

**Rapport au :  
Report to:**

**Comité de l'urbanisme  
Planning Committee  
14 février 2019/ 14 February 2019**

**Comité de l'agriculture et des affaires rurales  
Agriculture and Rural Affairs Committee  
22 February 2019 / 22 février 2019**

**et au Conseil / and Council  
27 février 2019  
27 February 2019**

**Soumis le 1er février 2019  
Submitted on February 1, 2019**

**Soumis par:  
Submitted by  
Lee Ann Snedden,**

**Directrice / Director, Services de la planification / Planning Services /  
Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement  
économique / Planning, Infrastructure and Economic Development Department**

**Personne ressource / Contact Person :  
Lily Xu, Gestionnaire des programmes / Program Manager, Direction du projet du  
système de gestion des terres / Land Management System Project Branch (T)  
613-580-2424, 27505, Lily.Xu@ottawa.ca**

**Ward: CITY WIDE / À L'ÉCHELLE DE  
LA VILLE**

**Numéro de dossier : ACS2019-PIE-PS-  
0009**

**SUBJECT: Site Plan Control Process and Fees Review**

**OBJET : Révision du processus de réglementation du plan d'implantation et des droits afférents**

### **RECOMMANDATIONS DU RAPPORT**

**Que le Comité de l'urbanisme et le Comité de l'agriculture et des affaires rurales recommandent au Conseil d'approuver :**

- 1. les modifications proposées pour le *Règlement régissant la réglementation du plan d'implantation* (n° 2014-256) décrites dans les documents 1 et 4;**
- 2. les modifications proposées pour le *Règlement relatif aux droits de demande d'aménagement* (n° 2017-18) décrites dans le document 2;**
- 3. les mises à jour proposées pour la Politique d'avis et de consultation publique concernant les demandes d'aménagement approuvée par le Conseil, décrites dans le document 3, qui viennent en appui aux modifications proposées pour le processus d'examen des demandes d'approbation du plan d'implantation, entre autres au sujet des catégories et des droits.**

### **REPORT RECOMMENDATIONS**

**That Planning Committee and Agriculture and Rural Affairs Committee recommend Council approve:**

- 1. Amendments to the Site Plan Control By-law No. 2014-256, as detailed in Document 1 and Document 4;**
- 2. Amendments to the Fees for Planning Applications By-law No. 2017-18, as detailed in Document 2; and**
- 3. Updating the Council approved Public Notification and Consultation Policy for Development Applications, as included in Document 3; in support of the proposed changes to the Site Plan Control review process with modified application categories and fees.**

### **RÉSUMÉ**

#### **Hypothèses et analyse**

Le projet de révision du processus de réglementation du plan d'implantation et des droits afférents vise à améliorer le processus d'examen et d'approbation du plan d'implantation. Ce processus tient une place importante dans les activités

opérationnelles des Services de planification. D'après de récents examens, il s'avère que ni le calendrier législatif ni les échéanciers internes ne sont respectés quand il s'agit d'évaluer ce type de demandes. Plusieurs facteurs sont en cause : complexité et envergure des aménagements proposés, augmentation de la charge de travail, mauvaise qualité des soumissions, ampleur des consultations publiques, temps nécessaire pour obtenir l'accord du conseiller et facteurs internes. Qui plus est, les droits d'aménagement actuels pour les demandes d'approbation de plan d'implantation ne permettent pas le recouvrement des coûts.

Le personnel présente donc au Conseil les recommandations suivantes :

- Modifier les éléments déclencheurs liés au processus de réglementation du plan d'implantation qui figurent dans le *Règlement régissant la réglementation du plan d'implantation*;
- Adopter une démarche de consultation publique équilibrée concernant les plans d'implantation;
- Donner au personnel les pouvoirs d'approbation des plans d'implantation;
- Créer de nouvelles catégories de demandes d'approbation de plan d'implantation et restructurer les droits;
- Harmoniser le processus d'examen et d'approbation des modifications proposées pour le réseau routier lorsqu'il est associé à un plan d'implantation;
- Établir de nouveaux délais d'approbation réalistes;
- Améliorer d'autres éléments pour simplifier les règles et les processus opérationnels internes.

