'immobilisations et des projets d'aménagement privés prévus pour les secteurs prioritaires de conception de la Ville. Le Comité constitue un ajout important à l'ancien processus d'examen de la conception urbaine de la Ville, et il doit aider la Ville à atteindre l'excellence en matière d'architecture et d'esthétique urbaine.

Le Comité de révision de la conception urbaine a été approuvé par le Conseil municipal et constitué en comité permanent le 6 octobre 2010.

Demandes visées par le processus du Comité d'examen du design urbain

Le Comité de révision de la conception urbaine examine les projets prévus pour les **secteurs prioritaires de conception** suivants :



- Les secteurs du centre-ville, tels que définis par la Stratégie de conception urbaine du centre-ville d'Ottawa;
- Les rues principales traditionnelles et les artères désignées à [l'annexe B](#) du Plan officiel;
- Les centres polyvalents désignés à [l'annexe B](#) du Plan officiel;
- Les autres secteurs aux besoins conceptuels particuliers, tels les rues principales des villages de [l'annexe A](#) du Plan officiel, les secteurs centraux des villages du [volume 2C](#) du Plan officiel, ainsi que les secteurs communautaires centraux désignés dans les plans de conception communautaire ou dans les plans secondaires approuvés par le Conseil municipal.

Le Comité donnera des conseils et proposera des idées en matière d'esthétique urbaine pour :

- Les demandes de modification au **Règlement de zonage** qui touchent les **secteurs prioritaires de conception** et portent sur une modification de la densité ou de la hauteur
- Les demandes relatives à la réglementation du plan d'implantation pour les secteurs prioritaires de conception (voir [Demande de réglementation du plan d'implantation](#))
- Les projets d'immobilisations publics prévus dans les secteurs prioritaires de conception, comme la construction de nouveaux bâtiments, les rénovations importantes aux bâtiments publics, les projets d'infrastructures importants ainsi que les projets d'aménagement du paysage de rue.

Il existe neuf exceptions aux demandes susmentionnées. Le Comité ne procédera PAS à l'examen des demandes relatives aux secteurs prioritaires de conception qui concernent :

- les projets résidentiels de petite envergure (par exemple, les ensembles résidentiels comportant moins de neuf unités);
- les projets d'aménagement commerciaux et institutionnels ayant une surface hors œuvre brute (SHOB) de moins de 1 858 mètres carrés (20 000 pieds carrés);
- les modifications des plans dont la conception a déjà été approuvée et qui conservent, de façon générale, l'effet conceptuel du plan original;
- les ajouts aux bâtiments qui ne sont pas situés le long d'une emprise publique;
- les parcs de stationnement;
- les conversions de restaurant soumises à la réglementation du plan d'implantation
- les aménagements de parcs publics ou privés (qui font déjà l'objet d'un processus minutieux de conception faisant intervenir le public)
- les propositions régies par les ententes P3
- les propositions au sein d'une désignation d'artère principale au-delà de 40 m de l'emprise routière (par exemple, un point de vente au détail situé au fond d'un vaste terrain). Cette exception vise à concentrer les efforts du comité sur la relation qui existe entre la proposition et le domaine public. Pour les grands emplacements non aménagés, cette exception pourrait ne pas s'appliquer et relèvera de la décision du coordonnateur du comité.
- les propositions qui, de l'avis du Comité de révision de la conception urbaine, doivent être examinées par un sous-comité et qui sont assujetties au processus d'examen du sous-comité.



Nota : Les projets prévus pour les secteurs prioritaires de conception qui exigent l'approbation du Comité consultatif sur le patrimoine bâti d'Ottawa ou de la Commission de la capitale nationale (CCN) seront soumis à l'examen du comité, qui transmettra ensuite ses conclusions à l'organisme concerné aux fins d'information et d'approbation finale de la conception.

Pour nous contacter:

Pour obtenir plus de précisions veuillez envoyer un courriel à designreview@ottawa.ca.

[Site web](#)

