

Section 11.

La mise en œuvre



Photo : Ville d'Ottawa



Section 11. La mise en œuvre

Les objectifs et les politiques du Plan doivent être mis en œuvre en faisant appel à un certain nombre d'outils, dont certains sont prévus par la *Loi sur l'aménagement du territoire* et d'autres dans les responsabilités de la Ville de réaliser des projets d'infrastructures, d'acquérir et de céder des terrains, de nouer des partenariats et d'adopter des règlements d'application et des règlements municipaux. L'interprétation et la mise en œuvre des politiques du Plan sont également régies par les lois provinciales.

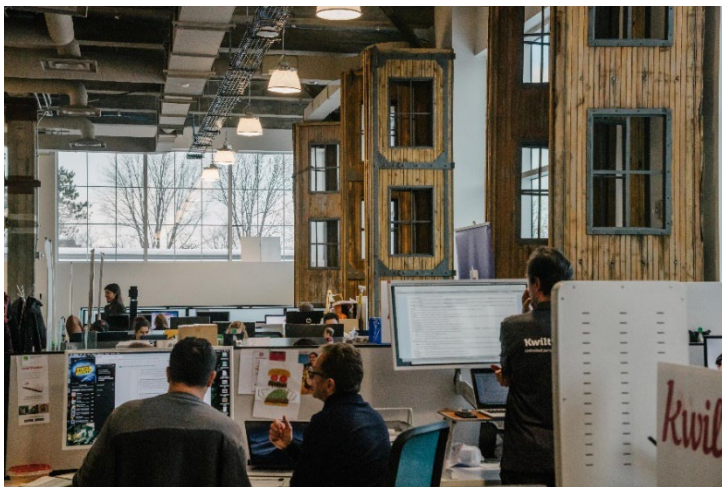
Le Plan officiel constitue un guide général pour la croissance et l'aménagement d'Ottawa. Toutefois, la mise en œuvre des politiques définies dans le Plan officiel s'en remet souvent à des outils de mise en œuvre plus précis et détaillés, à savoir :

- les différentes lois provinciales et fédérales (par exemple, la *Loi sur les évaluations environnementales* et la *Loi sur les offices de protection de la nature*);
- les règlements municipaux (par exemple, le *Règlement de zonage*, le *Règlement sur la réservation des parcs* et le *Règlement régissant la réglementation du plan d'implantation*);
- les autres plans de la Ville (soit le Plan directeur des transports, le Plan directeur des infrastructures, le Plan directeur du patrimoine et le Plan d'action pour la sécurité routière);
- les normes (la Norme pour l'aménagement d'immeubles très performants et les Normes sur la conception de l'accessibilité);
- les lignes directrices, les stratégies et les manuels (par exemple les Lignes directrices sur l'esthétique urbaine et le Manuel de l'aménagement des parcs).

CE QUE NOUS VOULONS RÉALISER

- 1) Préparer le terrain pour l'application des exigences et des dispositions de la réglementation du plan d'implantation.
- 2) Créer le cadre du régime des permis d'aménagement communautaire.
- 3) Établir l'orientation des plans d'amélioration communautaire.
- 4) Établir les procédures de notification et de consultation du public.
- 5) Donner une orientation aux processus du Comité de dérogation.
- 6) Donner une orientation aux processus de mise en œuvre du Plan.
- 7) Définir l'orientation des révisions et des modifications techniques du Plan.
- 8) Définir l'orientation des consultations préalables au dépôt des demandes et de l'information prescrite à déposer.
- 9) Définir l'orientation de la surveillance.

Photo : Ville d'Ottawa



11.1 Préparer le terrain pour l'application des exigences et des dispositions de la réglementation du plan d'implantation

1) Toute la Ville d'Ottawa est un secteur assujéti à la réglementation du plan d'implantation. Certaines catégories de travaux d'aménagement sont exemptées de la réglementation du plan d'implantation.

2) Le *Règlement régissant la réglementation du plan d'implantation* doit établir les exigences relatives aux procédures et à la présentation des documents pour différentes catégories de travaux d'aménagement. Les documents à déposer peuvent comprendre les plans et les études d'architecture et d'ingénierie, selon les seuils ci-après :

- a) les propositions d'aménagement des immeubles résidentiels de faible hauteur ou des immeubles polyvalents qui répondent aux objectifs de densification du Cadre de gestion de la croissance peuvent être exemptées de la réglementation du plan d'implantation ou doivent être soumises à des exigences de présentation moins lourdes et à un processus simplifié dans le dépôt du plan d'implantation à la condition de respecter les critères définis afin de simplifier le processus et de réduire les coûts de la densification;
- b) les propositions d'aménagement des immeubles de plus grande hauteur et de plus grande densité doivent être soumises aux exigences normales, afin d'assurer comme il se doit l'intégration et la transition avec leurs environs;
- c) les propositions d'aménagement dans les secteurs prioritaires de la conception peuvent être soumises à des exigences plus rigoureuses de présentation que les propositions visées à l'alinéa b) ci-dessus, afin d'assurer l'excellence de la conception.

3) Pour réaliser le développement environnementalement durable, la Ville peut adopter une norme pour l'aménagement d'immeubles très performants. Après avoir adopté cette norme, la Ville peut se prévaloir du paragraphe 41(4.1.1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour s'assurer de compter sur les caractéristiques suivantes de la conception durable et résiliente dans les travaux d'aménagement portant sur l'extérieur des bâtiments et sur les sites, selon les modalités qui peuvent être définies dans cette norme, dans le cadre des projets d'aménagement qui respectent les seuils des politiques 2) a), 2) b) et 2) c) ci-dessus.

- a) Zones protégées contre les intempéries pour le rangement des vélos sur les lieux et infrastructures conviviales pour les piétons afin d'encourager les déplacements à vélo et à pied et de réduire les émissions polluantes des transports.
- b) Matériaux très réfléchissants, arbres pour l'ombrage, et toits verts et blancs afin de réduire la température de surface ambiante pour diminuer le plus possible l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- c) Mesures de conception actives et passives afin d'améliorer les économies d'énergie et de réduire la demande de pointe, par exemple l'orientation des bâtiments pour profiter du chauffage solaire passif, de l'ombre pour rafraîchir l'air ambiant et de l'éclairage naturel; parements extérieurs et traitements de fenêtres économes d'énergie.
- d) Production et offre d'énergie renouvelable pour assainir et réduire les émissions de gaz à effet de serre de l'énergie locale et pour améliorer la résilience en cas de panne d'électricité.

