

Lignes directrices d'étude de viabilisation visant les demandes d'aménagement

Information à fournir dans les documents suivants

A. Plan d'implantation des services publics

B. Plan de modelé et de drainage

Exigences minimales en matière de dessins

Les tous plans doivent être présentés sur des feuilles A1 de format standard (594 mm x 841 mm), être réalisés en format métrique approprié (1:200, 1:250, 1:300, 1:400 ou 1:500) et contenir les éléments suivants :

A. et B. Renseignements généraux

*** À fournir dans le plan des services publics et dans le plan de modelé et de drainage**

- Cartouche d'inscription (comprenant le nom du propriétaire/requérant, le nom et l'adresse de l'entreprise préparant le dessin, l'adresse et la description officielle de l'emplacement, le nom du projet, le titre et le numéro du dessin, l'échelle, la date de présentation ainsi que la zone de révision contenant toutes les dates de révision.
- Le plan principal indiquant l'emplacement par rapport au réseau routier de la Ville
- Une flèche d'orientation dirigée vers le nord
- Bornes d'arpentage
- La légende
- Une identification claire des limites de propriétés et d'emprises, y compris tout élargissement de la chaussée proposé, les triangles de visibilité et les réserves adjacentes à la propriété visée
- Toutes les servitudes et leurs bénéficiaires
- Les routes adjacentes, y compris l'emplacement de tous les objets de surface (bords de chaussée et accotements, bordures, îlots séparateurs, poteaux de services publics, bouches d'incendie, abribus, boîtes aux lettres, trottoirs, cours d'eau, fossés, ponceaux, puisards de rue)
- Tous les accès et les entrées privées vers la propriété visée et celles adjacentes, y compris ceux des propriétés du côté opposé de la chaussée
- Tous les dessins estampillés, signés et datés par un ingénieur professionnel, qualifié dans la province de l'Ontario

A Information à fournir sur le plan d'implantation des services publics

- Bâtiments, structures et murs de soutènement existants et proposés
- Éléments de viabilisation de surface existants et proposés, y compris mais sans s'y limiter les éléments suivants : regards de visite, puisards de rue, fossés, remblais, bouches d'incendie, prises d'eau et chambres des vannes, poteaux de service, bordures, trottoirs et allées piétonnières, clôtures et mains courantes
- Éléments de surface existants et proposés, y compris mais sans s'y limiter les lampadaires, les poteaux de transport d'électricité, de service téléphonique et de câble, les piliers courts et les transformateurs, ainsi que les arbres et les arbustes
- Éléments de surface proposés, y compris mais sans s'y limiter les aires de stockage des ordures et de neige

- Éléments de viabilisation souterrains existants et proposés, y compris mais sans s'y limiter les égouts domestiques, les égouts pluviaux, les drains de fondation, les conduites d'eau principales et les tuyaux de raccordement (tuyaux domestiques et d'incendie), ainsi que l'identification de tous les tuyaux et des assises, les diamètres, les pentes, les sens d'écoulement et les élévations du bas
- Puisards de rue avec les élévations d'admission
- Emplacement des raccords pompiers, des compteurs d'eau et des appareils de mesure à distance
- Détails des accès automobiles proposés à la propriété (largeurs et rayons)
- Emplacement proposé des abaissments de bordures et de trottoirs
- Détails de tous les raccords de service aux infrastructures de la Ville, y compris les méthodes et les matériaux utilisés
- Dimensionnement des chaussées (épaisseur de l'asphalte et du matériau granulaire) des secteurs de revêtement léger et renforcé

B Information à fournir sur le plan de modelé et de drainage

- Contours et/ou points cotés existants sur l'emplacement du projet, le long des limites de la propriété, dans les voies publiques adjacentes et à au moins 10 m à l'intérieur des propriétés adjacentes
- Identification des rigoles de drainage, des fossés, des ruisseaux, des cours d'eau, des ravins et des servitudes/voies de drainage, accompagnée des élévations et de flèches indiquant le sens du drainage de surface
- Flèches indiquant le sens du drainage de surface sur toutes les zones asphaltées, granulaires et plantées d'herbe
- Points cotés et inclinaisons de pente proposés à tous les emplacements cruciaux, y compris mais sans s'y limiter le long des limites de propriété, sur les lignes médianes de chaussée, dans les accès automobiles et les entrées privées, sur les bretelles, dans les aires de stationnement, sur les rebords de la chaussée, sur les bordures ou les trottoirs, dans les rigoles de drainage, dans les fossés, dans les zones plantées d'herbe ou en terrasse et sur les talus
- Points cotés proposés à tous les points élevés/bas, haut et bas des fossés, haut et bas des pentes d'une échelle de 4:1 ou supérieure, tous les changements d'inclinaison, haut et bas des murs de soutènement, haut des élévations des puisards de rue et des regards de visite, angles des bâtiments
- Élévation définitive du rez-de-chaussée et des entrées de tous les bâtiments, plus l'élévation de la face inférieure des semelles de fondation et le haut de l'élévation de la fondation
- Limites des rétentions/engorgements d'eaux pluviales avec fréquence
- Techniques proposées de quantité ou de qualité de gestion des eaux pluviales
- Détails de la coupe transversale des rigoles
- Emplacement et détails de toutes les sorties d'eau de surface, y compris mais sans s'y limiter les puisards de rue, les murs de tête, les enrochements et les ponceaux (dimension, matériau et direction de l'écoulement)
- Emplacement proposé des descentes d'eaux pluviales
- Mesures de lutte contre l'érosion et les sédiments à appliquer pendant et après les travaux
- Emplacement de toutes les limites d'inondation réglementaires ou des limites d'aménagement (c.-à-d. la marge de retrait et la limite de stabilité des talus)

- Dans le cas des propriétés rurales : emplacement des fosses septiques, silhouette des lits de drain, emplacement des puits et des réservoirs de rétention pour la lutte contre les incendies
- Élévation de la médiane de la route à des intervalles de 10 m (lotissement)

1. Introduction

1.1 Objet et usage des Lignes directrices d'étude de viabilisation

Les Lignes directrices d'étude de viabilisation visant les demandes d'aménagement ont pour objet de décrire les exigences relatives aux études de viabilisation présentées à la Ville d'Ottawa (la Ville), ainsi que la portée de telles études, destinées à appuyer les demandes d'approbation de viabilisation de projets d'aménagement. Les études de viabilisation d'aménagement définissent les services d'approvisionnement en eau, d'égouts et d'évacuation des eaux pluviales qui seront nécessaires pour qu'un projet d'aménagement soit accepté par la Ville.

En vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire, et conformément au projet de loi 51, la Ville est responsable, et dispose de l'autorité pour le faire, de définir ce qui constitue une demande d'aménagement complète. La Ville doit obtenir suffisamment d'information pour réaliser un examen des répercussions de la viabilisation des aménagements. Le présent document décrit le contenu des études de viabilisation des aménagements qui définissent une demande d'aménagement complète en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

Ces lignes directrices ont été élaborées à l'intention du personnel de la Ville, des promoteurs et des consultants, pour leur permettre de comprendre clairement et de communiquer l'information nécessaire à la cohérence, à la rigueur et à l'exactitude du contenu des demandes d'aménagement.

Ces lignes directrices servent à définir le contenu des études de viabilisation, afin de permettre au personnel municipal chargé des examens de comprendre les contraintes, l'approche et les répercussions de la viabilisation des nouveaux aménagements. Elles n'ont pas pour vocation de remplacer ou d'annuler les lignes directrices et les critères de conception déjà utilisés. Elles aideront les requérants à préparer leurs demandes d'aménagement en appliquant une approche cohérente face aux problèmes, grâce à des principes solides de conception et d'application technique, et à la protection de l'environnement naturel et humain sur le territoire de la Ville d'Ottawa.

1.2 Types de demande d'aménagement

Les études de viabilité sont préparées à l'intention des auteurs de demandes individuelles d'aménagement. Elles servent à faire le lien entre les études de niveau supérieur, comme les plans directeurs de viabilisation, et les demandes individuelles d'aménagement. Les études de viabilisation sont nécessaires pour justifier et établir les conditions de planification de la viabilisation des aménagements. Elles définissent la portée de la conception détaillée des services de viabilisation, et s'appliquent à divers types de demande d'aménagement, comme celles de modification d'un zonage, de lotissement ou de plan d'implantation.

1.3 Organisation du document de lignes directrices

Ces lignes directrices sont structurées de manière à offrir à son utilisateur une référence rapide des études de viabilisation à fournir à la Ville pour diverses demandes d'aménagement. La section 1 fournit un aperçu de l'objectif et du contexte du processus d'examen des demandes d'aménagement, et du rôle d'une étude de viabilisation. La section 2 décrit le processus préalable à la consultation entre le promoteur, les examinateurs de la Ville et les organismes d'approbation, et fournit le type d'information requis pour la préparation des études de viabilisation. La section 3 décrit la portée de l'étude de viabilisation. La section 4 fournit une liste de vérification des éléments contenus dans une étude. Elle décrit leur application en matière de services d'égouts, de distribution d'eau et d'évacuation des eaux pluviales, ainsi que les types de demande d'aménagement. Il incombera au requérant de bien respecter cette liste de vérification. La Ville déterminera si le contenu de l'étude de viabilisation est suffisant pour que la demande soit jugée complète aux fins du lancement du processus d'examen de la demande d'aménagement.

1.4 Processus d'examen des demandes d'aménagement

La présentation et l'examen des études de viabilisation des aménagements s'inscrivent dans le cadre général du processus d'examen des demandes d'aménagement de la Ville, tel que précisé à la section 4 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa. Ce processus de présentation et d'examen peut faire l'objet de révisions occasionnelles, lors de mises à jour du Plan officiel.

En vertu de modifications récemment apportées à la Loi sur l'aménagement du territoire dans le projet de loi 51, il a été proposé que la définition d'une « demande complète » exigée par la Loi sur l'aménagement du territoire comprenne un rapport de justification de planification démontrant que la demande :

1. Est compatible avec la Déclaration de principes provinciale de 2005 (« DPP »);
2. Est conforme aux plans provinciaux pertinents, ou ne sont pas en contradiction avec ces plans;
3. Est conforme aux plans officiels (« PO ») municipaux ainsi qu'à tout rapport ou étude technique requis pour satisfaire aux exigences de la DPP ou de plans provinciaux;
4. Est conforme aux rapports ou aux études portant sur l'adéquation de l'infrastructure et l'atténuation du bruit, ainsi qu'à la désignation des demandes connexes de planification.

Ce sont les études techniques sur l'adéquation de l'infrastructure (4) qui constituent le principal sujet de ces lignes directrices.

Les études de viabilisation des aménagements sont soumises à l'examen du personnel de la Direction de l'examen des demandes d'aménagement du Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance, qui relève du Portefeuille des services d'infrastructure et de la viabilité des collectivités. Une réunion préalable aux consultations doit être tenue afin de déterminer les problèmes et les contraintes susceptibles d'avoir un effet sur l'aménagement. La Loi sur l'aménagement du territoire permet aux municipalités de rendre obligatoire ce processus préalable aux consultations, et la Ville a adopté cette position à l'égard des requérants. Pour que le processus préalable aux consultations soit le plus profitable possible pour les requérants, un délai suffisant doit être respecté avant la réunion afin de permettre au personnel de la Ville de rechercher l'information de base nécessaire pour aborder les questions liées à l'infrastructure. On retrouve à la section 2 plus de détails sur les exigences d'information et sur la réunion préalable aux consultations.

Compte tenu de l'information fournie par le requérant et la réponse des organismes d'approbation et de la Ville, le requérant peut commencer à élaborer l'étude de viabilisation de l'aménagement, aux fins d'examen et d'approbation. L'examen des demandes par la Ville nécessite la présentation d'une demande complète tenant compte de tous les points pertinents relatifs aux services de distribution d'eau, d'égouts et d'évacuation des eaux pluviales destinés à l'aménagement proposé. Les demandes, notamment l'étude de viabilisation de l'aménagement, feront l'objet d'un examen préliminaire destiné à vérifier si la demande est complète. Les demandes jugées incomplètes ne seront pas transmises et le processus de leur examen ne sera pas entamé.