Sommaire des demandes d'aménagement

Demande	But	Processus
<p>Autorisation de morcellement</p> <p><i>Loi sur l'aménagement du territoire, art. 53</i></p> <p>O. Reg. 197/96</p>	<p>Une autorisation est requise si le propriétaire foncier souhaite céder (disjoindre, morceler) ou hypothéquer une partie de son bien-fonds ou conclure une entente/location à bail pour une période de 21 ans ou plus.</p> <p>Les exigences relatives au morcellement aident à assurer que l'aménagement se fait de manière réglementée et ordonnée, conformément aux politiques du Plan officiel et que le terrain est adéquatement viabilisé pour y effectuer l'aménagement proposé.</p>	<p>Le Comité de dérogation détient le pouvoir d'approuver les demandes d'autorisation de morcellement.</p> <p>Les requérants sont encouragés à procéder à des consultations préalables avec le personnel du Service de l'urbanisme, le conseiller et l'association du quartier ainsi que les voisins avant de présenter leur demande.</p> <p>En plus du formulaire rempli et des droits de demande, les requérants doivent présenter un plan de renvoi préliminaire (plan R) illustrant les limites de lot nouvelles proposées ainsi que l'emplacement des utilisations ou bâtiments existants ou proposés.</p> <p>Dans le secteur rural, un plan R n'est pas exigé, il suffit de présenter un croquis illustrant les limites et les dimensions des lots disjoints et conservés, les limites et les dimensions des terrains contigus à celui du propriétaire du bien-fonds en question, la distance entre le bien-fonds en question et la limite du lot du canton ou du repère le plus proche, l'emplacement de toute parcelle disjointe antérieurement de la parcelle originalement acquise par le propriétaire du bien-fonds concerné, l'emplacement approximatif de toute caractéristique naturelle ou artificielle présente sur le terrain, les utilisations existantes sur les terrains contigus, l'emplacement, la largeur et le nom des routes sur le terrain en question ou contiguës, et l'emplacement et la nature de toute emprise à laquelle le terrain en question est assujéti. Des précisions sur la distance minimale de séparation sont également requises si la parcelle disjointe est située à moins de 300 mètres d'une utilisation agricole.</p> <p>Conformément aux dispositions de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>, une enseigne doit être affichée sur le bien-fonds et un résumé de la demande doit être envoyé par la poste aux propriétaires dont le bien-fonds est situé à moins de</p>

Demande	But	Processus
		<p>60 mètres du bien-fonds qui fait l'objet de la demande.</p> <p>Avant de rendre sa décision, le Comité de dérogation tient une audience publique. Le requérant est invité à expliquer sa proposition et les parties intéressées peuvent indiquer si elles sont en faveur de la proposition de morcellement ou si elles ont des préoccupations à ce sujet.</p> <p>La décision du comité est suivie d'une période 20 jours pendant laquelle toute partie qui s'est présentée devant le comité peut se pourvoir en appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario (moyennant des droits).</p>
<p>Démolition réglementée</p> <p><i>Loi sur l'aménagement du territoire, LRO 1990, art. 33</i></p> <p><i>Loi de 2001 sur les municipalités, LO 2001, art. 99.1 (biens locatifs à usage d'habitation)</i></p>	<p>Le secteur de la ville d'Ottawa qui est assujéti à la démolition réglementée est illustré à l'Annexe 1 du Règlement no 2012-377 et comprend l'ensemble 1) des quartiers 12, 14 et 15; 2) du quartier 13 à l'ouest du boulevard Saint-Laurent et 3) du quartier 17 du côté nord de la rivière Rideau.</p> <p>La démolition réglementée ne s'applique qu'aux unités d'habitation.</p> <p>Le Conseil municipal doit approuver les permis de démolition lorsqu'il n'est pas proposé de remplacer le bâtiment ou si une habitation est perdue par sa conversion proposée en une utilisation non résidentielle.</p> <p>Si après une démolition partielle une unité d'habitation demeure inhabitable, elle est exclue de la démolition réglementée.</p>	<p>Un avis public est donné par l'affichage d'une enseigne sur le bien-fonds en question qui fournit une brève description de la demande et le nom de l'urbaniste avec qui communiquer pour obtenir des précisions.</p> <p>L'approbation d'une démolition réglementée est de la compétence du Conseil municipal qui agit sur recommandation du Comité de l'urbanisme.</p>
<p>Suppression de la réserve</p>	<p>La réserve de 30 cm (ou 50 cm) est une bande de terrain d'une largeur de</p>	<p>Le requérant doit accompagner sa demande des droits exigibles et des renseignements suivants :</p>