### **Répercussions financières**

On estime à 90 000 \$ les recettes supplémentaires attribuables à la révision des droits afférents aux plans d'implantation. Les recettes prévues des Services de planification seront mises à jour dans le cadre du processus budgétaire de 2020.

### **Consultation publique**

Une série d'échanges a eu lieu avec des représentants du secteur de l'aménagement, notamment de la Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA) les commentaires de la Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA) sont présentés dans le document 8 et de la Building Owners and Managers Association of Ottawa (BOMA Ottawa), ainsi qu'avec des représentants locaux, entre autres de la

Fédération des associations civiques d'Ottawa (FAC) et de diverses associations communautaires, et plusieurs conseillers municipaux. Le document 7 résume les commentaires du public.

## **CONTEXTE**

Pour mettre en œuvre les changements proposés dans le présent rapport, le personnel recommande de mettre à jour certains règlements municipaux et une politique municipale :

### *Règlement régissant la réglementation du plan d'implantation*

En vertu de l'article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, une municipalité peut adopter un règlement municipal et exiger l'examen et l'approbation des plans d'implantation dans une zone désignée. Le Conseil municipal d'Ottawa a adopté l'actuel *Règlement régissant la réglementation du plan d'implantation* (n° 2014-256) pour définir sa zone de réglementation du plan d'implantation et préciser quels types d'aménagements peuvent être exemptés du processus de réglementation. Le Règlement a par la suite été modifié.

### *Règlement relatif aux droits de demande d'aménagement*

L'article 391 de la *Loi sur les municipalités* autorise une municipalité à fixer des droits pour les services qu'elle fournit. Le Conseil a adopté le *Règlement relatif aux droits de demande d'aménagement* (n° 2015-96) pour établir un barème de droits selon les types de demandes d'aménagement; en font partie les droits d'aménagement actuellement exigibles pour les demandes d'approbation de plan d'implantation.

### Politique d'avis et de consultation publique concernant les demandes d'aménagement

La Politique d'avis et de consultation publique d'Ottawa concernant les demandes d'aménagement a été initialement approuvée par le Conseil municipal en 2001, et modifiée pour la dernière fois en 2014. Elle encadre le processus d'information et de consultation lié aux demandes d'aménagement, et notamment aux plans d'implantation.

### *Règlement municipal sur la délégation de pouvoirs*

La délégation des pouvoirs d'approbation est permise en vertu du paragraphe 41 (13) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. En 2016, à la suite du remaniement organisationnel de la Ville, le Conseil a adopté l'actuel *Règlement municipal sur la délégation de pouvoirs* (n° 2016-369). Dans l'annexe J du Règlement, les sections 12 à 17 autorisent le personnel et l'équipe de gestion de la Ville à approuver divers types de

plans d'implantation, tandis que la section 41 porte sur les pouvoirs d'approbation des modifications proposées pour le réseau routier.

Les modifications recommandées pour le *Règlement municipal sur la délégation de pouvoirs* ont déjà été adoptées par le Conseil le 5 décembre 2018, dans le cadre de l'[Examen de la structure de gestion publique du Conseil municipal pour 2018-2022](#).

## **ANALYSE**

### **Projet de révision du processus de réglementation du plan d'implantation et des droits afférents**

Le projet de révision du processus de réglementation du plan d'implantation et des droits afférents a été amorcé à l'automne 2016 par les Services de planification de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique. Il visait à améliorer le processus d'examen et d'approbation des plans d'implantation, une activité opérationnelle importante pour les Services de planification. Les recommandations du présent rapport visent à simplifier le processus d'examen des plans d'implantation pour en faire un outil de contrôle de l'aménagement plus efficace, et à restructurer les droits d'aménagement pour qu'ils reflètent plus justement le travail investi dans ce processus et permettent ainsi le recouvrement des coûts. Ces recommandations sont le fruit de discussions, de recherches et de consultations approfondies sur des questions entourant la réglementation des plans d'implantation.