Ces lignes directrices et le processus d'examen des demandes d'aménagement comprennent le processus d'examen interne de la Ville, et l'examen réalisé par des organismes externes, comme le ministère de l'Environnement et les offices de protection de la nature. Il incombe au promoteur de satisfaire aux exigences de la Ville et des organismes externes. La Ville d'Ottawa a adopté des règlements rendant obligatoire une consultation préalable avant toute demande d'aménagement.

Les demandes de planification doivent être soumises aux commentaires d'organismes externes, qui figurent parmi les conditions d'approbation des demandes d'aménagement. Ces conditions d'approbation peuvent comprendre des clauses stipulant que les organismes externes doivent être satisfaits de la résolution des problèmes touchant leur ressort territorial. Dans le cadre du processus d'examen des demandes d'aménagement, la Ville exige que des documents attestant que les conditions ont été satisfaites soient fournis par les organismes externes.

1.5 Rôles et responsabilités

L'auteur d'une demande d'aménagement est soit le propriétaire du terrain visé, soit son agent. Il incombe à l'auteur du projet de déterminer les éventuels problèmes de viabilisation, de les confirmer auprès du personnel de la Ville et de fournir toute l'information nécessaire pour compléter sa demande d'aménagement. Le requérant doit déterminer tous les permis et approbations à obtenir pour réaliser l'aménagement proposé.

D'autres ingénieurs et concepteurs peuvent être appelés à réaliser des travaux de sous-discipline pour l'auteur du projet ou le requérant. Il incombe au requérant de soumettre l'opinion et l'analyse de l'intervenant technique à l'examen de la Ville.

La ville nommera un gestionnaire de projet, qui sera responsable de la communication avec le requérant et qui coordonnera l'action des divers services et membres du personnel chargés de l'examen de la demande. Le gestionnaire de projet de la Ville sera invité à fournir au requérant les renseignements et les données disponibles, en vue de la préparation de l'étude de viabilisation de l'aménagement, de l'analyse à l'appui et de l'examen des problèmes de viabilisation. Les plans techniques et les renseignements relatifs aux services sur l'emplacement de l'aménagement proposé sont soumis au règlement de frais, conformément à la grille tarifaire du Centre d'information. Si l'information ne peut être obtenue ou n'existe pas, ou si un plan directeur de viabilisation n'est pas disponible, il incombe au requérant de déterminer et de résoudre les lacunes d'information ou de données.

1.6 Lignes directrices techniques applicables

Il existe plusieurs lignes directrices techniques s'appliquant à la conception des services de distribution d'eau, d'égouts et d'évacuation des eaux pluviales dans les nouveaux aménagements.

Les références qui suivent peuvent être consultées lors de la préparation d'études de viabilisation des aménagements :

- Plan officiel de la Ville d'Ottawa – Section 4 – Examen des demandes d'aménagement
- Lignes directrices géotechniques et de reddition de comptes relatives aux demandes d'aménagement dans la Ville d'Ottawa
- Lignes directrices de conception des égouts de la Ville d'Ottawa
- Chapitre 8 des Lignes directrices de conception des égouts de la Ville d'Ottawa (lignes directrices relatives aux eaux pluviales)
- Politiques de la Ville d'Ottawa relatives à la gestion des eaux pluviales
- Lignes directrices de la Ville d'Ottawa relatives à la conception des ouvrages d'eau
- Spécifications conceptuelles de la Ville d'Ottawa
- Ministère de l'Environnement (ME), Guidelines for the Design of Water Distribution Systems and Design of Sanitary Sewage Systems
- Exigences du ministère des Richesses naturelles en matière de protection des terres humides et des forêts ou d'autres zones protégées désignées
- Lignes directrices d'offices de protection de la nature (OPN) relatives à l'approbation d'aménagement et de modification d'emplacements sur des terrains relevant des règlements des OPN, élaborées en vertu de l'article 28 de la Loi sur les Offices de protection de la nature
- Lignes directrices spécifiques d'offices de protection de la nature
- Lignes directrices relatives aux services ruraux et privés
- Politiques du Plan officiel concernant la protection des éléments naturels et la préservation des cours d'eau
- Procédure D-5 du ME, « Planning for Sewage and Water Services »
- Procédure D-5-1 du ME, « Calculating and Reporting Uncommitted Reserve Capacity at Sewage and Water Treatment Plants, Servicing Options Statement »
- « Stormwater Management Planning and Design Manual 2003 »
- ME de l'Ontario : Savoir gérer les eaux de ruissellement Une introduction aux principes de gestion des eaux pluviales
- Code du bâtiment de l'Ontario
- Procédures D-5-3, D-5-4 et D-5-5 du ME
- Études de bassins et de sous-bassins hydrographiques applicables

Ces références peuvent faire l'objet de révisions; les études de viabilisation doivent faire référence à la dernière version disponible au moment de leur rédaction.

2. Recherches préliminaires

L'étape de recherche préliminaire permet au requérant de recueillir l'information et les données nécessaires à la préparation du rapport de viabilisation de l'aménagement proposé. Il incombe au requérant de rechercher les éventuelles contraintes et possibilités, ou les difficultés de conception propres à une demande d'aménagement en particulier, avant que la demande d'aménagement soit préparée et présentée à la Ville. À cette fin, une séance de consultation préalable entre le requérant et le personnel de la Ville doit être organisée avant le lancement du processus de demande et son examen. Cette mesure est particulièrement importante avant une

modification de zonage proposée, en raison de la nature variée des enjeux pouvant influencer une décision de modification de zonage.

La consultation préalable a pour objet de permettre un partage de renseignements importants et pertinents sur l'aménagement proposé. Elle favorise une compréhension commune des principaux problèmes de viabilisation, de l'information disponible et des contraintes existant entre le requérant, la Ville et les organismes examinateurs pertinents. Elle aide le personnel de la Ville et les divers organismes à élaborer des commentaires sur la demande, et contribue à informer le requérant des principaux domaines de préoccupation et des contraintes éventuelles liées à la demande d'aménagement, avant qu'un investissement significatif ne soit consacré à la formulation de l'approche de viabilisation et des décisions. Un résumé de la consultation préalable doit être joint à toute présentation subséquente de l'étude de viabilisation.