Demande	But	Processus
<p>de 30 cm</p>	<p>30 cm (1 pied), le long de la façade sur rue ou du périmètre d'un bien-fonds, qui est cédée à la Ville à titre temporaire en tant que condition d'une entente de lotissement.</p> <p>Cette réserve a pour effet pratique d'interdire l'accès à une propriété, car selon la loi un terrain doit donner sur une voie publique pour qu'un permis de construire puisse être accordé. La réserve est donc un moyen d'exercer un contrôle sur l'aménagement jusqu'à ce que certaines conditions soient remplies ou d'empêcher la réalisation de projets sur des terrains qu'il n'est pas encore prévu aménager.</p> <p>Si les conditions dans lesquelles la réserve a été mise en place ne s'appliquent plus, on peut demander à la Ville de la supprimer pour que le propriétaire foncier ait un accès direct à la voie publique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • une description du terrain, notamment l'emplacement de la réserve de 30 cm; • le numéro du Plan enregistré; • les raisons pour lesquelles il est proposé que la réserve soit supprimée. <p>Un résumé de la demande est diffusé aux agences techniques et au conseiller du quartier. Lorsque toute question en suspens a été résolue, le personnel recommande l'approbation, en vertu d'une délégation du pouvoir d'approbation.</p> <p>Pour supprimer les réserves de 30 cm, les Services juridiques préparent un règlement qui doit être approuvé par le Conseil municipal.</p>
<p>Ouverture de zone d'aménagement différé</p> <p><i>Loi sur l'aménagement du territoire,</i></p>	<p>Une désignation de zonage peut être accompagnée par l'établissement d'une zone d'aménagement différé lorsque les utilisations proposées pour ces terrains sont considérées comme prématurées ou inappropriées dans les circonstances ou lorsque le</p>	<p>Même si la demande d'ouverture d'une zone d'aménagement différé est présentée de manière similaire à une demande de modification au Règlement de zonage, son traitement est moins long et les droits exigés sont moindres.</p> <p>Si les conditions exigées sont remplies, les gestionnaires du Service de l'urbanisme ont le pouvoir d'approuver ce type de demande en</p>

Demande	But	Processus
<p>LRO 1990, art. 36</p>	<p>requérant n'a pas encore satisfait à certaines conditions ou exigences.</p>	<p>vertu d'une délégation du pouvoir d'approbation.</p> <p>Si les conditions exigées ne sont pas remplies, la demande doit être examinée par le Comité de l'urbanisme ou le Comité de l'agriculture et des questions rurales, puis approuvée par le Conseil municipal.</p> <p>L'avis de l'intention d'ouvrir une zone d'aménagement différé doit être donné conformément aux dispositions de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> (soit par une annonce dans le journal, soit par un avis envoyé aux propriétaires fonciers concernés), et le règlement d'application doit être approuvé par le Conseil municipal.</p>
<p>Règlement de restriction provisoire</p> <p><i>Loi sur l'aménagement du territoire, LRO 1990, art. 38</i></p>	<p>Lorsque le Conseil municipal souhaite examiner ou étudier ses politiques d'utilisation du sol dans un secteur particulier de la ville, il peut adopter un « règlement de restriction provisoire ».</p> <p>L'adoption d'un tel règlement a pour effet d'interdire les utilisations du sol, des immeubles et des structures dans le secteur désigné, sauf les utilisations qui y sont énoncées.</p> <p>Un règlement de restriction provisoire peut demeurer en vigueur jusqu'à un an, le temps qu'il faut pour mener à bien l'examen ou l'étude. Le Conseil peut modifier le règlement pour le prolonger d'une autre année, au maximum, pourvu que le règlement ne soit pas en vigueur pendant plus de</p>	<p>Selon les dispositions de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>, le Conseil municipal n'est pas obligé de donner un avis au public avant l'adoption d'un règlement de restriction provisoire, mais un tel avis doit être donné moins de 30 jours après l'adoption du règlement.</p> <p>N'importe quel membre du public peut se pourvoir en appel d'un règlement de restriction provisoire devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario, pourvu que l'appel ait été reçu moins de 60 jours après l'adoption du règlement. À l'opposé de ce qui arrive dans le cas d'un Règlement de zonage, le règlement de restriction provisoire demeure en vigueur en attendant le résultat de l'audience de la Commission des affaires municipales de l'Ontario.</p>

Demande	But	Processus
	<p>deux ans depuis la date de son adoption originale.</p> <p>Une parcelle de terrain peut être exclue du règlement de restriction provisoire si cette mesure n'aura aucune influence sur les résultats de l'étude ou de l'examen, ou si l'étude ou l'examen est terminée.</p>	
<p>Réglementation relative aux parties de lot</p> <p><i>Loi sur l'aménagement du territoire, LRO 1990, par. 50(5)</i></p>	<p>La réglementation relative aux parties de lot régit la cession ou la vente d'une partie d'un lot dans un plan de lotissement enregistré. C'est par ce moyen que peut être empêchée la division non contrôlée des lots d'un plan de lotissement après son enregistrement.</p> <p>Dans certaines circonstances, il peut y avoir dispense de la réglementation afin de permettre à un propriétaire foncier de diviser légalement son ou ses lots faisant partie d'un plan de lotissement enregistré. Dans un tel cas, pourvu que le morcellement proposé n'exige pas l'aménagement de nouvelles voies publiques ou de nouveaux services municipaux, le requérant peut demander à la Ville d'adopter un règlement ayant pour effet de suspendre provisoirement la réglementation relative aux parties de lot afin de lui laisser le temps voulu pour faire mener à terme les démarches nécessaires.</p>	<p>Après la réception d'une demande d'exemption de la réglementation relative aux parties de lot, l'urbaniste chargé du dossier examine le dossier et s'il y a lieu, prépare un projet de règlement et le transmet aux Services juridiques pour examen.</p> <p>Lorsque les Services juridiques ont confirmé que le propriétaire du lot a rempli toutes les conditions applicables, le projet de règlement est acheminé au Conseil municipal pour être adopté.</p> <p>Il y a lieu de noter que la grande majorité des demandes d'exemption de la réglementation relative aux parties de lot ne sont pas assujetties aux politiques en matière d'avis et de consultation du public.</p>