Le projet se divise en trois grandes parties. La première – l'objet de ce rapport – porte sur les conclusions concernant la révision des éléments déclencheurs, des catégories de demandes, des droits et des échéanciers; l'harmonisation du processus de modification du réseau routier; et la modification de divers règlements municipaux et d'une politique municipale afin que puissent être instaurés les changements recommandés. La deuxième partie concerne la configuration d'un nouveau processus dans le système de gestion des demandes d'aménagement de la Ville (MAP), pris en charge par les Services de technologie de l'information. Enfin, la troisième partie est étroitement liée aux améliorations visant d'autres règles opérationnelles, procédures et outils internes.

### **Réglementation du plan d'implantation**

En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, la Ville peut établir une zone de réglementation du plan d'implantation et réaliser un examen complet de tous les aspects du plan d'implantation, entre autres : emplacement des bâtiments, conception extérieure, stationnement, accès, aménagement paysager, panneaux indicateurs, nivellement, drainage et services publics. Cet examen permet à la Ville d'influer sur

l'aménagement des terrains pour en assurer le caractère fonctionnel, sécuritaire et compatible, et de répondre aux objectifs d'urbanisme fixés dans ses politiques et lignes directrices. Quand elle approuve un plan d'implantation, la Ville peut imposer des conditions, demander à ce qu'un accord soit inscrit au titre et exiger des cautionnements du propriétaire pour garantir le respect des conditions. Le processus de réglementation du plan d'implantation ne traite pas des utilisations permises sur une propriété, car celles-ci relèvent généralement du processus de zonage.

## **Enjeu**

Selon la *Loi sur l'aménagement du territoire*, si la municipalité n'approuve pas un plan d'implantation dans les 30 jours civils qui suivent la date à laquelle la demande est présentée et jugée complète, le propriétaire peut interjeter appel du défaut d'approbation de la municipalité devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local (TAAL).

À l'heure actuelle, le délai interne d'approbation d'un plan d'implantation est de 11 semaines s'il y a consultation publique, et de 7 semaines s'il n'y en a pas. D'après un récent examen, il s'avère que le délai d'approbation moyen pour les demandes reçues entre 2012 et 2017 était de 32 semaines dans le premier cas, et de 17 semaines dans le second.

Ces retards coûtent cher au secteur de l'aménagement et donnent une mauvaise image de la Ville, surtout quand ni les délais de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ni les délais internes ne sont respectés, ou quand il y a appel devant le TAAL. Qui plus est, ces retards peuvent mettre à mal les priorités municipales, puisqu'ils limitent la capacité de la Ville à améliorer l'abordabilité des logements, freinent la croissance de l'économie locale et nuisent à l'expérience de la clientèle.

## **Facteurs**

Les facteurs qui minent l'efficacité du personnel d'urbanisme dans l'examen des demandes d'approbation de plan d'implantation sont nombreux.

Selon la *Loi sur l'aménagement du territoire*, une municipalité n'est pas tenue de mener de consultation publique sur les plans d'implantation. D'ailleurs, d'après les recherches menées par le personnel, la Ville d'Ottawa est l'une des seules municipalités de l'Ontario qui cherchent activement à obtenir l'avis des résidents à ce sujet. Voici comment elle procède à l'heure actuelle :

- Elle invite les représentants locaux à participer à une séance de consultation préalable (quand la demande concerne les quartiers du secteur central).

- Elle envoie un courriel d'avis aux groupes communautaires.
- Elle envoie un dossier d'information sur la demande aux associations communautaires locales;
- Elle installe de grands panneaux d'information sur le projet d'aménagement sur les façades du site.
- Elle publie la liste des études et des documents justificatifs de la demande sur ottawa.ca.
- Elle organise des séances d'information locales ou aide le conseiller du quartier à en organiser, au besoin.
- Elle recueille les commentaires des résidents sur la demande et y répond.
- Elle informe la population de ses décisions.