- e) Travaux d'aménagement de moindre impact et autres approches à caractère naturel pour gérer les eaux pluviales et réduire les risques d'inondation dans les cas viables, de même que pour abaisser la demande d'eau potable.
- f) Arbres pour améliorer la forêt urbaine et recours à des espèces indigènes pour protéger, restaurer et améliorer le réseau du patrimoine naturel.
- g) Traitement du vitrage sécuritaire pour les oiseaux afin de réduire le plus possible le risque de collisions avec les oiseaux et d'économiser l'énergie; éclairage extérieur blindé pour réduire l'éblouissement la nuit et le rayonnement de la lumière.
- h) Zones réservées à la collecte et au stockage des matières recyclables et des déchets organiques afin de rehausser le réacheminement des déchets.
- i) Amélioration de la santé humaine en offrant plus d'occasions de mener des activités physiques, en maîtrisant les répercussions de la pollution atmosphérique, en adoptant des stratégies de rafraîchissement passif, par exemple en prévoyant des fenêtres ouvrantes et de l'ombre pour atténuer les effets de la chaleur extrême et en faisant la promotion de l'accès aux denrées alimentaires.

4) La Ville peut, à sa seule discrétion, obliger à conclure un accord d'aménagement pour répondre aux conditions liées à l'approbation des demandes d'aménagement et pour s'assurer que les plans et les dessins approuvés sont respectés.

11.2 Créer le cadre du régime des permis d'aménagement communautaire

1) On mènera un projet pilote qui consistera à adopter le régime des permis d'aménagement communautaire (RPAC) dans le quartier économique spécial de Kanata-Nord. La Ville a aussi fait savoir que le transect du secteur rural et le quartier économique de l'Aéroport sont d'autres secteurs qui pourraient profiter d'un régime de politiques et de règlements adaptés à la localité et ayant pour effet de créer une vision locale commune, d'après les approbations simplifiées et centralisées du régime des permis d'aménagement communautaire, ce qui donnera, dans les aménagements, des résultats plus prévisibles et concertés en augmentant les perspectives de développement économique local.

On pourra ajouter d'autres zones géographiques dans le régime des permis d'aménagement communautaire en apportant une modification au Plan officiel pour préciser les buts et les objectifs qui s'appliqueraient dans chaque zone visée.

- 2) Les objectifs de la création du régime des permis d'aménagement communautaire consistent à :
- a) recenser les aménagements discrétionnaires précis qui seraient autorisés s'ils sont complémentaires des aménagements existants;
 - b) assouplir certains règlements d'aménagement et prévoir une marge de manœuvre dans la conception afin de régler les questions qui permettront de promouvoir la vision commune de la zone selon les modalités précisées dans le *Règlement sur les permis d'aménagement communautaire* propre à la zone;
 - c) autoriser des dérogations mineures par rapport aux normes d'aménagement et de conception, en précisant la nature et l'étendue des dérogations qui seraient appropriées et qui permettraient de

respecter les politiques, les objectifs et l'intention des règlements d'application du *Règlement sur les permis d'aménagement communautaire*;

d) simplifier et rationaliser le processus régissant l'approbation des demandes d'aménagement, ce qui permettra de réduire les délais dans l'autorisation de réaliser des aménagements discrétionnaires autorisés;

e) promouvoir l'utilisation du transport durable;

f) autoriser des aménagements mixtes et les densités résidentielles qui permettent d'assurer les activités commerciales et un plus vaste ensemble d'aménagements dans Kanata-Nord;

g) maintenir et rehausser le paysage urbain ou rural ou les cœurs des villages du transect du secteur rural;

h) protéger les secteurs de l'environnement naturel, les milieux humides importants, les caractéristiques importantes et le réseau du patrimoine naturel;

i) protéger les ressources patrimoniales désignées dans le cadre de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*;

j) préserver le caractère des zones visées;

k) minorer l'incidence des aménagements proposés sur les terrains voisins du périmètre du *Règlement sur les permis d'aménagement communautaire* propre au secteur et sur les terrains hors de ce périmètre.

3) Le Conseil municipal peut déléguer au personnel de la Ville les pouvoirs décisionnels dans l'approbation des demandes de permis d'aménagement communautaire pour les travaux d'aménagement qui devraient par ailleurs faire l'objet d'approbations distinctes dans le cadre de permis de modification des sites ou d'abattage des arbres, de modifications du *Règlement de zonage*, de dérogations mineures, d'aménagements temporaires, de règlements de zonage de suspension ou de contrôle provisoire, de l'approbation de la réglementation du plan d'implantation et de la cession des terrains à vocation de parc. Il faut aussi fixer les limites de ces pouvoirs délégués dans le *Règlement sur les permis d'aménagement communautaire*.

4) Le *Règlement sur les permis d'aménagement communautaire* doit comprendre les buts, les objectifs, les permissions ou restrictions d'aménagement, ainsi que les règlements d'application des travaux d'aménagement et de conception propres au secteur et au sous-secteur afin de permettre d'adopter une vision locale commune pour chaque zone précisée à laquelle s'appliquera le système. Quand elle rend une décision dans une demande de permis d'aménagement communautaire, la Ville peut se pencher sur les projets d'aménagement en fonction des critères suivants :

a) les politiques du Plan officiel pour le secteur géographique visé;

b) les buts, les objectifs, les critères et les règlements d'application notés dans le *Règlement sur les permis d'aménagement communautaire* propre au secteur;

c) la catégorie de travaux d'aménagement;

d) l'à-propos de l'implantation et de la parcelle pour les travaux d'aménagement proposés;

e) l'incidence des projets d'aménagement proposés en ce qui a trait aux aménagements voisins dans le secteur visé par le *Règlement sur les permis d'aménagement communautaire* et sur les terrains voisins du périmètre de l'application de ce règlement;

- f) dans le transect du secteur rural, les besoins en viabilisation et la mesure dans laquelle les travaux d'aménagement pourraient avoir des répercussions négatives sur la qualité et la quantité de la nappe phréatique;
- g) dans la zone de ressources agricoles, la démonstration confirmant que tout a été mis en œuvre pour implanter les aménagements dans un secteur dont les sols sont de qualité moindre;
- h) les besoins en moyens d'accès et en transport pour les modes durables;
- i) le stationnement des véhicules et les déplacements des piétons sur les lieux.