Demande	But	Processus
<p>Dérogation mineure</p> <p><i>Loi sur l'aménagement du territoire, LRO 1990, art. 45</i></p> <p>O. Reg. 200/96</p>	<p>Les dérogations mineures peuvent permettre au propriétaire d'aménager son bien-fonds d'une manière pas exactement conforme aux dispositions du Règlement de zonage.</p> <p>Entre autres exemples de demande de dérogation mineure figurent celles concernant la dispense des exigences du Règlement de zonage relatives au stationnement (voir Règlement financier des exigences de stationnement), aux retraits de bâtiment et à la hauteur de bâtiment maximale.</p>	<p>Le Comité de dérogation détient le pouvoir d'approuver les demandes de dérogations mineures.</p> <p>Avant de présenter sa demande, le requérant est encouragé à consulter le personnel du Service de l'urbanisme, le conseiller et l'association du quartier ainsi que les voisins.</p> <p>En plus de la demande remplie et des droits exigés, le requérant doit présenter un plan de l'emplacement et les élévations de sa proposition indiquant clairement la ou les dispositions du Règlement de zonage qui feront l'objet de dérogations.</p> <p>Conformément aux dispositions de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>, une enseigne doit être affichée sur le bien-fonds et les propriétaires fonciers dont le bien-fonds est situé à moins de 60 mètres du bien-fonds en question doivent recevoir un résumé de la demande par la poste.</p> <p>Le Comité de dérogation doit tenir une audience publique. À l'audience, le requérant doit expliquer sa proposition et les parties intéressées peuvent faire part de leur appui ou de leurs préoccupations en ce qui concerne la ou les dérogations proposées.</p> <p>La décision du comité repose sur les « quatre conditions » (art. 34 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>) suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La dérogation est-elle mineure? • La dérogation est-elle souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriée du sol, du bâtiment ou de la construction? • L'objet et l'esprit général du Règlement de zonage sont-ils respectés? • L'objet et l'esprit général du Plan officiel sont-ils respectés? <p>La décision du comité est suivie d'une période de 20 jours durant laquelle toutes les parties qui se sont adressées au comité peuvent (moyennant des droits) se pourvoir en appel devant la</p>

Demande	But	Processus
		Commission des affaires municipales de l'Ontario.
<p>Modification au Plan officiel</p> <p><i>Loi sur l'aménagement du territoire, LRO 1990, art. 21</i></p>	<p>Si un promoteur souhaite aménager un terrain d'une façon différente de celle qui est prévue dans le Plan officiel, il doit présenter une demande de modification au Plan officiel.</p> <p>Toute modification au Plan officiel doit recevoir l'approbation du Comité de l'urbanisme ou du Comité de l'agriculture et des questions rurales, du Conseil municipal ou de la Commission des affaires municipales de l'Ontario.</p> <p>Une modification au Plan officiel peut viser toute la ville, un secteur ou un emplacement. Vu l'importance d'une telle modification et des conséquences qu'elle peut avoir sur toute une collectivité, un processus exhaustif de consultation de la population est prévu et comprend des activités de consultation préalable.</p>	<p>Il est obligatoire de consulter le personnel du Service de l'urbanisme avant de présenter une demande, afin de déterminer si, en fait, une modification au Plan officiel est nécessaire, si l'aménagement proposé convient à l'emplacement en question ou si l'emplacement peut être aménagé d'une autre façon. Cette consultation préalable permet également de discuter avec les fonctionnaires municipaux de l'orientation de la politique du Plan officiel pour ce type d'aménagement.</p> <p>Il est également fortement recommandé que le requérant consulte au préalable le conseiller municipal et l'association communautaire du quartier ainsi que tout comité consultatif que la proposition pourrait intéresser.</p> <p>Une modification au Plan officiel doit faire l'objet d'une consultation publique. La demande sera diffusée aux Services municipaux, au conseiller du quartier, aux agences techniques, aux organismes communautaires et aux entités publiques requises pour commentaires. Une enseigne sera affichée sur le bien-fonds résumant la proposition et indiquant le nom de l'urbaniste avec qui communiquer pour obtenir des précisions.</p> <p>Lorsque tous les commentaires ont été reçus, l'urbaniste prépare le rapport, incluant la recommandation d'approuver ou non la modification, pour examen par le Comité de l'urbanisme ou le Comité de l'agriculture et des questions rurales et par le Conseil municipal.</p> <p>Le requérant et les parties intéressées peuvent se présenter devant le CU/CAQR pour faire valoir leur point de vue puisque ces réunions sont publiques.</p>