Les étapes ci-dessus s'appliquent aux demandes d'approbation de plan d'implantation qui atteignent le seuil actuel de la catégorie « Approbation du gestionnaire, consultation publique », c'est-à-dire qui visent la construction d'un bâtiment résidentiel de cinq logements ou plus, ou d'un bâtiment non résidentiel dont la surface hors œuvre est de 350 mètres carrés ou plus. Ajoutons que le conseiller de quartier a toujours la possibilité de retirer les pouvoirs délégués avant l'approbation du plan d'implantation.

D'après les données de 2016, plus de 86 % des nouvelles demandes d'approbation de plan d'implantation sont passées par le processus de consultation publique décrit plus haut. C'est une démarche approfondie qui permet à toutes les personnes concernées d'être bien renseignées et de donner leur avis, mais qui demande aussi du temps et des ressources supplémentaires, ce qui creuse le fossé entre les dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, les attentes du secteur et les délais d'approbation réels.

Autre facteur qui pèse dans la balance : la complexité toujours plus grande des propositions et des enjeux. La population de la ville devrait atteindre le million d'habitants en 2019. Cette poussée démographique est la pierre angulaire de la croissance économique; c'est elle qui rend Ottawa plus attrayante pour les entreprises, les investisseurs et les promoteurs immobiliers. Le réseau de train léger vient aussi créer un potentiel souhaitable d'aménagements polyvalents axés sur le transport en commun. Les Services de planification voient passer de plus en plus de demandes d'approbation de plan d'implantation inédites de par leur complexité et leur envergure.

L'examen mené par les Services de planification est lui aussi plus compliqué qu'avant : le *Règlement de zonage* est maintenant plus détaillé et plus complexe, et il y a plus de documents d'aménagement à prendre en compte, par exemple plusieurs lignes directrices techniques et de conception, plans de conception communautaire et plans secondaires. Au surplus, comme Ottawa est une capitale située aux abords d'une frontière interprovinciale, le personnel de la Ville doit interagir avec une multitude de groupes relevant de divers ordres de gouvernement et de différentes administrations. Ensemble, tous ces facteurs supplémentaires forment un régime d'aménagement complexe qui, au bout du compte, contribue à la qualité de l'environnement bâti de la ville, mais complique aussi le processus d'examen des plans d'implantation. Ce processus doit tenir compte de nombreuses questions liées à l'économie, à l'environnement, à l'ingénierie et à la forme bâtie. Et comme les projets complexes de grande envergure ont souvent plus d'incidence sur l'espace public, ils suscitent plus d'attention et demandent donc plus de temps en cas de problème.

D'un autre côté, il y a plus de petits projets d'aménagement et d'aménagement intercalaire qui voient le jour compte tenu des politiques municipales bien établies en matière de densification. Ces projets de plus petite envergure visent généralement des aménagements de plein droit, où l'utilisation du sol et la densité sont comprises dans l'enveloppe de zonage, mais à l'heure actuelle, ils doivent quand même passer par un processus complexe de réglementation du plan d'implantation. Dans le cadre de son projet de révision, le personnel a cherché à rendre ce processus plus simple pour les types d'aménagements souhaitables, et plus rigoureux pour ceux pouvant demander plus de temps et une étude plus poussée avant d'être approuvés.

Il est par ailleurs reconnu que certaines lacunes du processus d'examen sont attribuables à des complications internes : les objectifs de la consultation préalable sont flous, les processus et les procédures manquent de précision, et il y a souvent des problèmes de communication entre les personnes concernées et les groupes internes.

En plus de ces sources de retard, notons que parfois, les documents soumis par un demandeur ne sont pas complets et doivent être examinés plusieurs fois et améliorés avant que le projet n'atteigne l'étape d'approbation du plan d'implantation.

Dernier problème : l'obtention de l'accord du conseiller de quartier. Actuellement, à la Ville, cette étape est nécessaire avant l'approbation d'un plan d'implantation. Mais elle n'est pas exigée par la *Loi sur l'aménagement du territoire* et rallonge le processus, pouvant ainsi occasionner des retards.