5) Le Conseil municipal peut imposer, dans le *Règlement sur les permis d'aménagement communautaire*, des règles qui permettraient de reconnaître les catégories de travaux d'aménagement pour lesquelles il n'y a pas de permis à délivrer, pour lesquelles il faut délivrer un permis dans les cas où le personnel est titulaire des pouvoirs délégués permettant d'approuver ou de refuser des demandes, et pour lesquelles le permis est obligatoire dans les cas où le Conseil municipal est l'organisme responsable de l'approbation.

6) Le Conseil municipal peut aussi prévoir, dans le *Règlement sur les permis d'aménagement communautaire* propre au secteur, des marges de manœuvre pour les légères modifications à apporter à un règlement d'application ou à plusieurs règlements d'application sans qu'il soit nécessaire d'approuver la demande de permis, à la condition de respecter l'intention du Plan officiel et le *Règlement sur les permis d'aménagement communautaire*.

7) La Ville peut imposer des conditions ou exiger de conclure un accord d'aménagement afin de respecter les conditions liées à l'approbation de la demande de permis d'aménagement communautaire. Elle peut entre autres se pencher sur les questions suivantes :

- a) l'abattage et le remplacement des arbres et des autres végétaux;
- b) la modification des sites, notamment le nivellement et le déplacement ou la décharge des sols de remblai;
- c) la protection de la santé et de la sécurité du public;
- d) la protection du réseau du patrimoine naturel;
- e) la démonstration des ressources en eau suffisantes et la capacité d'élimination du réseau d'égout privé sur les sites;
- f) la cession ou le règlement compensatoire des terrains à vocation de parc;
- g) les hausses précises de hauteur ou de densité ou la renonciation au nombre de places de stationnement obligatoires sur les sites;
- h) l'aménagement des caractéristiques de la conception durable et résiliente.

11.3 Établir l'orientation de la création des plans d'amélioration communautaire



Les plans d'amélioration communautaire permettent à la Ville de cibler les secteurs désignés qu'il faut améliorer à cause de leur vétusté, de la dilapidation, de l'absence d'aménagements mixtes, du manque de densité, de l'absence d'éléments caractérisant les quartiers du quart d'heure ou tous les autres motifs se rapportant à l'environnement, aux questions de société ou au développement économique de



la collectivité. Les plans d'amélioration communautaire peuvent servir à répondre aux besoins dans les quartiers dans lesquels les inquiétudes relatives à l'équité sont vives selon l'Indice de l'équité des quartiers d'Ottawa. On peut aussi faire appel à des plans d'amélioration communautaire pour réaliser les buts et les cibles de la Ville dans la maîtrise des effets du changement climatique et dans l'adaptation au changement climatique. Lorsque le plan d'amélioration communautaire est approuvé, la Ville peut offrir des mesures d'incitation de l'investissement dans le secteur privé ou déployer différentes mesures pour atteindre les objectifs du Plan officiel.

1) Conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, la Ville peut adopter un règlement pour désigner les secteurs des projets d'amélioration communautaire. Le périmètre du secteur d'un projet d'amélioration communautaire peut correspondre à une partie ou à la totalité du secteur urbain de la Ville et à une partie ou à la totalité d'un ou de plusieurs villages au sens défini dans le Plan.

2) La désignation des secteurs des projets d'amélioration communautaire doit se fonder sur une ou plusieurs des conditions suivantes :

- a) la contamination environnementale connue ou présumée;
- b) l'absence de logements abordables, l'existence de logements abordables déficients ou les occasions d'améliorer l'offre et la diversité des options de logements;
- c) les occasions de créer des collectivités saines et inclusives, dotées de quartiers du quart d'heure, conformément à la sous-section 2.2.4;
- d) les occasions de créer des collectivités plus inclusives pour tous les groupes d'âge;
- e) les lacunes dans l'infrastructure physique, notamment le réseau d'égout sanitaire, le réseau d'égout pluvial et le réseau des conduites d'eau principales, les paysages de rue ou l'éclairage des rues, ou encore le câblage en hauteur, les trottoirs, les bordures de rue ou l'état des routes;
- f) les lots inoccupés et les propriétés et immeubles sous-utilisés ou abandonnés qui pourraient se prêter à des travaux d'aménagement intercalaires, de mise en valeur ou d'agrandissement pour permettre de mieux exploiter l'assise foncière ou l'infrastructure publique;
- g) les bâtiments, les façades des bâtiments et les propriétés, dont les immeubles, les structures et les terrains d'importance patrimoniale ou architecturale qui doivent être préservés, restaurés, réparés, ou encore réaménagés ou mis en valeur;
- h) les occasions de rénover et de réaménager de vieux bâtiments existants, notamment pour améliorer les économies d'énergie de ces bâtiments (notamment en faisant appel à des sources d'énergie renouvelable) ou pour en rehausser la résilience climatique;
- i) le mauvais état physique ou la piètre qualité visuelle de l'environnement bâti, notamment les paysages de rue, l'esthétique urbaine ou le câblage en hauteur;
- j) les autres obstacles qui empêchent de réparer, de réaménager ou de remettre en valeur les terrains et les bâtiments sous-utilisés;
- k) les taux d'inoccupation élevés dans les immeubles à usage de bureaux;

- l) les lacunes dans les infrastructures récréatives, sociales ou communautaires, notamment les infrastructures naturelles urbaines et les secteurs de l'environnement naturel, les parcs et les aires d'agrément, les infrastructures récréatives intérieures et en plein air, les centres de garde d'enfants agréés accessibles, les infrastructures sociales publiques et les services auxiliaires;
- m) tous les autres motifs se rapportant à l'environnement, à l'économie de l'énergie, à la résilience climatique, aux questions de société ou au développement économique communautaire.

3) La Ville peut préparer, adopter et mettre en œuvre un plan d'amélioration communautaire dans un secteur désigné pour les projets d'amélioration communautaire, conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et aux politiques d'amélioration communautaire exprimées dans le Plan.