Le requérant a notamment pour responsabilité de déterminer tous les permis et approbations à obtenir pour réaliser l'aménagement proposé. Les renseignements relatifs aux approbations requises peuvent être obtenus directement auprès du personnel de la Ville et des autres organismes, notamment le ME et les OPN, lors de la consultation préalable.

Des études pouvant être pertinentes ou avoir un impact sur les décisions de viabilisation d'aménagement peuvent être en cours au moment de l'étude de viabilisation. Il convient de faire référence à toute étude en cours de réalisation par la Ville ou un autre organisme et concernant la viabilisation du terrain visé.

Le requérant doit préparer les renseignements demandés par la Ville au moins deux semaines avant la réunion de consultation préalable, et notamment une description très détaillée de l'emplacement, y compris la demande d'aménagement. Le formulaire préalable à la demande doit comprendre, entre autres renseignements, la superficie du terrain, un plan d'implantation proposé, les utilisations prévues pour l'aménagement ainsi que la proximité de l'emplacement et de l'infrastructure existante. Un résumé de la consultation préalable doit être joint à toute présentation subséquente de l'étude de viabilisation.

Des lignes directrices distinctes relatives à la consultation préalable, tenant compte du formulaire préalable à la consultation, sont élaborées par la Ville et seront soumises sous peu à l'examen et aux commentaires des représentants du secteur de l'aménagement. Le requérant devra se reporter aux lignes directrices relatives à la consultation préalable lorsqu'elles seront finalisées.

Bien que la consultation préalable soit destinée à être détaillée, des lacunes d'information pourraient être observées et, au cours du processus d'approbation, d'autres points non mentionnés lors de la réunion préalable à la consultation pourraient être demandés lors de la conception de l'aménagement et à mesure que d'autres renseignements sont disponibles.

3. Description des études de viabilisation d'aménagement

3.1 Introduction

Les études de viabilisation d'aménagement fournissent de l'information quant aux considérations et à l'approche selon lesquelles un aménagement pourrait être adéquatement viabilisé en eau, en égouts domestiques et en gestion des eaux pluviales. Cette viabilisation doit satisfaire aux exigences de la Ville ainsi qu'à tous les autres règlements pertinents; elle doit faire l'objet de bonnes pratiques de conception technique au plan de la protection de la sécurité publique, de l'environnement et de l'exploitation durable.

Fréquemment, des études de niveau supérieur, comme les plans directeurs de viabilisation, les plans de gestion des sous-bassins hydrographiques, les plans de gestion des bassins hydrographiques, les évaluations environnementales et les plans de conception communautaire, fournissent le contexte de viabilisation avec lequel les aménagements individuels doivent être cohérents. L'étude de viabilisation a pour objet de faire le lien entre les exigences stipulées dans les plans de viabilisation de niveau supérieur et les demandes d'aménagement individuel. Elle doit offrir un niveau de détails plus élevé de la viabilisation à prévoir afin d'orienter la conception finale, l'examen et l'acceptation du projet définitif.

La portée des études de viabilisation doit être définie au début du projet, selon une approche raisonnable des problèmes propres à la demande d'aménagement. Si aucune étude de niveau supérieur n'est disponible, la portée de l'étude de viabilisation pourrait inclure une planification de la viabilisation de terrains situés en dehors des limites de la demande d'aménagement. Elle doit tenir compte de problèmes tels que la capacité en aval, les installations prévues pour l'aménagement et pouvant être requises pour desservir d'autres aménagements, la mise à disposition d'installations provisoires ainsi que le financement et la mise en œuvre du projet définitif de viabilisation.

Les couloirs de transport fournissent les liens et les emprises nécessaires au passage des services publics. Par conséquent, l'étude de viabilisation d'aménagement devra être intégrée aux aspects de l'aménagement liés au transport, qui seront traités dans le cadre d'une étude distincte. Il s'agira notamment de prendre en compte les répercussions des modifications apportées au réseau routier, la limitation des traversées de cours d'eau et d'autres problèmes de services publics, comme les emprises permettant d'y accéder. La portée de cette étude dépendra de l'existence ou non d'un plan directeur de viabilisation enclenchant des modifications au Plan officiel, qui aura intégré les besoins en transport et en services publics.

3.2 Contenu d'une étude de viabilisation

Une étude de viabilisation doit contenir assez de renseignements pour informer la Ville des exigences générales nécessaires à la mise en place de services municipaux ou privés acceptables pour l'aménagement proposé. Le contenu doit fournir des renseignements aidant à définir la direction de la conception détaillée des services d'aménagement à prévoir. Toutes les analyses et les conclusions techniques doivent être clairement résumées dans le texte principal du rapport, avec des références vers de l'information détaillée à l'appui dans les appendices.

Le contenu de l'étude de viabilisation d'aménagement doit aborder toutes les lignes directrices pertinentes. Toutefois, il peut arriver qu'une ou plusieurs lignes directrices pertinentes soient en conflit entre elles ou ne puissent être suivies pour un aménagement proposé. Le cas échéant, l'étude de viabilisation d'aménagement désignera clairement et justifiera les exceptions ou le point que devra examiner le personnel de la Ville d'Ottawa.

L'étude doit, d'une manière générale, prendre en compte les points suivants :

- Déterminer le secteur à l'étude, y compris l'utilisation du sol actuelle et celles des terrains adjacents. Cette étape peut être réalisée grâce à un plan de zonage actualisé illustrant l'emplacement et la superficie du terrain visé, ainsi que le secteur environnant.
- Fixer les objectifs de l'étude de viabilisation.