## **Droits des demandes d’approbation de plan d’implantation**

Même si Ottawa est la deuxième ville en importance de l’Ontario, c’est celle qui impose les droits les plus bas pour les demandes d’aménagement. À l’heure actuelle (en 2018), une demande d’approbation de plan d’implantation pour un immeuble de 40 appartements est soumise à des droits d’aménagement de 18 478 \$, et à un montant total de droits de 21 509 \$. Pour le même immeuble, ces droits seraient d’environ 27 000 \$ à Hamilton, 29 000 \$ à Mississauga, et 47 000 \$ ou presque à Toronto. Les droits imposés par Ottawa ne sont pas représentatifs du travail investi par le personnel de la Ville dans le processus d’examen.

Avec l’aide des Services financiers, les Services de planification ont évalué les coûts d’examen des plans d’implantation en fonction de la nouvelle structure organisationnelle, des divers rôles concernés, du nombre moyen d’heures consacrées au processus et du taux horaire. Ils estiment qu’à l’heure actuelle, leurs coûts directs d’examen sont d’environ 3,3 millions de dollars, alors que les recettes tirées des droits sont inférieures de 38 % à ce montant.

## **Recommandations**

Dans le cadre du projet de révision du processus de réglementation du plan d’implantation et des droits afférents ont été définis les principes suivants :

- La réglementation du plan d’implantation ne doit pas être un processus coûteux pour les aménagements à petite échelle et de plein droit.
- Les consultations publiques au sujet des plans d’implantation doivent être constructives et servir à ne régler que les problèmes qui relèvent du cadre défini.
- Les droits des demandes d’approbation de plan d’implantation doivent être représentatifs du travail investi et permettre le recouvrement des coûts.

### **1. Modifier les règles d’exemption de la réglementation du plan d’implantation**

À l’heure actuelle, le *Règlement régissant la réglementation du plan d’implantation* exempte certains aménagements à petite échelle, comme les immeubles résidentiels d’au plus trois logements. Par ailleurs, la Ville reçoit maintenant plus de demandes d’aménagements intercalaires de quatre à six logements, qui s’intègrent facilement à l’environnement, tant que le stationnement n’est pas limité. Dans les secteurs où il est limité, en revanche, il risque d’y avoir davantage de problèmes liés au stationnement, à l’accès, aux déchets et aux autres éléments de conception.

Les modifications proposées pour le *Règlement régissant la réglementation du plan d'implantation* prévoient la création d'une nouvelle zone intérieure de réglementation du plan d'implantation, que l'on peut voir à l'annexe C du document 4. Cette nouvelle zone correspond aux secteurs X et Y et à une partie du secteur Z (dans la Ceinture de verdure) de l'annexe 1A du *Règlement de zonage* (document 5), et représente un secteur où des règles de stationnement moins strictes sont nécessaires et où les nouveaux aménagements sont généralement caractérisés par un petit lot et une densité forte.

En dehors de la zone intérieure, le personnel recommande que les aménagements résidentiels comptant au maximum six logements, une surface hors œuvre de 600 mètres carrés et sept places de stationnement soient exemptés de la réglementation du plan d'implantation. Dans la zone intérieure, il recommande de resserrer l'élément déclencheur de la réglementation, pour que seuls les aménagements résidentiels comptant au maximum trois logements, une surface hors œuvre de 600 mètres carrés et trois places de stationnement soient exemptés. Les limites de la zone intérieure seront revues régulièrement, au fil de l'évolution de la ville.

En ce qui concerne les aménagements non résidentiels, le personnel recommande aussi d'ajuster l'élément déclencheur de la réglementation en faisant passer la surface hors œuvre minimale de 300 à 600 mètres carrés dans le cas des aménagements urbains. Les aménagements non résidentiels viabilisés par des services privés et présentant une surface hors œuvre minimale de 300 à 600 mètres carrés devront également faire l'objet d'une réglementation du plan d'implantation à des fins d'examen hydrogéologique.