- 4) On peut préparer et adopter des plans d'amélioration communautaire pour permettre :
- a) de rénover, réparer, remettre en état, assainir, aménager ou améliorer par ailleurs des terrains ou des bâtiments;
 - b) de préserver, restaurer, réutiliser adaptativement et améliorer des bâtiments importants du point de vue historique, architectural ou patrimonial;
 - c) d'aménager des bâtiments polyvalents ou d'intégrer un plus large éventail d'aménagements et de commodités dans les secteurs déficients du point de vue de la mixité des aménagements;
 - d) de transformer un secteur en quartier du quart d'heure piétonnable et inclusif;
 - e) de promouvoir la forêt urbaine et ses bienfaits;
 - f) de produire et de stocker localement les denrées et d'aménager des espaces pour les jardins communautaires;
 - g) de restaurer, d'entretenir, d'améliorer et de protéger les parcs, les infrastructures récréatives et les autres espaces verts;
 - h) de mener des travaux de densification résidentielle et d'autres types de travaux de densification;
 - i) de construire un ensemble de types de logements et d'aménager des logements abordables;
 - j) de rehausser et d'améliorer les services municipaux et les services publics, dont les égouts sanitaires, les égouts pluviaux, les conduites d'eau principales, les routes et les trottoirs;
 - k) d'améliorer les déplacements des piétons et des cyclistes;
 - l) de réaliser les travaux d'aménagement qui appuient les transports en commun et d'améliorer la qualité et l'accessibilité des infrastructures des transports en commun;
 - m) d'apporter une meilleure contribution à la viabilité et à la revitalisation permanentes du cœur du centre-ville, des carrefours, des couloirs, des secteurs spéciaux et des autres secteurs qui pourraient réclamer des travaux d'amélioration communautaire;
 - n) d'améliorer l'économie de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre en adoptant certaines mesures;
 - o) de promouvoir la résilience contre les chocs climatiques en réduisant l'effet d'îlot de chaleur urbain, en améliorant l'accès aux zones d'ombre et aux autres infrastructures de rafraîchissement, en réduisant les risques d'inondation et en maîtrisant l'augmentation du ruissellement des eaux pluviales;

- p) d'améliorer les conditions sociales et les services auxiliaires;
- q) de promouvoir le développement culturel, notamment la vie nocturne;
- r) de promouvoir le développement économique communautaire;
- s) d'améliorer la santé, la sécurité et la stabilité de la collectivité et de réaliser les objectifs destinés à promouvoir des collectivités saines et inclusives, conformément à la sous-section 2.2.4.

11.4 Établir les procédures nécessaires aux travaux d'aménagement pour la notification et la consultation du public



1) Voici les moyens d'informer le public et les organismes publics et de réunir leurs points de vue sur les modifications que l'on propose d'apporter au Plan officiel et au *Règlement de zonage* et sur les plans d'amélioration communautaire.

- a) Une enseigne bilingue sera installée sur le site visé et un avis sera adressé aux organismes communautaires du secteur visé, ainsi qu'aux organismes publics réputés avoir un intérêt dans la modification proposée.
- b) Si la modification ou le plan proposé(e) vise un secteur important ou que l'avis posé sur le site n'est pas, pour une raison ou une autre, approprié, la notification faite dans les deux langues officielles sera soit :
 - i) adressée directement aux intervenants visés;
 - ii) publiée dans un quotidien de la Ville;
 - iii) diffusée sur le site Web de la Ville d'Ottawa.
- c) Lorsqu'elle propose un nouveau plan officiel ou la modification d'un plan officiel qui peut avoir une incidence sur la vocation actuelle ou potentielle projetée, la Ville d'Ottawa doit consulter la nation hôte Anishinabe Algonquine, ainsi que les peuples des Premières Nations et les Inuits et Métis du secteur urbain.

2) L'avis de séance publique d'un comité du Conseil municipal sera adressé, au moins 10 jours civils avant la séance, par courrier de première classe affranchi, par télécopieur ou par courriel, aux particuliers et aux organismes publics qui auront déposé par écrit des commentaires ou qui auront demandé l'avis de séance publique. En outre, au moins cinq jours civils avant la date fixée pour la séance publique, la Ville adressera un avis supplémentaire :

- a) qu'elle publiera dans un quotidien de langue française et dans un quotidien de langue anglaise;
- b) qu'elle publiera dans un quotidien à tirage général sur le territoire de la Ville d'Ottawa;
- c) qu'elle diffusera sur son site Web.

3) Malgré la politique 1) de la sous-section 11.4, les modifications suivantes sont autorisées à la condition de respecter les autres exigences relatives à la publication des avis et définies dans la politique 4) de la section 11.4 ci-après, dans les cas où ces travaux sont autorisés en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* :

- a) les demandes de modifications du Plan officiel, les modifications du *Règlement de zonage*, les accords de morcellement ou l'approbation, par les fournisseurs de logements à but non lucratif, du plan de lotissement;



- b) les demandes dans lesquelles le Conseil municipal a délégué des pouvoirs d’approbation à un agent ou à un employé de la municipalité, notamment pour les accords de morcellement;
- c) les demandes de modifications mineures du *Règlement de zonage* déposées avant l’adoption du nouveau *Règlement de zonage* et qui respectent l’intention du Plan officiel.

4) Les autres exigences relatives à la publication des avis, pour les questions visées dans la politique 3) sur les travaux d’aménagement dans les cas où il faut publier l’avis de la demande ou l’avis de séance publique, se limitent à publier l’avis de la modification proposée dans un quotidien francophone et dans un quotidien anglophone ou dans un quotidien généralement publié sur le territoire de la Ville au moins cinq jours civils avant l’assemblée publique programmée, ou à publier un avis sur le site Web de la Ville d’Ottawa, ou encore à installer une enseigne libellée dans les deux langues officielles sur le site visé, pour permettre au public de faire des commentaires pendant une durée d’au moins cinq jours ouvrables avant la séance publique ou avant que l’on rende une décision, selon le premier terme atteint. Les autres exigences relatives à la publication des avis ont pour objectif de réduire les formalités de la Ville en donnant l’occasion au public de faire des commentaires sur les seuils mineurs à respecter dans les travaux d’aménagement.