Demande	But	Processus
		<p>La recommandation du CU/CAQR est ensuite présentée au Conseil municipal qui s'il approuve la modification adopte un règlement qui est diffusé aux parties intéressées. Ces dernières disposent d'un délai de 20 jours après l'avis de l'adoption du règlement pour se pourvoir en appel. Si aucun appel n'a été reçu à l'expiration de la période d'appel, la modification devient loi.</p> <p>La <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> stipule que le Conseil municipal doit prendre une décision pour toute demande de modification au Plan officiel moins de 90 jours après la réception de la demande. Si le Conseil municipal n'a pas pris de décision dans ce délai, le requérant peut se pourvoir en appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario, justifiant sa démarche par le fait qu'aucune décision n'a été prise durant le délai prescrit.</p>
<p>Permission de changer/d'élargir un droit d'utilisation non conforme</p> <p><i>Loi sur l'aménagement du territoire, LRO 1990, art. 45</i></p>	<p>Une utilisation non conforme légale est une utilisation du sol, d'un bâtiment ou d'une construction légalement établie, mais qui n'est plus permise selon les dispositions du Règlement de zonage actuel.</p> <p>Si un bien-fonds a été utilisé à une fin qui a été légalement établie et l'a été utilisé sans interruption, mais que cette utilisation n'est maintenant plus permise, il peut exister un droit d'utilisation non conforme.</p> <p>Un changement ou un élargissement d'un droit d'utilisation non conforme est un privilège qui doit faire l'objet d'une demande et être approuvé.</p>	<p>Le Comité de dérogation a le pouvoir d'approuver les demandes de permission de changer/d'élargir un droit d'utilisation non conforme.</p> <p>Le formulaire de demande, les droits exigés et le processus de traitement sont identiques à ceux d'une demande de dérogation mineure. (Voir plus haut)</p> <p>La demande peut avoir trait à l'élargissement de l'utilisation non conforme d'un bien-fonds et d'un bâtiment ou au changement d'une utilisation non conforme à une autre. Si le requérant souhaite passer d'une utilisation non conforme à une utilisation permise dans un bâtiment non conforme, une demande de dérogation mineure est requise afin de régulariser le bâtiment.</p>

Demande	But	Processus
<p>Plan de condominium</p> <p><i>Loi de 1998 sur les condominiums</i></p> <p><i>L.O. 1998, c.19</i></p>	<p>Aux termes de la <i>Loi de 1998 sur les condominiums de l'Ontario</i>, les requérants sont tenus de faire approuver la construction à Ottawa de toutes les nouvelles unités en copropriété.</p> <p>Les types de copropriété autorisés par la loi sont les suivants : copropriété de parties communes, copropriété constituée par étapes, copropriété de terrains vacants et copropriété en propriété franche (standard) et copropriété à bail.</p> <p>De plus, une approbation est exigée pour transformer des logements locatifs en copropriétés. Le Plan officiel comprend des politiques qui régissent la conversion en copropriété d'immeubles locatifs comprenant au moins six logements (ou en propriété franche) et restreignent ces conversions aux périodes dans lesquelles certaines conditions du marché prévalent.</p> <p>(Section 4.5, politique 1)</p>	<p>La consultation du personnel du Service d'urbanisme est requis avant la présentation d'une demande de copropriété de terrains vacants ou de copropriété de parties communes.</p> <p>Lorsqu'une demande complète de plan de copropriété est présentée, l'urbaniste chargé du dossier la diffuse aux services compétents de la Ville, au conseiller du quartier et aux organismes publics intéressés afin de recueillir leurs observations. Ce type de demande ne fait <u>pas</u> l'objet d'une consultation publique.</p> <p>L'urbaniste prépare un « rapport de délégation d'autorité » recommandant l'approbation du plan préliminaire sous certaines conditions, ou son refus.</p> <p>Si le conseiller du quartier ou le requérant est en désaccord avec les recommandations ou les conditions imposées, ou si l'autorité déléguée a été retirée au personnel, un rapport devra être soumis au Comité de l'urbanisme ou au Comité de l'agriculture et des questions rurales.</p> <p>Le requérant doit ordinairement satisfaire à certaines conditions, notamment conclure une entente de condominium avec la Ville relative à l'aménagement des routes, à la viabilisation et à la désignation de terrains réservés à la création de parcs. Le requérant peut être tenu de fournir une lettre de crédit pour que la Ville s'assure du respect de toutes les conditions. Il incombe au promoteur de respecter toutes les conditions d'approbation du plan préliminaire ainsi que toutes les échéances.</p> <p>L'approbation finale pourra être accordée quand toutes les conditions d'approbation du plan préliminaire auront été remplies et que les lettres d'autorisation documentées auront été reçues. On pourra alors procéder à l'inscription de l'entente et du plan de condominium dans le</p>

