

ARTICLE

37

L'article 37 renvoie à la Loi sur l'aménagement du territoire, qui permet à la Ville de demander des avantages en vue de construire, de financer ou d'améliorer des installations lorsqu'un projet requiert une modification au Règlement de zonage. Les lignes directrices de la Ville sur la mise en œuvre de l'article 37 établissent un seuil minimal pour les projets d'aménagement proposés visés par l'article 37, soit un minimum de 7 000 m² et une hausse d'au moins 25 % de la densité permise de plein droit (zonage au moment de la demande).

OTTAWA ET ARTICLE 37

À mesure qu'Ottawa se développe, il devient nécessaire d'améliorer ses services communautaires et ses installations. L'article 37 de la Loi sur l'aménagement du territoire est à ce titre un excellent outil de planification qui aide la Ville à s'assurer que les nouveaux projets d'aménagement prévoient des investissements essentiels à la communauté. L'article 37 permet ainsi à la Ville de négocier des contributions pour les projets prévoyant augmenter de 25 % ou plus la densité permise d'un site. Contrairement à d'autres mécanismes de financement municipal, comme les redevances d'aménagement, l'article 37 peut garantir

que la communauté visée par un projet profite d'avantages. Comme une hausse de la densité peut faire augmenter la demande en matière d'installations et de services communautaires, le rapport entre le projet proposé et la communauté visée doit faire l'objet d'une planification réfléchie. Par ailleurs, l'article 37 peut offrir flexibilité et précision en vue d'assurer des avantages directs et concrets aux communautés concernées.

AVANTAGES COMMUNAUTAIRES

Les avantages communautaires peuvent prendre la forme de divers services communautaires et installations, offrant ainsi une meilleure flexibilité que les redevances d'aménagement et les contributions pour fins de parcs. Le Plan officiel et certains plans de conception communautaire et plans secondaires énoncent toute une série d'avantages, comme des fonds dédiés à des logements abordables, des jardins communautaires, des espaces alloués à des services de garde dans de futurs bâtiments et des améliorations apportées aux rues.

ÉTABLISSEMENT DES PRIORITÉS

Les communautés d'Ottawa peuvent participer au processus en déterminant leurs priorités en collaboration avec le conseiller de leur quartier. Ce partenariat et la collaboration communautaire peuvent mener à la préparation d'une évaluation circonscrite des avantages liés à l'article 37 pour les différents secteurs de chacun des quartiers.

La Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique ainsi que d'autres intervenants peuvent apporter leur contribution en donnant des conseils et en mettant à profit leur expertise en ce qui a trait aux besoins communautaires à la lumière des politiques, des expériences locales et des études applicables.

Une fois établie, la liste des priorités locales peut être utilisée pendant le processus d'examen des demandes d'aménagement afin que soient déterminés les avantages à demander pour un projet proposé.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX AVANTAGES COMMUNAUTAIRES OU CONTRIBUTIONS EN ESPÈCES

Les avantages liés à l'article 37 sont accordés directement ou en espèces.

1. Dans le premier cas, le promoteur accepte de construire des installations directement sur le site (par exemple, un service de garde) ou à l'extérieur du site (par exemple, un jardin communautaire).

2. Dans le second cas, la Ville reçoit un paiement en espèces et affecte la somme à des installations ou à des services précis (par exemple, des logements abordables), au lieu que le propriétaire les construise ou les fournisse.

LA PLANIFICATION D'ABORD

Des discussions sur les avantages liés à l'article 37 ont lieu soit à l'étape de consultation avant le dépôt de la demande, soit à la réception de la demande. Celle-ci doit respecter toutes les politiques du Plan officiel de la Ville et représenter de bonnes pratiques de planification. L'article 37 ne sert pas à rectifier les importantes lacunes d'une demande.



CONSULTATION PRÉALABLE

Le demandeur rencontre le personnel responsable de l'examen des demandes d'aménagement pour qu'il étudie sa proposition. Si possible, on détermine alors si l'article 37 s'applique, et l'on dresse la liste des éventuels avantages communautaires.

DEMANDE

Une fois la demande d'aménagement reçue, on l'étudie afin de déterminer si elle respecte le seuil prévu par l'article 37.



ÉTUDE

Le processus d'examen de la demande d'aménagement débute. L'urbaniste responsable des demandes d'aménagement détermine s'il existe une liste d'avantages communautaires pour le quartier.

CONSULTATION

On entame le processus de consultation publique, et l'on discute des éventuels avantages liés à l'article 37.

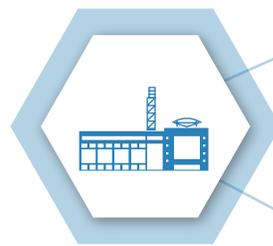


NÉGOCIATIONS

Les avantages liés à l'article 37 font l'objet de négociations.

ENTENTE

Une entente sur les avantages est conclue.

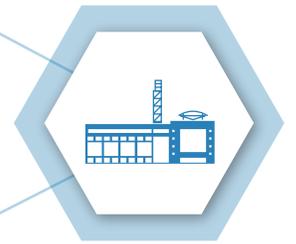


COMITÉ DE L'URBANISME

La demande de modification au Règlement de zonage et le projet de règlement sont présentés au Comité de l'urbanisme.

CONSEIL

La demande et le règlement proposé sont présentés au Conseil.



ACCORD JURIDIQUE

La Ville et le propriétaire signent un accord, qui est inscrit sur le titre.

MISE EN ŒUVRE

L'avantage prévu est reçu (avant qu'un permis de construire au-dessus du niveau du sol soit délivré, au plus tard).



OÙ SONT LES AVANTAGES?

Souvent, une période de temps s'écoule entre le moment où la Ville obtient un avantage et celui où il se matérialise. Il faut parfois compter des années avant qu'un projet approuvé fasse l'objet d'une demande de permis de construire. Cette situation peut aussi survenir lorsqu'un investissement plus important nécessite la mise en commun des fonds destinés à différents projets, comme dans le cas d'un grand projet de logements abordables.