5) La Direction générale de la planification, de l’infrastructure et du développement économique s’engage à participer à un dialogue permanent avec la nation hôte Anishinabe Algonquine, de même qu’avec les Premières Nations du secteur urbain et les peuples inuits et métis. La Ville d’Ottawa reconnaît l’importance de ces relations et la précieuse contribution des communautés autochtones dans les discussions sur les politiques de l’aménagement du territoire. Ces dialogues doivent se poursuivre, et nous savons qu’un dialogue ouvert ne peut pas se dérouler selon des échéances rigoureuses. La Direction générale de la planification, de l’infrastructure et du développement économique a toujours la volonté de travailler avec les communautés autochtones pendant toute la durée du projet du nouveau Plan officiel et au-delà de cette durée et de modifier les politiques dans les cas nécessaires.

11.5 Donner une orientation aux processus du Comité de dérogation

1) La Ville peut déléguer le pouvoir de concéder des accords au Comité de dérogation ou à l’agent nommé selon les modalités prévues dans la *Loi sur l’aménagement du territoire*. Le mandat de la Ville pour les accords à délivrer dans le cadre de l’exercice des pouvoirs délégués prévoit des seuils, des critères dans l’examen des demandes et des conditions éventuelles limitées pour l’approbation de ces demandes. Pour certains accords, la Ville peut éventuellement faire appel à différents moyens de publication des avis pour les cas exposés dans la politique 3) de la sous-section 11.4.

2) La Ville peut se prévaloir des pouvoirs prévus à l’article 45 de la *Loi sur l’aménagement du territoire* afin d’établir les critères à respecter pour l’autorisation des dérogations mineures. Ces critères peuvent préciser qu’il ne faut pas autoriser par dérogation l’application des dispositions précisées dans le *Règlement de zonage*.

3) Les demandes de dérogation mineure adressées au Comité de dérogation appartiennent à la catégorie des redressements des normes d’aménagement du *Règlement de zonage* ou de l’ajout d’un

aménagement qui est conforme à la désignation de l'aménagement applicable du Plan officiel et aux quatre critères des dérogations mineures.

4) En application des politiques 1) b) et 1) c) de la sous-section 5.2.4 et des politiques 1) b) et 1) c) de la sous-section 5.3.4, le Comité de dérogation doit tenir compte des demandes de consentement pour les modèles et les dimensions des lots qui permettent de densifier le secteur afin de justifier la densité résidentielle moyenne au sol dans les cas où l'aspect extérieur des travaux d'aménagement cadre avec le contexte planifié.

5) Le Comité de dérogation doit se pencher sur les demandes de dissociation des strates pour la division verticale et horizontale puisqu'il est autorisé à le faire conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Les demandes de dissociation de strates doivent être évaluées selon les principes de la planification applicables aux dissociations.

6) En se penchant sur une demande, le Comité de dérogation doit tenir compte comme il se doit des conseils professionnels qui lui sont donnés, notamment pour les questions juridiques, de planification et d'ingénierie, et doit fournir une explication des effets des mémoires qui sont adressés par écrit et de vive voix sur sa décision, le cas échéant.

7) Le Comité de dérogation doit traiter les demandes dans les délais indiqués au paragraphe 45 (4) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Les demandes sont réputées être parvenues au secrétaire-trésorier dans les trois jours de la date à laquelle elles sont déposées. Si on constate qu'une demande comporte des lacunes, on peut à tout moment la mettre en attente et suspendre le délai prévu dans la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

8) La Ville doit, pour les motifs juridiques ou techniques, autoriser le remaniement des lots sur un aménagement. Pour les besoins de la présente section, les motifs juridiques ou techniques comprennent le morcellement pour des raisons comme les servitudes, la correction des actes de vente, les quittances de réclamations et les remaniements mineurs des limites d'un périmètre, qui n'ont pas pour effet de créer un nouveau lot, ni de rendre non conforme un lot existant.

9) Le Comité de dérogation doit, en plus de respecter toutes les autres politiques du Plan, tenir compte de ce qui suit dans l'évaluation des dérogations mineures pour autoriser les immeubles d'appartements intercalaires de faible hauteur :

- a) les dérogations visant à réduire la superficie obligatoire minimum des lots ne peuvent être envisagées que lorsque l'on peut prévoir suffisamment de place pour l'entreposage et la gestion des déchets, le stationnement des vélos et le paysagement végétalisé intensif;
- b) les dérogations visant à modifier les exigences de la conception extérieure comme les balcons ou l'articulation des façades peuvent être envisagées dans les cas où, selon le Comité de dérogation, les propositions répondent aux objectifs de la conception adaptée au contexte et de l'esthétique urbaine aussi bien ou mieux que le permettrait l'application de la norme de zonage correspondante;
- c) les dérogations visant à réduire la superficie minimum obligatoire de la cour latérale :

- i) ne peuvent être envisagées que dans les cas où l'on prévoit d'autres mesures pour assurer des moyens d'accès adéquats aux espaces consacrés à la gestion des déchets et au stationnement des vélos;
- ii) peuvent réduire à zéro la superficie des cours latérales afin de permettre d'aménager des annexes, dans les cas où l'on obtient par écrit l'accord du propriétaire du lot voisin;
- d) les dérogations visant à réduire la superficie obligatoire du paysagement végétalisé :
 - i) peuvent être liées à l'obligation de prévoir une végétation plus intensive, par exemple des arbres ou des bosquets, pour que le volume de la végétation compense la réduction de la superficie à l'horizontale;
 - ii) toutefois, malgré l'alinéa i) ci-dessus, dans les cas où l'objectif ou l'effet consiste essentiellement à permettre de stationner des véhicules automobiles ou à aménager des entrées de voiture, les dérogations visant à réduire l'aménagement végétalisé obligatoire ne peuvent être considérées que si, d'après l'avis de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, la proposition répond aux objectifs de la conception sensible au contexte et donne lieu à une esthétique urbaine meilleure que si on avait respecté la norme de zonage pertinente, en plus de respecter l'intention du Plan;
- e) le Comité de dérogation peut approuver les dérogations à la condition de respecter essentiellement ou rigoureusement les plans et les dessins d'élévation déposés avec la demande de dérogation mineure.