- Fournir une liste des études de base référencées lors de la préparation de l'étude de viabilisation, y compris les études en cours de réalisation par la Ville ou d'autres organismes, et la confirmation de leur statut.
- Références et déclaration de conformité à des études de plus haut niveau (évaluations environnementales, plans directeurs de viabilisation et plans de conception communautaire). Si aucune étude de plus haut niveau n'existe, le requérant doit élaborer, documenter et justifier une approche défendable sur le plan des critères de conception et de la viabilisation.
- Démonstration et documentation attestant que les exigences découlant du processus d'évaluation environnementale ont été prises en compte, le cas échéant.
- Analyse des répercussions du projet de viabilisation sur le bassin hydrographique, le régime des eaux souterraines et les plans d'eau de surface situés à proximité des services. Cette analyse peut être fondée sur les renseignements obtenus grâce aux études de plus haut niveau, si elles s'appliquaient à ces répercussions éventuelles.
- Désigner toute contrainte d'aménagement résultant d'une étude, comme la pauvreté des sols, une contamination, la qualité de l'eau, la stabilité des pentes, l'habitat du poisson et tout autre problème digne d'intérêt.
- Plan du concept d'aménagement proposé, description et conformité des services existants de distribution d'eau, d'égouts et d'évacuation des eaux pluviales, s'il n'a pas déjà été approuvé dans le cadre d'un plan directeur de viabilisation.
- Résumé des critères de conception des installations de viabilisation et des considérations qui s'y rapportent.
- Un cumul de l'information issue de la consultation préalable auprès de la Ville et des organismes examinateurs pertinents (la Ville, le ME, les OPN, etc.), notamment les exigences en matière de permis et d'approbation. Il peut s'agir de problèmes, de contraintes et de lacunes d'information.
- Établissement de critères de qualité et de quantité des cours d'eau récepteurs.
- Si nécessaire, une présentation et une discussion sur le thème des projets de viabilisation susceptibles de s'écarter des études de plus haut niveau ou d'approches et de méthodes de conception des normes.
- Si le projet s'écarter des études de plus haut niveau, le requérant doit fournir les justifications nécessaires, notamment la nécessité de mettre à jour ces études aux fins de référence future.
- S'il s'écarter des normes ou des politiques, le requérant doit fournir une description détaillée des méthodologies appliquées et justifier l'emploi de méthodes différentes. L'acceptation de méthodes jugées différentes des normes établies sera laissée à la discrétion de la Ville, au cas par cas.
- Une justification et une description de tous les travaux provisoires proposés pour faciliter la viabilisation, notamment en ce qui concerne la méthode de réalisation des travaux définitifs, et ce qui déclenchera l'exécution de ces travaux.
- Une discussion sur les options de viabilisation et leur évaluation, si elles n'ont pas eu lieu dans le cadre d'une MPO, d'une évaluation environnementale de portée générale ou d'un plan directeur de viabilisation. Tout service privé doit être signalé et leur choix comme option la plus appropriée doit être justifié.

3.2.1 Analyse de la capacité

L'un des principaux éléments de l'étude de viabilisation d'aménagement est l'analyse de la capacité du réseau d'eaux usées et pluviales, et la démonstration qu'elle est suffisante pour drainer les débits de l'aménagement proposé.

Si un plan directeur de viabilisation a déjà été réalisé pour appuyer l'utilisation du sol prévue dans le projet d'aménagement, l'analyse de capacité doit alors confirmer que les données particulières de l'aménagement sont conformes à ce plan de viabilisation.

Si la capacité du réseau d'eaux usées et pluviales est insuffisante, le rapport doit mentionner les mises à jour spécifiques du réseau nécessaires pour desservir l'aménagement.

Le mécanisme d'enclenchement d'une analyse de la capacité en aval dépendrait de la taille de l'aménagement, de la modification proposée de l'utilisation du sol ou des caractéristiques du site, et de la sensibilité connue du réseau en aval aux changements apportés dans le débit. La Ville ne dispose pas des données de capacité de tous les réseaux de son territoire. Il incombe au requérant de démontrer que le réseau en aval présente la capacité d'accueillir les débits futurs provenant de l'aménagement proposé. L'analyse des exigences de viabilité de l'aménagement doit tenir compte des données et des renseignements suivants sur l'analyse de la capacité disponible pour l'aménagement proposé :

- Calculs des débits d'eaux usées de pointe produits par l'aménagement, y compris l'utilisation du sol et la population, ainsi que les statistiques d'emploi, le cas échéant, y compris la source des données.
- Comparaison entre les débits de pointe et la capacité des égouts et des stations de pompage existants.

Interprétation des analyses :

- L'ensemble des analyses et des résultats techniques devrait être résumé clairement dans le texte principal du rapport – le requérant doit soumettre à l'analyse de la Ville une interprétation des résultats.
- Les appendices devraient comprendre de l'information détaillée à l'appui, référencée dans le rapport.
- Stipuler explicitement que la conception respecte toutes les lignes directrices et les politiques de la Ville, et fournir à la Ville une explication et une justification en cas d'écart.
- En cas de dérogation de l'exigence d'un certificat d'approbation du ME, fournir une justification détaillée.
- Définir les éléments déclencheurs justifiant l'aménagement d'une infrastructure extérieure au site.
- Distinction entre les exigences opérationnelles et celles liées à la croissance. Ce point vise les recommandations d'amélioration de la fiabilité du réseau existant pouvant être appliquées efficacement en association avec l'accroissement de capacité nécessaire. (À titre d'exemple, les mises à jour faites aux stations de relèvement existantes peuvent faire l'objet d'améliorations opérationnelles, tout comme une capacité supplémentaire de pompage et de débitance.)

3.3 Mise en place progressive et financement de l'infrastructure

La plupart des services nécessaires pour viabiliser un projet d'aménagement individuel doivent être financés et mis en œuvre par le requérant, selon les normes et sur approbation de la Ville. Dans certains cas, le modèle optimal de viabilisation nécessitera une infrastructure hors site ou sur place, qui sera nécessaire pour viabiliser plus d'un aménagement.

Dans ces derniers cas, l'étude de viabilisation devra permettre une discussion sur la mise en œuvre progressive de l'infrastructure, sur les déclencheurs de cette infrastructure ainsi que sur les éventuels travaux provisoires requis. Cette étape sera nécessaire pour répondre aux questions fondamentales sur la nature des services requis, sur le moment où ils seront requis et sur l'autorité responsable de la mise en œuvre des services.