Le personnel recommande en outre de modifier le *Règlement régissant la réglementation du plan d'implantation* comme suit : augmenter le montant maximal des cautionnements pouvant être fournis avec la lettre d'engagement comme solution de rechange à la conclusion d'un accord; revoir la liste des utilisations non résidentielles qui ne sont pas exemptées pour les nouveaux établissements; intégrer la politique mise à jour sur la zone d'influence de l'aménagement du train léger; clarifier les règles d'exemption pour les conversions polyvalentes à petite échelle; simplifier l'aspect technique des dispositions liées aux annexes résidentielles et faire des mises à jour éditoriales. Mentionnons que le personnel propose de ne pas toucher à l'article du Règlement actuel qui porte sur la zone de réglementation spéciale du plan d'implantation de Côte-de-Sable. Les modifications recommandées sont décrites dans le document 1, et le texte du Règlement mis à jour est présenté au document 4.

## **2. Adopter une démarche de consultation publique équilibrée concernant les plans d'implantation**

La consultation publique est un volet important du processus d'examen des plans d'implantation, surtout pour les projets à grande échelle. Au lieu de suivre l'exemple de nombreuses municipalités ontariennes, qui ont choisi de supprimer cette étape, le personnel recommande d'adopter une démarche équilibrée pour favoriser la participation du public.

Le personnel recommande que les nouvelles demandes d'approbation de plan d'implantation soient réparties dans deux grandes catégories : « complexe » et « standard ». La première serait similaire à la catégorie actuelle intitulée « Approbation du gestionnaire, consultation publique ». Le personnel recommande en outre d'augmenter de manière générale le seuil associé aux demandes complexes, qui engloberaient : les aménagements résidentiels comptant 14 logements ou plus, cinq étages ou plus ou une surface hors œuvre de 1 200 mètres carrés ou plus; tous les complexes immobiliers; les immeubles polyvalents comptant 14 logements ou plus, cinq étages ou plus ou une surface hors œuvre de 1 400 mètres carrés ou plus; les aménagements non résidentiels comptant cinq étages ou plus ou une surface hors œuvre de 1 860 mètres carrés ou plus; et les services au volant dans la zone intérieure de réglementation du plan d'implantation ou adjacents à une zone résidentielle.

Les activités d'information et de consultation du public précédemment mentionnées s'appliqueraient toujours dans le cas des demandes complexes, sauf que le personnel n'organiserait pas de séance d'information locale. S'il le souhaite, le conseiller de quartier pourrait le faire de son propre chef, mais il devrait alors respecter l'échéancier du processus d'approbation.

Les nouveaux aménagements qui atteindraient le seuil de la réglementation du plan d'implantation, mais pas celui de la catégorie complexe, iraient dans la catégorie standard. Pour cette dernière catégorie, le processus d'information du public consisterait à publier la liste de l'ensemble des demandes et des documents justificatifs en ligne, où les résidents pourraient adresser leurs commentaires au personnel.

### **Accord du conseiller de quartier**

Mentionnons aussi que le personnel ne chercherait pas activement à obtenir l'accord du conseiller de quartier avant l'approbation du plan, sauf si le conseiller en faisait clairement la demande pendant la période de diffusion initiale.

Si son accord devait être activement recherché, le conseiller de quartier aurait cinq jours ouvrables pour le donner. En cas de désaccord, il lui faudrait annoncer le retrait

des pouvoirs délégués dans les mêmes délais. Dans les situations où le personnel ne recevrait pas de réponse du conseiller dans les cinq jours ouvrables, il partirait du principe que l'accord a été donné et approuverait le plan d'implantation. Les Services de planification prépareront des dossiers de communication pour clarifier ce processus. Quel que soit le type de demande, le conseiller de quartier continuerait de recevoir le dossier d'information sur la demande. Les différences dans la démarche de consultation publique entre une demande complexe et une demande standard sont décrites dans le document 6. La version proposée de la Politique d'avis et de consultation publique concernant les demandes d'aménagement est présentée au document 3.