11.6 Donner une orientation aux processus nécessaires de mise en œuvre du Plan

- 1) La Ville ne doit pas réaliser de travaux publics ni adopter de règlement pour des activités qui ne respectent pas l'intention et les politiques du Plan.
- 2) Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan officiel, en prévision de la mise en application du nouveau *Règlement de zonage*, la Ville priorisera les catégories suivantes de demandes d'aménagement :
 - a) les changements ayant pour effet de passer d'une sous-zone à une autre sous-zone dans la même catégorie principale de zones;
 - b) l'ajout, dans une sous-zone, d'un aménagement qui est normalement autorisé dans la même catégorie principale de zones;
 - c) l'ajout, dans une sous-zone, d'un nouvel aménagement qui n'est pas par ailleurs prévu dans une catégorie principale de zones, dans les cas où l'aménagement respecte les normes d'aménagement du *Règlement de zonage* et l'intention du Plan officiel;
 - d) les changements de vocation dans un bâtiment existant, dans les cas où il n'y a pas de nouveaux changements dans l'enveloppe du bâtiment existant, si ces changements ne peuvent pas être traités en vertu de la politique 3) de la sous-section 11.5;
 - e) les demandes déposées pour faire autoriser des aménagements temporaires.
- 3) Dans les cas où un site a fait l'objet, dans les deux dernières années, d'une modification propre au site dans le *Règlement de zonage*, les demandes d'exonération au titre des dispositions du zonage pour ce site font plutôt l'objet du processus de modification du *Règlement de zonage*.

- 4) Pour augmenter la hauteur afin d'autoriser l'aménagement d'un bâtiment dans une catégorie de plus grande hauteur que celle qui est autorisée par le transect sous-jacent ou par les politiques de désignation du Plan :
- a) dans le cas des couloirs mineurs, uniquement pour hausser les immeubles de faible hauteur afin d'autoriser les immeubles de moyenne hauteur, soit de cinq ou six étages, et uniquement si un plan secondaire ou une politique propre au secteur ne prévoit pas de dispositions contraires, une modification du *Règlement de zonage*;
 - b) dans tous les autres cas, une modification du Plan dans le cadre d'une politique propre au secteur ou une modification apportée à un plan secondaire, le cas échéant, en plus de modifier le *Règlement de zonage*.
- 5) La Ville peut acquérir, détenir ou réserver des terrains pour pouvoir mettre en œuvre les politiques du Plan, notamment :
- a) pour les terrains ayant valeur de patrimoine naturel, en faisant appel à d'autres méthodes, par exemple l'échange contre des terrains de valeur comparable, la négociation de servitudes de conservation, l'établissement d'accords avec d'autres organismes publics en ce qui concerne la gestion ou l'entretien des terrains, les partenariats avec une fiducie foncière et d'autres méthodes qui peuvent être proposées périodiquement;
 - b) en décidant d'acheter les terrains dans les cas où l'acquisition de ces terrains est essentielle à la réalisation des objectifs du Plan officiel;
 - c) en faisant l'acquisition de terrains dans le cadre du processus d'examen des demandes d'aménagement pour répondre aux besoins en mobilité et en infrastructures, notamment l'élargissement du couloir routier, les triangles de vue aux intersections, les triangles de niveau pour les passages supérieurs projetés ou l'élévation des traverses de niveau pour les lignes ferroviaires, les déplacements des piétons en milieu de quadrilatère, les sentiers polyvalents, la gestion des eaux pluviales, l'agrandissement des services de transport en commun et les infrastructures en sous-sol;
 - d) en faisant l'acquisition de terrains du domaine privé à la demande des propriétaires fonciers pour tous les terrains, sauf ceux qui correspondent à des plaines inondables, qui sont aménagés sur des pentes abruptes ou instables, qui sont contaminés, qui constituent des milieux humides importants ou qui correspondent à l'habitat d'espèces en péril ou menacées en vertu des conditions suivantes :
 - i) les terrains sont désignés comme secteur écologique naturel ou comme caractéristique naturelle urbaine dans le Plan;
 - ii) une étude des répercussions environnementales (ERE) démontre que les travaux d'aménagement qui sont par ailleurs autorisés ne peuvent pas se dérouler sur la propriété sans avoir de répercussions négatives sur le réseau du patrimoine naturel ou sur les infrastructures du patrimoine naturel.
- 6) Dans les cas où la Ville fait l'acquisition de terrains ayant une importance naturelle patrimoniale ou détient ces terrains conformément à la politique 5) :
- a) elle doit négocier un prix d'achat d'après une expertise indépendante de la valeur marchande; si toutefois, après un délai de six mois, elle ne peut conclure une entente, la Ville doit proposer

- d'acquérir les terrains en vertu de l'article 30 de la *Loi sur l'expropriation* et peut établir une indemnité conformément aux dispositions de cette loi;
- b) elle ne doit pas faire l'acquisition des améliorations à moins que les propriétaires fonciers le demandent;
- c) l'acquisition peut être limitée à une partie de la propriété, à la condition que la superficie de la partie qui n'est pas acquise réponde aux exigences du Plan.

7) Dans les cas où la Ville reçoit une demande de modification du *Règlement de zonage* pour autoriser des travaux d'aménagement sur des terrains qui font partie du domaine privé et dans les cas où ces terrains sont actuellement zonés dans un espace ouvert ou dans une zone de loisirs, elle se penche sur la nécessité de faire l'acquisition de ces terrains pour en protéger les espaces verts.

8) La Ville peut faire appel au symbole d'aménagement différé (h), de pair avec tous les symboles des zones d'aménagement du *Règlement de zonage*, afin de préciser l'aménagement auquel les terrains seront consacrés éventuellement, mais que l'on juge prématuré ou inapproprié de les aménager immédiatement, en plus d'établir les conditions et les exigences liées à la levée de la zone de détention.

9) La Ville peut autoriser, par règlement, l'aménagement temporaire de terrains, de bâtiments ou de structures pour les besoins exprimés dans la présente dans les cas normalement interdits par le *Règlement de zonage*. La Ville n'est pas du tout obligée de reconduire des règlements d'aménagement temporaire au-delà d'un délai qui peut à juste titre être jugé temporaire, si on juge que la continuité de ces aménagements contredit les objectifs des politiques du Plan.

10) La Ville doit étendre le programme-cadre de délivrance des permis de construire pour les demandes de densification résidentielle moyenne au sol qui respectent l'intention de la sous-section 5.6.1 et qui peuvent être reproduites sur tout le territoire de la Ville. Le programme-cadre de délivrance des permis de construire simplifie la délivrance des permis de construire et porte essentiellement sur les logements intermédiaires manquants.