Des travaux provisoires sont proposés lorsque les travaux de viabilisation définitifs ne sont pas faisables au moment souhaité. Dans ce cas, il incombe au requérant de financer les éventuels travaux provisoires requis ainsi que les coûts opérationnels associés à ces travaux provisoires, pendant la durée de leur utilisation.

Le financement d'infrastructures viabilisant plus d'une demande d'aménagement ou d'éléments devant être financés en vertu du règlement sur les redevances d'aménagement constitue un autre problème à envisager. Dans ce cas, certains points du financement de l'infrastructure doivent être définis : qui doit payer la planification, la conception et la construction de l'installation, et de quelle manière. Cette question s'applique généralement aux infrastructures importantes, comme les sanitaires collecteurs et les grands collecteurs, les conduites de transmission et les amenées principales, les stations de pompage, les égouts d'eaux pluviales et les installations de contrôle ainsi que les réservoirs.

La Ville peut ne pas être en position pour construire une infrastructure planifiée dans le Plan financier à long terme (PFLT). Dans ce cas, le promoteur pourrait être contraint d'envisager d'autres options de viabilisation et de financement.

3.3.1 Approbations réglementaires

Un certain nombre d'organismes externes délivrent des permis et accordent des approbations nécessaires à l'application d'une demande d'aménagement. Il peut notamment s'agir de certificats d'approbation d'aménagement et de modification de terrains soumis aux règlements des OPN passés en vertu de l'article 28 de la Loi sur les Offices de protection de la nature, à une approbation du ministère de l'Environnement et à la délivrance de certificats d'approbation d'infrastructures de distribution d'eau, d'égouts et d'évacuation des eaux pluviales, en plus de permis délivrés en vertu de la Loi sur l'aménagement des lacs et des rivières, de permis de prélèvement d'eau ainsi que de l'examen et de l'approbation de Pêches et Océans Canada visant des travaux pouvant créer la détérioration, la perturbation ou la destruction de l'habitat du poisson.

Dans les cas d'aménagement et de modification de terrains situés en dehors de zones réglementées, la participation des offices de protection de la nature dans le processus d'aménagement et d'approbation peut être de nature consultative. Dans leur rôle d'examen et de consultation, les offices de protection de la nature doivent faire référence aux lignes directrices techniques d'aménagement publiées par le provincial ou la municipalité dans laquelle a lieu le projet, ou qui ont été recommandées dans des études approuvées sur les sous-bassins ou les bassins hydrographiques et s'appliquant à des zones spécifiquement définies.

L'interprétation de la Déclaration de principes provinciale se reflète dans le Plan officiel. Des lignes directrices provinciales comme celles sur les dangers naturels ainsi que les procédures D-5-3, D-5-4 et D-5-5 du ministère de l'Environnement peuvent être utilisées et référencées par le requérant.

3.4 Exigences relatives aux aménagements ruraux

Pour que la Ville puisse appuyer une demande de services privés, une expertise hydrogéologique, une analyse du terrain et un rapport sur les options de viabilisation doivent être effectués. Les projets d'aménagement sur le territoire de la Ville sont définis comme étant des « aménagements ruraux » si aucun raccordement aux services urbains de la Ville n'est prévu. Par conséquent, le requérant doit remplir un rapport sur les options de viabilisation, conformément aux dispositions du projet de loi 51, le Plan officiel de la Ville et d'autres exigences provinciales. Il s'agira notamment de revoir les options de distribution d'eau, d'égouts et d'évacuation des eaux, et de réaliser une expertise hydrogéologique et une analyse du terrain. Le requérant peut en outre se reporter à la procédure D-5-3 du ministère de l'Environnement. Le rapport sur les options de viabilisation doit tenir compte de l'expertise hydrogéologique et de l'analyse du terrain. Il doit faire référence à un certain nombre d'enjeux et de considérations d'importance, notamment pour ce qui est de la géotechnique, de la qualité de l'eau (Normes de qualité de l'eau potable de l'Ontario), des pratiques exemplaires de gestion, de gestion des eaux pluviales, de la protection des têtes de puits, des répercussions en provenance ou à l'endroit des utilisations du sol adjacentes (à titre d'exemple, citons les puits locaux, les pratiques agricoles, etc.). De plus, le requérant doit se référer aux procédures D-5-4 et D-5-5 du ministère de l'Environnement (ME) de l'Ontario.

4. Liste de vérification d'étude de viabilisation d'aménagement

La section qui suit décrit la liste de vérification du contenu attendu des études de viabilisation. Le requérant doit tenir compte de chacun des points énumérés ci-après pour que l'étude soit jugée complète et prête à être examinée par le personnel de la Ville d'Ottawa chargé de l'approbation des demandes d'infrastructure.

[Lignes directrices d'étude de viabilisation visant les demandes d'aménagement \[PDF 278 KB \]](#)

Le niveau requis de détails de l'étude de viabilisation sera augmenté en fonction du type de demande. À titre d'exemple, pour les demandes de modification au Plan officiel et de modification de zonage, les principaux enjeux consisteront à déterminer les exigences de capacité visant la modification proposée d'utilisation du sol, à les comparer aux contraintes de capacité existantes et à définir les solutions, le calendrier des travaux et le financement nécessaire pour résoudre la contrainte de capacité. Dans le cas des lotissements et des plans d'implantation, les exigences susmentionnées devront être déterminées et accompagnées de renseignements détaillés supplémentaires sur la viabilisation réalisée dans limites de l'aménagement.

4.1 Contenu général

- Résumé (pour les plus grands rapports uniquement).
- Date et numéro de révision du rapport.
- Carte de localisation et plan illustrant l'adresse municipale, les limites et le plan d'implantation de l'aménagement proposé.
- Plan illustrant l'emplacement de tous les services existants.
- Statistiques, utilisation du sol, densité, respect du zonage et du Plan officiel, et référence aux plans de bassins et de sous-bassins hydrographiques applicables permettant de donner un contexte auquel doivent correspondre les aménagements individuels.