Demande	But	Processus
<p>Plan de lotissement</p> <p><i>Loi sur l'aménagement du territoire, LRO 1990, art. 51</i></p>	<p>Un lotissement est une étendue de terrain qui a été divisée en plusieurs lots à bâtir ou îlots.</p> <p>Ces îlots et lots peuvent servir à des fins résidentielles, industrielles, commerciales ou institutionnelles (p. ex., une école), ou encore être aménagés en espaces ouverts ou en parcs, selon leur désignation dans le Plan officiel et le Règlement de zonage. Le plan de lotissement doit être approuvé avant de pouvoir procéder à la vente ou à la cession des lots ou îlots. Un plan de lotissement enregistré est un document officiel qui décrit toutes les formalités et conditions à remplir pour aménager une parcelle de terrain.</p>	<p>système d'enregistrement des titres fonciers.</p> <p>Les requérants doivent consulter au préalable le personnel d'Approbation des demandes d'aménagement et d'infrastructure qui précisera les étapes à suivre et les démarches à entreprendre en vue de l'approbation d'un plan de lotissement. Il peut être exigé d'eux qu'ils entreprennent des études spéciales (sur la circulation, le bruit, la viabilisation, etc.) en appui de leur demande; les études requises sont déterminées lors de la consultation préalable.</p> <p>Lorsque la demande complète a été présentée, l'urbaniste chargé du dossier la diffuse aux services municipaux, aux agences techniques et aux organismes communautaires.</p> <p>Une réunion publique doit avoir lieu, habituellement dans la collectivité visée, pour permettre au public de présenter des commentaires au sujet du plan de lotissement proposé.</p> <p>Lorsque tous les commentaires ont été analysés, l'urbaniste chargé du dossier prépare le « rapport de délégation de pouvoir » recommandant l'approbation de la demande de plan de lotissement sous certaines conditions ou son refus. La plupart des approbations sont données en vertu d'une délégation du pouvoir d'approbation. Si toutefois le conseiller du quartier ou le requérant n'est pas d'accord avec les recommandations ou conditions du personnel ou si la délégation de pouvoir a été retirée au personnel, un rapport doit être présenté au Comité de l'urbanisme ou au Comité de l'agriculture et des questions rurales.</p> <p>Habituellement une des conditions est que le propriétaire conclue une entente avec le Ville portant sur des questions telles que la construction de routes, la viabilisation des terrains et les terrains réservés à l'aménagement de parcs. Le requérant devra fournir une lettre de crédit libellée à l'ordre de la Ville garantissant que</p>

Demande	But	Processus
		<p>toutes les conditions imposées seront remplies. La responsabilité de satisfaire aux conditions rattachées à l’approbation du plan de lotissement préliminaire incombe au promoteur, tout comme l’échéancier établi.</p> <p>Lorsque toutes les conditions rattachées à l’approbation du plan de lotissement préliminaire ont été satisfaites et, le cas échéant, les lettres documentées de libération des conditions reçues, l’approbation finale peut être accordée. Le plan et l’entente de lotissement peuvent alors être enregistrés dans le système d’enregistrement des titres fonciers.</p>
<p>Réglementation du plan d’implantation</p> <p><i>Loi sur l’aménagement du territoire, LRO 1990, art. 41</i></p>	<p>La réglementation du plan d’implantation est le processus qui sert à contrôler ou à régler divers aspects d’un aménagement dont l’emplacement du bâtiment, l’aménagement paysagé, le drainage, l’éclairage, le stationnement et l’accès pour les piétons et les véhicules.</p> <p>Le Règlement régissant la réglementation du plan d’implantation de la Ville précise quels sont les secteurs visés et quels types d’aménagement nécessitent l’approbation du plan d’implantation.</p> <p>Règle générale, l’approbation du plan d’implantation est requise pour les aménagements commerciaux et industriels, pour les immeubles résidentiels comprenant plusieurs unités tels les ensembles de maisons en rangée et les immeubles</p>	<p>Lorsque la réglementation du plan d’implantation requiert la consultation du public, le requérant doit consulter au préalable le personnel d’Approbation des demandes d’aménagement et d’infrastructure avant de présenter une demande. Dans tous les cas, le requérant est encouragé à rencontrer le conseiller et l’association communautaire du quartier ainsi que les voisins avant de présenter une demande visant la réglementation du plan d’implantation.</p> <p>Une demande complète comprend la demande, les droits exigés (incluant ceux exigés par l’office de protection de la nature et ceux pour l’examen et l’inspection des études conceptuelles), ainsi que le nombre de copies requises des plans suivants : plan d’implantation, plan d’aménagement paysagé, plan de viabilisation, plan de nivellement et de drainage, plan d’arpentage, plans des étages et élévations, si possible, et toutes les études techniques (impact sur la circulation, impact sur l’environnement, etc.).</p> <p>La demande jugée complète est diffusée par l’urbaniste chargé du dossier aux Services municipaux, agences techniques et organismes pour commentaires.</p>