Définition

Logement intermédiaire manquant

Dans le contexte d'Ottawa et pour les besoins du Plan officiel, le logement intermédiaire manquant désigne généralement l'aménagement résidentiel intercalaire d'immeubles à logements multiples de faible hauteur dont le nombre de logements est compris entre trois et 16 ou plus dans le cas des lots exceptionnellement vastes; pour les types de logements de moindre densité, il s'agit généralement des logements de plain-pied.

11) Sous réserve de l'approbation, par le Conseil municipal, d'un plan secondaire ou d'une modification du Plan officiel, la Ville doit envisager de recourir à des conventions privées avec des propriétaires fonciers pour partager les coûts des grands projets d'infrastructures, des études correspondantes et des plans indiqués dans les plans secondaires et des études exhaustives approuvées par le Conseil municipal et précisées dans les conventions pour les secteurs visés. Ces conventions peuvent porter sur l'aménagement des infrastructures des quartiers comme les terrains à vocation de parc, les infrastructures partagées, les études comme les évaluations environnementales, les plans de restauration et les travaux de restauration. Ces conventions sont conclues à l'initiative des propriétaires fonciers dans les secteurs définis et prévoient le partage équitable des coûts parmi les parties bénéficiaires, afin de compléter ou de remplacer les dispositions d'un règlement sur les redevances d'aménagement. Dans les cas où ces conventions sont en vigueur, la Ville doit exiger la preuve du paiement conformément auxdites conventions afin d'approuver provisoirement les plans de lotissement et les plans de copropriété et à titre de condition de l'approbation des demandes de morcellement et de la réglementation du plan d'implantation.

12) Le Plan se déroule au fil du temps; l'emploi de l'auxiliaire « devoir » au présent ou au futur, pour indiquer que la Ville prend un engagement, n'est pas réputé constituer un engagement à s'acquitter immédiatement de toutes les obligations. Ces engagements seront échelonnés, selon les modalités déterminées par le Conseil municipal, sous réserve de la disponibilité des budgets et des programmes.

13) Les modifications du *Règlement de zonage* qui n'obligent pas à modifier le Plan officiel pour l'aménagement des sites à grande échelle, y compris, sans toutefois s'y limiter, les centres commerciaux ou les terrains industriels reconvertis, doivent être étayées par un plan de lotissement, s'il y a lieu, et dans tous les cas, par un plan d'avant-projet démontrant tous les éléments suivants :

- a) l'aménagement complet du site, dont l'échelonnement potentiel par phases des travaux d'aménagement, en indiquant leur intégration dans le tissu bâti voisin;
- b) la conformité aux politiques applicables sur les transects et sur les surzones;
- c) les occasions de réserver des terrains à vocation de parc et d'apporter d'autres améliorations au domaine public pour promouvoir la densification.
- d) tous les études ou rapports supplémentaires selon les modalités déterminées par le personnel de la Ville.

14) Le Conseil municipal doit adopter un règlement municipal de redevances pour avantages communautaires établissant les redevances sur l'aménagement communautaire applicables à la construction ou au réaménagement de bâtiments au sens défini dans ledit règlement municipal en conformité de l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée.

15) Jusqu'à ce que le Conseil municipal adopte le règlement municipal de redevances pour avantages communautaires évoqué dans la politique 14) ci-dessus, la Ville doit continuer de conclure des ententes sur les avantages communautaires en contrepartie de l'accroissement de la densité autorisé conformément à la section 37 des directives approuvées par le Conseil municipal. En application desdites directives, la Ville peut autoriser l'accroissement de la hauteur et de la densité des travaux d'aménagement au-delà des niveaux normalement autorisés dans le *Règlement de zonage* ou dans le

Règlement sur les permis d'aménagement communautaire en contrepartie des avantages communautaires produits. Toutefois, nulle augmentation de la hauteur ne devra nuire à l'application de la politique en matière de protection des vues de la capitale de la Commission de la capitale nationale. Il faudra prévoir une consultation publique dans l'élaboration et l'approbation de ce règlement municipal. Les hausses limitées seront autorisées en contrepartie des avantages communautaires ainsi produits selon les modalités exposées dans le règlement municipal et seront garanties dans le cadre d'un accord selon les modalités autorisées par l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* dans la version en vigueur le 17 septembre 2020. Ces avantages communautaires doivent s'ajouter aux infrastructures et aux services qui seraient normalement exigés dans le cadre du processus d'examen des demandes d'aménagement ou du processus de budgétisation de la Ville ou qui pourraient être prévus dans le *Règlement sur les redevances d'aménagement*. Les avantages communautaires qui peuvent être autorisés comprennent entre autres :

- a) les infrastructures culturelles publiques;
- b) la conception et l'art public des bâtiments;
- c) la conservation des ressources patrimoniales;
- d) la conservation et le remplacement des logements locatifs;
- e) l'aménagement de nouveaux logements abordables, de terrains pour les logements abordables ou, à la discrétion du maître de l'ouvrage, les redevances à verser pour remplacer les logements abordables ou les terrains sur lesquels sont construits ces logements;
- f) les garderies;
- g) les améliorations à apporter aux stations de transport en commun rapide;
- h) les autres améliorations locales indiquées dans les plans de conception communautaire, les plans d'amélioration communautaire, les budgets de dépenses en immobilisations ou dans les autres plans ou études de mise en œuvre;
- i) les ateliers dans lesquels vivent et travaillent les artistes;
- j) les mesures d'économie de l'énergie et de rendement environnemental;
- k) la conservation des espaces verts existants ou la création de nouveaux espaces verts.

16) Dès que le Conseil municipal adopte un règlement municipal sur les redevances pour avantages communautaires ou selon les modalités normalement prévues dans la *Loi sur l'aménagement du territoire*, la politique 15) ci-dessus ne produira plus ses effets.

17) Tous les biens-fonds et tous les bâtiments construits sur le territoire de la Ville d'Ottawa devront rester en bon état et pouvoir être occupés et exploités en toute sécurité. On protégera la sécurité et l'entretien de l'ensemble des biens-fonds et des bâtiments sur le territoire de la Ville en adoptant des règlements municipaux sur les normes immobilières en vertu de la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment*.

