

# Fonds pour la simplification du processus d'approbation des demandes d'aménagement



La Ville d'Ottawa s'est vu accorder par le [Fonds pour la simplification du processus d'approbation des demandes d'aménagement](#) du gouvernement de l'Ontario un montant de 1,75 million de dollars.

Comme l'exige l'entente de paiement de transfert, la Ville d'Ottawa a soumis, par l'intermédiaire de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, son rapport final aux autorités ontariennes.

Elle a utilisé le financement obtenu du Fonds pour se préparer à apporter les changements exigés par le [projet de loi 23](#) et le [projet de loi 109](#), notamment pour régler les arriérés, modifier les évaluations des répercussions sur les transports et préparer l'infrastructure de TI en vue de consultations accrues en ligne. Mentionnons également, au nombre des autres projets, l'élaboration d'un nouveau *Règlement de zonage*, l'examen des frais de service de planification et le système de permis d'aménagement communautaire.

Voici les projets et leurs coûts approximatifs :

- Licences Zoom pour les consultations publiques : 6 000 \$
- Système de permis d'aménagement communautaire : 71 000 \$
- Plan d'améliorations communautaires comprenant des incitatifs pour l'aménagement de logements : 76 000 \$
- Révision des Lignes directrices relatives aux évaluations des répercussions sur les transports : 68 000 \$
- Harmonisation des cadres de référence de planification avec la LAPHO : 4 500 \$
- Matériel de TI pour la modernisation des locaux : 65 000 \$
- Examen du processus post-approbation pour les plans de lotissement : 91 000 \$
- Dotation en personnel temporaire : 940 000 \$
- Examen du zonage des quartiers dans le *Règlement de zonage* : 160 000 \$
- Examen des zones protégées de grandes stations de transport en commun dans le *Règlement de zonage* : 62 500 \$

Vous trouverez ci-dessous de plus amples renseignements sur les projets et leurs résultats.

# Fonds pour la simplification du processus d’approbation des demandes d’aménagement



## **Révision des Lignes directrices relatives aux évaluations des répercussions sur les transports**

La Ville d’Ottawa a demandé à Dillon Construction de réviser les Lignes directrices relatives aux évaluations des répercussions sur les transports (ERT); la dernière révision remontait à 2017.

L’objectif était de modifier les critères exigeant une ERT pour réduire la durée totale d’examen des demandes. De plus, le contenu de l’ERT a été revu et adapté de manière à simplifier le processus.

## **Dotation en personnel temporaire**

Dans le cadre de l’examen des projets d’aménagement, des stagiaires universitaires ont aidé à répondre aux demandes du public concernant les terrains et l’aménagement. Les urbanistes peuvent ainsi se concentrer sur les tâches principales en lien avec l’examen des demandes.

## **Gestionnaire temporaire, Projets stratégiques**

Cette personne a été chargée de préparer deux rapports présentés au Comité et au Conseil. Un troisième rapport est en cours de préparation.

## **Mise à niveau des TI**

Les consultations publiques sont essentielles à l’élaboration efficace de politiques. Dans le processus de planification, elles encouragent la population à contribuer constructivement au processus décisionnel. Elles permettent ainsi au Conseil et au personnel de la planification de mieux comprendre les valeurs, les intérêts et les préoccupations en jeu dans un projet d’aménagement.

Au vu de la réduction des délais d’approbation des projets d’aménagement résultant du projet de loi 109, la Ville d’Ottawa veut miser sur la technologie pour simplifier le processus tout en veillant au maintien de consultations constructives.

Pour ce faire, la Ville équipera 10 salles de réunion de matériel audiovisuel, afin que les consultations préalables, les réunions d’approbation de plans d’implantation et les autres séances publiques en ligne puissent avoir lieu simultanément.

Les consultations en ligne favorisent la flexibilité et l’accessibilité tout en préservant l’intégrité du processus de consultation publique.

# Fonds pour la simplification du processus d'approbation des demandes d'aménagement



## Licences Zoom

La Ville croit que le public devrait pouvoir être informé et se faire entendre relativement aux demandes d'aménagement. La façon de mener les consultations publiques a fondamentalement changé depuis le début de la pandémie, et l'utilisation de Zoom a libéré des ressources qui étaient jadis affectées à la préparation de consultations en personne.

Depuis janvier 2021, le personnel a utilisé Zoom environ 367 heures pour des réunions avec des parties prenantes internes et externes, des consultations publiques, la préparation des réunions du Comité de l'urbanisme et bien plus.

## Examen du zonage des quartiers

Le rapport porte sur divers éléments relatifs à la réglementation sur la forme bâtie dans les différentes zones de quartiers (hauteur de bâtiment, stationnement sur place, aménagement paysager, gestion des déchets). Il comprend plusieurs options d'immeubles à logements multiples, principalement pour des lots résidentiels de 10, 15 et 20 mètres.

## Examen du processus post-approbation pour les plans de lotissement

Un consultant a été retenu pour aider la Ville à formuler des recommandations sur l'efficacité du processus post-approbation des ébauches de plans de lotissement. L'objectif principal est de cibler de possibles gains d'efficacité ainsi que les éléments à améliorer et à simplifier.