- Résumé des réunions préalables à la consultation avec la Ville et les autres organismes d'approbation.
- Référence et confirmation de la conformité aux études et aux rapports de plus haut niveau (plans directeurs de viabilisation, évaluations environnementales, plans de conception communautaire) ou, en cas de non-conformité, le requérant doit fournir une justification et élaborer des critères de conception défendables.
- Énoncé des objectifs et des critères de viabilisation.
- Désignation de l'infrastructure existante et proposée dans le secteur immédiat.
- Désignation des zones importantes au plan environnemental, des cours d'eau et des drains municipaux susceptibles d'être touchés par l'aménagement proposé (des études sur le patrimoine naturel peuvent être citées le cas échéant).
- Plan directeur conceptuel de nivellement pour confirmer les dénivelés existants et proposés sur l'emplacement de l'aménagement. Ce plan est nécessaire pour confirmer la faisabilité de l'installation de gestion des eaux pluviales et le drainage proposés, l'enlèvement du sol et les contraintes de remblai, ainsi que les répercussions possibles sur les propriétés environnantes. Ce plan est également nécessaire pour confirmer que le nivellement proposé n'entravera pas les voies d'acheminement du réseau existant.
- Désignation des répercussions possibles des services canalisés proposés sur les services privés (comme les puits et les champs d'épuration des terrains adjacents) et des mesures d'atténuation requises pour faire face aux effets éventuels.
- Mise en place progressive de l'aménagement, le cas échéant.
- Référence aux études géotechniques et recommandations concernant la viabilisation.
- Toutes les demandes de plan d'implantation préliminaires et officielles devraient contenir les renseignements suivants :
 - Échelle métrique
 - Flèche indiquant le nord (y compris le nord des travaux de construction)
 - Plan d'ensemble
 - Nom et coordonnées du requérant et du propriétaire
 - Limites de la propriété, notamment les relèvements et les dimensions
 - Structure et aires de stationnement existantes et proposées
 - Servitudes, élargissements de route et emprises
 - Noms des rues adjacentes

4.2 Rapport de viabilité d'aménagement : eau

- Confirmer la conformité avec le plan directeur de viabilité, le cas échéant
- Disponibilité d'infrastructures publiques pour viabiliser l'aménagement proposé
- Désignation des contraintes de réseau
- Désignation des conditions de limites
- Confirmation d'un approvisionnement et d'une pression adéquats dans le réseau domestique
- Confirmation d'un débit nécessaire à la lutte contre le feu et confirmation que ce débit a été calculé selon les exigences du Service d'inspection des assureurs incendie. Les résultats doivent indiquer que le débit nécessaire à la lutte contre le feu peut être obtenu partout sur l'emplacement de l'aménagement.
- Effectuer une vérification des pressions élevées. Si elle s'avère élevée, une évaluation doit être faite pour confirmer l'installation de détendeurs.

- Définition des contraintes liées à la mise en place progressive. Une modélisation hydraulique doit être faite pour confirmer la viabilisation de toutes les phases définies du projet, y compris dans la conception finale
- Respecter les exigences de fiabilité, comme celles sur l'emplacement approprié des robinets d'arrêt
- Vérifier la nécessité d'une modification des limites de la zone de pression
- Référence à l'analyse de l'approvisionnement en eau afin de prouver que l'infrastructure principale est capable de fournir assez d'eau pour l'utilisation du sol proposée. Il faut notamment fournir les données qui illustrent que les demandes prévues au cours d'une journée moyenne, en heure de pointe et en situation de lutte contre le feu sont comprises dans la fourchette de pression requise
- Description du réseau de distribution de l'eau proposé, notamment les emplacements des branchements proposés jusqu'au réseau existant, les dispositions relatives aux circuits fermés nécessaires et les accessoires (robinets, détendeurs, chambres à robinets et bouches d'incendie), y compris les dispositions particulières relatives au comptage
- Description des installations hors site requises (amenées principales, stations de pompage auxiliaires) et autres infrastructures d'eau qui seront nécessaires pour viabiliser l'aménagement proposé, notamment en matière de financement, d'installations provisoires et de calendrier de mise en œuvre
- Confirmation que les demandes en eau sont calculées en fonction des lignes directrices de la Ville d'Ottawa en matière de conception
- Mise à disposition d'un schéma descriptif illustrant l'emplacement des limites, des rues, des parcelles et des immeubles, à titre de référence.

4.3 Rapport de viabilité d'aménagement : eaux usées

- Résumé des critères de conception proposés (nota : Les critères de débit par temps pluvieux ne doivent pas déroger aux lignes directrices de la Ville d'Ottawa en matière de conception des égouts. Les données sur les débits surveillés dans les infrastructures relativement nouvelles ne peuvent servir à justifier les exigences de capacité visant une infrastructure proposée).
- Confirmer la conformité avec le plan directeur de viabilisation et/ou justifications de dérogation.
- Prise en compte des conditions locales pouvant contribuer à l'apport de débits parasites supérieurs aux débits recommandés dans les lignes directrices, notamment les conditions des eaux souterraines et du sol, ainsi que l'âge et la condition des égouts.
- Description des égouts domestiques existants disponibles pour l'évacuation des eaux usées provenant de l'aménagement proposé.
- Vérifier la capacité disponible dans l'égout domestique en aval et/ou désigner les réfections nécessaires pour viabiliser l'aménagement proposé. (Il peut être fait référence à un plan directeur de viabilisation déjà réalisé, le cas échéant)
- Calculs des taux de débit par temps sec et pluvieux partant de l'aménagement, selon le format du tableau des normes de conception des égouts domestiques du ME (appendice C)
- Description du réseau d'égouts proposé, notamment des conduites, des stations de pompage et des conduites de refoulement
- Discussion sur les contraintes et des répercussions environnementales précédemment identifiées sur la viabilisation (les contraintes environnementales sont liées aux limitations imposées sur l'aménagement afin de préserver la condition

physique des cours d'eau, de la végétation et du sol de couverture, et pour garantir la qualité de l'eau et sa quantité disponible)

- Stations de pompage : répercussions de l'aménagement proposé sur les stations existantes ou nécessité d'en aménager une nouvelle pour viabiliser l'aménagement
- Capacité de la conduite de refoulement en ce qui touche la redondance de fonctionnement, les sautes de pression et la vélocité du débit maximal
- Désignation et mise en place du mécanisme de trop-plein de secours des stations de pompage d'égouts domestiques, par rapport à la ligne piézométrique, afin de lutter contre les inondations de sous-sols
- Élément particuliers comme la contamination, l'environnement corrosif, etc.