11.7 Définir l'orientation des révisions et des modifications techniques du Plan

1) Il est permis d'apporter des révisions techniques au Plan officiel ou au *Règlement de zonage* sans adopter de modifications et sans qu'il soit nécessaire d'envoyer un avis conformément à la politique 1) de la sous-section 11.4, à la condition de ne pas modifier l'intention du Plan officiel ou du *Règlement de zonage*. Les révisions techniques consistent à :

- a) modifier la rémunération, les renvois et la structure du texte, des tableaux, des annexes et des cartes; retoucher la ponctuation ou le libellé pour assurer l'uniformité;
- b) corriger les erreurs de grammaire, de dimensions et de périmètre, ainsi que les erreurs mathématiques ou typographiques;
- c) intégrer des notes de renvoi historiques ou des annotations comparables;
- d) retrancher les clauses de droits acquis applicables aux politiques propres aux sites;
- e) reclassifier les routes dans différentes catégories routières dans les annexes C4, C5, C9 C10 et C16.

2) Dans le cas des modifications techniques apportées au Plan ou au *Règlement de zonage* et qui débordent le cadre des critères de la politique 1) de la sous-section 11.7 ci-dessus, en plus de s'harmoniser avec les dispositions a), b) ou c) ci-après, il n'est pas obligatoire de notifier et de consulter le public ou les organismes publics, notamment en respectant les exigences exprimées dans la politique 1) de la sous-section 11.4, à l'exception de l'avis à signifier dans les deux langues officielles, dans un quotidien de la Ville, sur le site Web de la Ville ou sur un écriteau posé sur le site visé au moins cinq jours civils avant la date fixée pour la séance publique, lorsqu'on propose d'apporter une modification technique. Cette approche doit consister uniquement à apporter les corrections suivantes :

- a) il faut apporter des modifications pour mettre intégralement en œuvre une recommandation approuvée du Conseil municipal pour modifier le Plan officiel ou le *Règlement de zonage*;
- b) il faut modifier le libellé d'une disposition afin d'en préciser l'intention;
- c) il faut éliminer les redondances inutiles ou les références périmées.

3) Afin de rehausser l'adaptabilité par rapport aux imprévus comme les pandémies ou d'autres événements majeurs, la Ville peut, à sa seule et entière discrétion, décider de se consacrer à un examen exhaustif du Plan officiel en prévision des exigences à adopter dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour remanier les priorités et les objectifs de la planification à long terme.

11.8 Définir l'orientation des consultations préalables au dépôt des demandes et de l'information prescrite à déposer

1) Avant de déposer une proposition d'aménagement, il faut tenir une séance de consultation préalable au dépôt de la demande auprès du personnel de la Ville afin de cerner l'information qui devra accompagner la demande déposée. La Ville a le pouvoir de renoncer à l'obligation de tenir une séance de consultation formelle avant le dépôt de la demande. La Ville a aussi le pouvoir de demander des renseignements supplémentaires, qu'il faudra déposer avec la demande complète, après un examen plus attentif de la proposition se rapportant à la demande.

2) Les travaux d'aménagement doivent respecter les exigences relatives au dépôt des demandes complètes de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. La Ville continuera d'appliquer une politique sur l'étude des demandes d'aménagement, qui sera revue avec les requérants dans le cadre de la préconsultation. Pour traiter les demandes, la Ville peut exiger que l'on dépose les renseignements et les rapports complémentaires énumérés dans la politique. Ces renseignements et rapports complémentaires seront précisés par écrit à la fin de la consultation préalable au dépôt de la demande ou après l'examen attentif de la proposition d'aménagement. Tous les rapports obligatoires doivent être établis à la satisfaction de la Ville ou de l'organisme approuvateur compétent.

3) Pour chacune des études énumérées dans une politique sur l'étude des demandes d'aménagement, la Ville adoptera le mandat et les directives décrivant dans leurs grandes lignes les exigences des études. Ce mandat et ces directives visent à établir les normes minimums pour ce qui est des attentes relatives au dépôt des études exigées dans le cadre de la demande complète.

4) Les demandes de transformation ou d'aménagement des propriétés désignées en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* ou les avis à signifier pour démolir des bâtiments sur les propriétés énumérées dans le cadre de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* doivent comprendre l'information décrite dans le plan ou dans les directives applicables aux districts de conservation du patrimoine, dans les documents administratifs approuvés par le Conseil, dans l'information à déposer pour donner suite aux modifications qui seront apportées à la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* ou dans la politique sur l'étude des demandes d'aménagement.

11.9 Définir l'orientation de la surveillance

Le Plan officiel est un document-cadre global, destiné à gérer et à orienter la croissance et l'évolution physiques de la Ville dans les 25 prochaines années. Pendant l'horizon de planification, il sera essentiel de surveiller continuellement l'efficacité des politiques du Plan afin de savoir si nous sommes en mesure de respecter nos orientations et nos objectifs stratégiques, surtout lorsqu'il s'agit de répondre à la demande nouvelle de logements et de savoir si la Ville respecte ses cibles ambitieuses dans la densification. Il sera également essentiel de surveiller les tendances mondiales, nationales et régionales pour s'assurer que nos politiques et nos objectifs sont toujours d'actualité, qu'ils sont réceptifs et qu'ils permettent de faire d'Ottawa la ville de taille moyenne où il fait le mieux vivre en Amérique du Nord.

1) La Ville mettra au point et actualisera un plan de surveillance qui répondra aux exigences de la Déclaration de politiques provinciale pour la surveillance des parcs immobiliers industriels et résidentiels afin de s'adapter à la croissance résidentielle. Ce plan de surveillance :

- a) fera état de la directive du Conseil selon laquelle les cibles dans l'offre et la densification des terrains doivent être révisés au plus tard cinq ans après l'adoption du Plan;
- b) être révisé périodiquement et modifié d'après les ensembles de statistiques publiées et les ressources consacrées à la réalisation de la surveillance.

2) La Ville mettra au point et actualisera un plan de surveillance qui fera état des objectifs du Plan officiel pour l'aménagement de logements abordables, notamment en examinant l'abordabilité des logements et la réalisation de la cible du Plan dans le logement abordable. La Ville pourra réviser sa cible dans le logement abordable et les politiques du Plan officiel d'après l'information et les données nouvelles et selon l'évolution de la conjoncture du marché du logement.

Photo : Ville d'Ottawa