Demande	But	Processus
	<p>d'appartements, pour certaines modifications de l'utilisation du sol et pour certains types d'aménagement dans un district de conservation du patrimoine.</p> <p>Divers niveaux d'approbation du plan d'implantation existent. La plupart des approbations sont accordées en vertu d'une délégation du pouvoir aux gestionnaires ou au personnel du Service de l'urbanisme. Lorsque la proposition est de grande envergure, elle peut devoir être assujettie à une consultation du public, tandis que d'autres ne le seront pas.</p> <p>S'il y a lieu, le plan d'implantation doit être approuvé avant qu'un permis de construire puisse être délivré.</p>	<p>Au besoin, l'avis au public de la demande est accompagné d'une enseigne sur les lieux qui indique la nature de l'aménagement proposé et le nom de l'urbaniste chargé du dossier avec qui communiquer pour obtenir plus de précisions. Le besoin de fournir d'autres plans et études peut être déterminé à l'étape de la consultation préalable en fonction de la nature de l'emplacement et de l'aménagement proposé.</p> <p>La période de diffusion terminée, tous les commentaires reçus sont analysés. L'urbaniste responsable prépare le « rapport de délégation de pouvoir » recommandant l'approbation de la demande sous certaines conditions ou son refus. Toutefois si le conseiller du quartier ou le requérant n'est pas d'accord avec les recommandations ou les conditions du personnel ou si la délégation de pouvoir a été retirée au personnel, un rapport doit être présenté au Comité de l'urbanisme ou au Comité de l'agriculture et des questions rurales.</p> <p>Après l'approbation du plan d'implantation, la Ville prépare une entente juridique ou une lettre d'engagement énumérant les conditions sous lesquelles l'aménagement est approuvé. Même si la plupart des approbations requièrent des garanties, une lettre d'engagement est souvent acceptable pour des aménagements de petite échelle, tandis qu'une entente de plan d'implantation est habituellement exigée pour les aménagements plus importants ou plus complexes.</p> <p>La Ville et le requérant doivent signer l'entente de plan d'implantation et ce dernier dispose de six mois pour signer l'entente et fournir toutes les garanties afin qu'un permis de construire puisse être délivré. L'entente de plan d'implantation est un document juridique. Elle doit être enregistrée sur le titre et est contraignante pour les propriétaires ultérieurs du bien-fonds.</p>

Demande	But	Processus
		<p>Seul le requérant peut se pourvoir en appel des conditions rattachées à l'approbation du plan d'implantation devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario. La <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> n'accorde pas ce droit aux particuliers ni aux organismes communautaires.</p> <p>Si une entente de réglementation du plan d'implantation a été conclue, elle demeure contraignante jusqu'à ce qu'une demande soit présentée en vue de s'en libérer. Si l'approbation a été donnée en vertu d'une lettre d'engagement, le plan d'implantation reste en vigueur jusqu'à la libération de toutes garanties.</p> <p>Dans le cas d'aménagements non résidentiels, la libération de l'entente ne peut avoir lieu qu'au moins cinq ans après la libération de toutes les garanties et il ne peut y avoir eu aucun antécédent de non-conformité, aucune plainte ni incident d'application relatifs aux modalités de l'entente.</p> <p>Les organismes communautaires peuvent présenter une plainte dénonçant le défaut du requérant de se conformer à l'entente de plan d'implantation en appelant l'urbaniste responsable.</p> <p>Après l'approbation du plan d'implantation, il arrive que le requérant souhaite obtenir de la Ville l'autorisation d'apporter des modifications mineures. L'urbaniste chargé du dossier peut les approuver sans avis au public. Le conseiller du quartier est informé de toutes les demandes et modifications.</p>
Fermeture/ ouverture de rue ou d'allée <i>Loi de 2001 sur les</i>	La Ville reçoit à l'occasion des demandes de fermeture d'une allée ou d'une rue publique, ainsi que de cession du terrain aux propriétaires des biens-fonds contigus. Il s'agit d'allées et de rues qui figurent sur les	Les demandes visant les allées ou rues à fermer sont diffusées aux services de la Ville, au conseiller municipal du quartier concerné, aux organismes communautaires, aux organismes concernés et aux propriétaires des terrains contigus. La demande est alors examinée et selon la rétroaction reçue, le personnel décide soit d'approuver, soit de refuser la fermeture. En