### **3. Donner au personnel les pouvoirs d'approbation des plans d'implantation**

Les pouvoirs d'approbation des plans d'implantation sont décrits dans le *Règlement municipal sur la délégation de pouvoirs*. Pour l'instant, le Règlement confère la plupart de ces pouvoirs à différents niveaux de gestion de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique. Le personnel a seulement le droit d'approuver des révisions ou des aménagements mineurs, ce qui ralentit le processus d'examen des plans d'implantation.

Il est recommandé de modifier le *Règlement municipal sur la délégation de pouvoirs* pour accorder plus de pouvoirs au personnel, plus précisément de lui déléguer les pouvoirs d'approbation pour les demandes « standard », qui visent généralement des aménagements de petite ou de moyenne échelle et dont les répercussions sont gérables. À l'interne, les Services de planification se sont employés à établir les règles opérationnelles d'un processus de recours aux gestionnaires en cas de problème qui échapperait au contrôle du personnel. Les demandes « complexes », quant à elles, relèveront toujours des pouvoirs délégués des gestionnaires.

Quelle que soit la catégorie, le conseiller de quartier conservera le droit de retirer les pouvoirs délégués, auquel cas l'approbation du plan d'implantation sera du ressort du Comité de l'urbanisme ou du Comité de l'agriculture et des affaires rurales.

Enfin, lorsque le processus d'approbation de modifications routières est associé à un plan d'implantation, le personnel recommande que les pouvoirs d'approbation concernés cadrent avec ceux associés au plan en question.

Les modifications recommandées pour le *Règlement municipal sur la délégation de pouvoirs* ont déjà été adoptées par le Conseil le 5 décembre 2018, dans le cadre de [l'Examen de la structure de gestion publique du Conseil municipal pour 2018-2022](#).

#### 4. Créer de nouvelles catégories de demandes d'approbation de plan d'implantation et restructurer les droits

À l'heure actuelle, il existe 19 types de demandes d'approbation de plan d'implantation, dont 7 relèvent de la zone de réglementation spéciale du plan d'implantation de Côte-de-Sable, qui ne sera pas modifiée. Les types de demandes actuels et les droits d'aménagement correspondants (à l'exception de la zone de Côte-de-Sable) sont présentés dans le tableau 1.

Tableau 1 : Droits d'aménagement actuels des demandes d'approbation de plan d'implantation (en dollars de 2018)

Type de demande	Droits d'aménagement
Plan d'implantation en deux phases, approbation du gestionnaire avec consultation publique	Approbation préliminaire : 13 011 \$  Approbation finale : 5 467 \$
Nouvelle demande d'approbation de plan d'implantation, approbation du gestionnaire avec consultation publique	18 478 \$
Révision d'une demande d'approbation de plan d'implantation, approbation du gestionnaire avec consultation publique	18 478 \$
Nouvelle demande d'approbation de plan d'implantation, approbation du gestionnaire sans consultation publique	4 237 \$
Révision d'une demande d'approbation de plan d'implantation, approbation du gestionnaire sans consultation publique	2 975 \$
Nouvelle demande d'approbation, demande de révision ou demande de prolongation de plan d'implantation, approbation du personnel	3 250 \$
Maisons en rangée sur rue non préalablement approuvées dans le cadre du processus de lotissement	3 250 \$

Type de demande	Droits d'aménagement
Nouvelle demande d'approbation ou demande de révision de plan d'implantation qui vise une zone rurale et ne nécessite pas de consultation publique	706 \$

Compte tenu des seuils associés aux demandes et des règles de consultation publique proposés, le personnel recommande de regrouper et de renommer les types de demandes actuels. En plus des catégories « complexe » et « standard » mentionnées plus haut, il y aurait les catégories suivantes : « maître », qui correspondrait à l'actuelle catégorie « plan d'implantation en deux phases »; « révision – complexe », pour les révisions majeures nécessitant un réexamen complet; « révision – standard », pour les révisions mineures; « prolongation », qui permettrait de prolonger une approbation; et « petit aménagement rural », qui s'appliquerait aux petits aménagements en milieu rural tels que les annexes résidentielles.