## Examen des frais de service de planification

Une analyse contextuelle a permis de comparer les frais d'utilisation à Ottawa avec ceux des municipalités suivantes : Brampton, Edmonton, Calgary, Hamilton et Winnipeg. Le personnel a pu voir comment d'autres villes gèrent ces frais et ce qui diffère à Ottawa, et prendre connaissance d'autres données qu'il serait avantageux de comparer.

## Système de permis de planification communautaire

Le nouveau Plan officiel de la Ville indique que le système de permis de planification communautaire (PPC) devrait être mis à l'essai dans le district économique de Kanata-Nord. La création de lignes directrices sur l'aménagement urbain propres au secteur est l'une des premières étapes pour bâtir un système de PPC, une autre approche de

# Fonds pour la simplification du processus d’approbation des demandes d’aménagement



planification et d’approbation des demandes autorisée par l’article 70.2 de la *Loi sur l’aménagement du territoire* de l’Ontario.

La portée, l’échéancier et le budget établis pour la création de ces lignes directrices sont dans l’esprit des politiques du nouveau Plan officiel, du plan conceptuel 2021 et du projet pilote de PPC concernant le district économique de Kanata-Nord.

Ces lignes directrices jettent les bases en vue de la création de politiques, d’objectifs, de règlements et de conditions d’aménagement, autant d’éléments qui visent à donner une vue d’ensemble de la façon dont le district et chacune de ses parcelles seront aménagés.

## **Cadres de référence conformes à la LAPHO**

Les cadres de référence suivants ont été rendus conformes à la LAPHO :

Formulaire de demande de modification du Plan officiel, formulaire de demande de modification du *Règlement de zonage*, formulaire de demande d’approbation d’un plan d’implantation, formulaire de demande d’approbation d’un plan de lotissement, formulaire de demande d’approbation d’un plan de copropriété, étude de l’agrologie et de la capacité des sols, évaluation archéologique, élévations des bâtiments, reconnaissance en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l’Ontario*, évaluation de conservation du patrimoine, étude de l’évaluation des répercussions – agrégats miniers, étude de l’évaluation des répercussions – dangers miniers, étude de l’évaluation des répercussions – sites d’élimination des déchets/anciens sites d’enfouissement, plan d’aménagement paysager, analyse du caractère du paysage de rue dans les quartiers établis, distances minimales de séparation, plan de stationnement, plan de copropriété, plan de lotissement, plan d’arpentage, justification de l’aménagement, plan préliminaire de gestion de la construction, stratégie de consultation publique, analyse des effets d’ombre, plan d’implantation, mémoire sur le design urbain, rapport du Comité d’examen du design urbain, analyse des vents, rapport de confirmation du zonage, évaluation environnementale de site (phases 1 et 2), étude géotechnique, études et rapports géotechniques, plan de nivellement et de drainage, analyse hydrogéologique et du terrain, Lignes directrices sur l’analyse hydrogéologique et du terrain de la Ville d’Ottawa de mars 2021, *Règlement de l’Ontario 543/06* de la *Loi sur l’aménagement du territoire*, Directive du ministère de l’Environnement et de l’Énergie D-5 (procédures D-5-4 et D-5-5), règlements de la *Loi sur l’aménagement du territoire*, cadre de référence pour les études hydrogéologiques ciblées pour les annexes résidentielles, Directive du ministère de l’Environnement B-7 (procédure B-7-1), étude sur les mesures antibruit, étude de proximité de la voie ferrée, étude de viabilisation d’un site, étude sur la stabilité des pentes, évaluation des répercussions sur les transports, Lignes directrices relatives aux évaluations des répercussions sur les transports (2017), liste de

# Fonds pour la simplification du processus d'approbation des demandes d'aménagement



vérification des mesures de la Gestion de la demande en transport (GDT), liste de vérification pour la conception et l'infrastructure des aménagements favorables – GDT, évaluation du budget des services d'eau et étude de la protection des têtes de puits.

## **Zones protégées de grandes stations de transport en commun**

L'équipe du *Règlement de zonage* de la Ville d'Ottawa a embauché un consultant pour effectuer une étude afin d'harmoniser, de façon préventive, les permissions de zonage dans les secteurs visés par les transects à usage mixte prioritaire avec le Plan officiel nouvellement approuvé de la Ville. Grâce à cette étude, la Ville pourra s'assurer que le nouveau règlement municipal respecte les politiques et les exigences de densité du Plan officiel.

Les conclusions de l'étude permettront d'éviter les demandes de modification de zonage, nombreuses et chronophages, que doivent soumettre les requérants en cas d'exigence de densité non conforme au zonage actuel.

## **Plan d'améliorations communautaires comprenant des incitatifs pour l'aménagement de logements**

Les objectifs du plan d'améliorations communautaires (PAC) pour des logements abordables sont les suivants :

1. Faciliter la création de logements locatifs abordables en offrant un soutien financier grâce à la subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers (SPHIF);
2. Augmenter la disponibilité des unités de logement locatif à Ottawa et améliorer l'accès à ceux-ci conformément aux objectifs du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance;
3. Contribuer à l'atteinte de la cible du Plan officiel : 20 % des nouvelles unités de logement à Ottawa doivent être abordables;
4. Soutenir la diversification des unités du logement abordables;
5. Réaffirmer la priorité de la Ville consistant à mettre des logements abordables à la disposition de la population.

Le programme incitatif du PAC soutenu par la SPHIF est clair et prévisible et peut être utilisé conjointement avec les programmes de logement fédéraux et provinciaux.