4.4 Rapport de viabilité d'aménagement : liste de vérification en matière d'eaux pluviales

- Description des bouches d'évacuation et des contraintes en aval, notamment la régularité des sorties (c.-à-d. drain municipal, emprise, cours d'eau ou propriété privée)
- Analyse de la capacité disponible de l'infrastructure publique
- Croquis illustrant le terrain visé par la demande, ses environs, le cours d'eau récepteur, les réseaux de drainage existants et le réseau de drainage proposé
- Objectif du contrôle de la quantité d'eau (p. ex. : contrôle des débits de pointe après l'aménagement par rapport au niveau d'avant l'aménagement lors d'averses survenant tous les deux à cinq ans (en fonction du réseau d'égouts récepteur jusqu'à une période de récurrence de 100 ans); si d'autres objectifs sont visés, un résumé doit être inclus et faire référence aux analyses hydrologiques des sous-bassins hydrographiques susceptibles d'être touchés, compte tenu des effets cumulés à long terme
- Objectif du contrôle de la qualité de l'eau (niveau de protection de base, normal ou supérieur, compte tenu de la sensibilité des cours d'eau récepteurs) et exigences en matière de stockage
- Description du concept de gestion des eaux pluviales, accompagnée de l'emplacement et de la description des installations, ainsi que références et renseignements à l'appui
- Reculement par rapport aux réseaux privés d'élimination des eaux usées
- Reculement par rapport aux cours d'eau et aux terrains exposés
- Dossier de consultation préalable du ministère de l'Environnement de l'Ontario et de l'office de protection de la nature ayant autorité sur le bassin hydrographique touché
- Confirmer la conformité à l'étude du sous-bassin hydrographique et au plan directeur de viabilisation, le cas échéant
- Exigences de stockage (accompagnées des calculs) et capacité de débitance en cas d'événement mineur (période de récurrence de 1:5 ans) et d'événements majeurs (période de récurrence de 1:100 ans)
- Désignation des cours d'eau situés sur l'emplacement de l'aménagement proposé et moyen de protection, ou si nécessaire de modification, prévu de ces cours d'eau à l'aide des approbations applicables
- Calcul des taux de débit de pointe avant et après l'aménagement, y compris une description des conditions actuelles de l'emplacement, des zones imperméables proposées et des bassins de drainage, par rapport aux conditions existantes
- Toute dérivation proposée des zones de bassin de drainage d'un débouché à un autre

- Réseaux mineurs et majeurs proposés, y compris l'emplacement et la dimension des égouts collecteurs des eaux pluviales, ainsi que les installations de gestion des eaux pluviales
- Si aucun contrôle de la quantité n'est proposé, démonstration prouvant que le réseau en aval dispose de la capacité nécessaire aux débits d'après aménagement, même en cas d'événement pluvial d'une période de récurrence de 100 ans
- Désignation des répercussions possibles sur les cours d'eau récepteurs
- Désignation des drains municipaux et des exigences connexes d'approbation
- Description de la manière par laquelle la capacité de débitance et de stockage sera atteinte pour l'aménagement
- Niveaux d'inondation sur une période de récurrence de 100 ans et principal cheminement de débit permettant de protéger l'aménagement contre les inondations, afin d'établir les élévations minimales de bâtiment et le nivellement d'ensemble
- Inclusion d'une analyse hydraulique comprenant les élévations de ligne piézométrique
- Description de l'approche adoptée face au contrôle de l'érosion et des sédiments pendant les travaux de construction, afin de protéger le cours d'eau ou les couloirs de drainage récepteurs
- Désignation des plaines inondables – le requérant devra obtenir à ce sujet de l'information pertinente auprès de l'office de protection de la nature concerné. Le requérant pourrait être appelé à délimiter les élévations de plaine inondable à la satisfaction de l'office de protection de la nature si cette information n'est pas disponible ou si elle n'est pas conforme aux conditions observées.
- Désignation des contraintes de remblayage liées à l'enquête géotechnique et sur la plaine inondable

4.5 Exigences en matière d'approbations et de permis : liste de vérification

L'étude de viabilisation doit contenir une liste des permis et des approbations réglementaires nécessaires au lancement du projet d'aménagement, et doit faire mention des problèmes propres à chaque demande d'approbation. Les approbations et la délivrance des permis comprennent entre autres :

- Celles de l'office de protection de la nature, en tant qu'organisme d'approbation désigné pour la modification de la plaine inondable, les répercussions possibles sur l'habitat du poisson, les travaux proposés dans un cours d'eau ou à proximité, les permis et approbations de déblaiement/remblayage exigés en vertu de la Loi sur l'aménagement des lacs et des rivières. L'office de protection de la nature ne dispose pas du pouvoir d'approbation au regard de la Loi sur l'aménagement des lacs et des rivières. Si une réglementation est mise en place par un office de protection de la nature, aucune approbation n'est nécessaire en vertu de la Loi sur l'aménagement des lacs et des rivières, sauf dans le cas des barrages, tels que définis par la loi.
- Demande de certificat d'approbation en vertu de la Loi sur les ressources en eau de l'Ontario
- Modifications apportées aux drains municipaux
- Autres permis (Commission de la capitale nationale, Parcs Canada, Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, ministère des Transports, etc.)

4.6 Liste de vérification finale

- Conclusions et recommandations clairement énoncées
- Commentaires reçus des organismes d'examen, notamment la Ville d'Ottawa, et information sur la manière avec laquelle les commentaires ont été abordés.
Approbation finale de l'organisme d'examen responsable
- Tous les rapports provisoires et définitifs doivent être signés et estampillés par un ingénieur professionnel agréé en Ontario