Demande	But	Processus
<p><i>municipalités, LO 2001, art. 34</i></p>	<p>plans de lotissement enregistrés mais qui, souvent, n'ont pas été entretenues par la Ville. Elles sont toujours « ouvertes » officiellement, mais des arbres peuvent y avoir poussé et des potagers, des clôtures et des garages peuvent avoir empiété sur celles-ci. Dans certains cas, l'allée ou la rue est ouverte et sa fermeture empêcherait l'accès à certaines propriétés.</p> <p>Une demande peut également être présentée en vue d'ouvrir une allée ou une rue publique.</p>	<p>cas de décision favorable à une fermeture, le Conseil municipal adoptera un règlement municipal.</p> <p>Lorsqu'il y a fermeture d'allée ou de rue, le terrain demeure la propriété de la Ville. Si toutefois la Ville décide de vendre le terrain, il offre à chaque propriétaire foncier voisin d'acheter la partie du terrain depuis la ligne médiane de l'allée ou de la rue qui est contiguë à son bien-fonds à un prix déterminé par le Conseil municipal (généralement la valeur du marché).</p>
<p>Modification au Règlement de zonage</p> <p><i>Loi sur l'aménagement du territoire, LRO 1990, art. 34</i></p>	<p>Un requérant qui souhaite aménager une propriété d'une façon différente que celle qui est prévue par les dispositions de zonage en vigueur doit demander une modification au Règlement de zonage – également appelée une demande de rezonage.</p> <p>Par exemple, pour passer d'une utilisation résidentielle à une utilisation commerciale, le requérant doit présenter une demande de modification au Règlement de zonage.</p> <p>Une modification au Règlement de zonage doit recevoir d'abord l'approbation du Comité de</p>	<p>Il est obligatoire de consulter le personnel municipal avant la présentation d'une demande de modification majeure du zonage. Le requérant doit consulter au préalable le personnel d'Approbation des demandes d'aménagement et d'infrastructure, et est encouragé à consulter le conseiller municipal et l'association du quartier ainsi que les voisins avant de présenter une demande de modification au Règlement de zonage.</p> <p>La demande est traitée par le Service de l'urbanisme qui la diffuse aux autres services municipaux, au conseiller et aux organismes communautaires du quartier et aux autres entités publiques intéressées pour commentaires. Une enseigne doit être affichée sur le bien-fonds précisant la nature de la proposition et indiquant le nom de l'urbaniste chargé du dossier auprès duquel obtenir plus de précisions. Un avis de la proposition est envoyé aux propriétaires fonciers dont les biens-fonds sont situés à moins de 120 m de l'emplacement visé.</p> <p>Après la période de diffusion, lorsque tous les</p>

Demande	But	Processus
	<p>l'urbanisme ou du Comité de l'agriculture et des affaires rurales, puis celle du Conseil municipal.</p> <p>Les propriétaires fonciers qui souhaitent ne dévier que légèrement de certaines exigences du Règlement de zonage – par exemple, celles visant les retraits ou la hauteur de bâtiment – tout comme ceux qui souhaitent changer l'utilisation de leur propriété d'une manière qui ne diffère que peu de ce que prévoit le Règlement de zonage, peuvent s'adresser plutôt au Comité de dérogation pour demander ce qui s'appelle une « dérogation mineure ».</p>	<p>commentaires ont été reçus et analysés, l'urbaniste chargé du dossier prépare un rapport au Comité de l'urbanisme ou au Comité de l'agriculture et des questions rurales ainsi qu'au Conseil municipal, lui recommandant d'approuver ou de refuser la demande.</p> <p>Les particuliers peuvent se présenter devant le Comité de l'urbanisme ou le Comité de l'agriculture et des questions rurales pour faire valoir leur point de vue, puisqu'il s'agit de réunions ouvertes au public.</p> <p>La recommandation du Comité de l'urbanisme ou du Comité de l'agriculture et des questions rurales est ensuite étudiée par le Conseil municipal. Si le Conseil approuve la modification proposée, il adopte un règlement qui sera diffusé afin que les personnes intéressées puissent faire appel de la décision devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.</p> <p>L'avis de l'adoption du règlement par le Conseil municipal est suivi d'une période d'appel de 20 jours. Si aucun appel n'a été reçu à la fin de la période d'appel, la modification entre pleinement en vigueur.</p>