Une analyse financière des droits des demandes d'approbation de plan d'implantation a été menée par un expert-conseil engagé par les Services de planification, puis peaufinée à l'interne avec l'aide des Services financiers. Dans le cadre de cette analyse, on a d'abord passé en revue chaque poste des Services de planification et déterminé le pourcentage de temps consacré à chaque activité de réglementation du plan d'implantation, temps qu'on a alloué aux nouveaux types de demandes. On a ensuite déterminé le nombre total d'heures par année et par poste consacrées à chaque nouveau type de demande, puis calculé le montant total des coûts de rémunération portés au budget pour chaque nouveau type de demande, et résumé le tout par zones. On a alors calculé les nouveaux droits en fonction de la valeur totale des coûts à recouvrer et du nombre total de demandes projeté, nombre établi à partir des données de 2016. On a ensuite revu le modèle de recouvrement des coûts pour qu'il tienne compte de tous les coûts directs. Enfin, on a effectué d'autres ajustements concernant les petits aménagements en milieu rural. Les droits recommandés pour les nouvelles catégories sont présentés dans le tableau 2. Ils sont exprimés en dollars de 2019.

Les droits d'aménagement de certaines demandes d'approbation de plan d'implantation vont augmenter de manière considérable. Par exemple, dans le cas d'un aménagement résidentiel de 40 logements, qui relèverait de la catégorie « complexe », les droits passeraient de 18 478 \$ à 39 052 \$, une hausse de 111 %. Pour faciliter la mise en œuvre harmonisée de tous les changements proposés, le personnel recommande de fixer des droits provisoires correspondant à une augmentation graduelle de 50 % pour les hausses importantes. Il recommande d'appliquer ces droits provisoires au deuxième trimestre de 2019, et les droits définitifs, en janvier 2021. Les deux types de droits

figurent dans le tableau 2.

Tableau 2 : Nouvelles catégories de demandes d’approbation de plan d’implantation et droits d’aménagement recommandés (en dollars de 2019)

Nouvelles catégories de demandes	Droits d’aménagement définitifs (à appliquer en janvier 2021)	Droits d’aménagement provisoires (à appliquer juin 2019)
Maître (approbation du gestionnaire)	48 250 \$	30 793 \$
Complexe (approbation du gestionnaire)	39 052 \$	28 996 \$
Standard secteur non rural (approbation du personnel)	13 947 \$	9 145 \$
Standard secteur rural (approbation du personnel)	11 647 \$	7 995 \$
Habitation en rangée sur rue non préalablement approuvée dans le cadre du processus de lotissement (approbation du personnel)	5 938 \$	5 938 \$
Petit aménagement rural	723 \$	723 \$
Révision – complexe (approbation du gestionnaire)	26 462 \$	22 701 \$
Révision standard, secteur non rural (approbation du personnel)	5 938 \$	5 938 \$

Nouvelles catégories de demandes	Droits d'aménagement définitifs (à appliquer en janvier 2021)	Droits d'aménagement provisoires (à appliquer juin 2019)
Révision – rural	723 \$	723 \$
Prolongation secteur non rural (approbation du personnel)	3 331 \$	3 331 \$
Prolongation secteur rural (approbation du personnel)	723 \$	723 \$

Précisons que pour une grande partie des demandes qui, avec le nouveau seuil, ne nécessiteront plus l'approbation du gestionnaire mais celle du personnel, les droits d'aménagement diminueraient. Par exemple, dans le cas d'un aménagement résidentiel de 12 logements, qui relèverait de la catégorie « standard », les droits passeraient de 18 478 \$ à 13 947 \$, une baisse de 25 %.

Les recettes qui devraient être tirées des droits provisoires et définitifs sont présentées dans le tableau 3.

Tableau 3 : Estimation des coûts et des recettes par secteurs

	Zones non rurales	Zones rurales	Total
Estimation des coûts (en dollars de 2019) d'après l'analyse financière	2 706 382 \$	612 145 \$	3 318 527 \$
Recettes tirées des droits d'aménagement en 2016	1 769 698 \$	237 269 \$	2 006 967 \$
Estimation des recettes (en dollars de 2019) qui seront tirées des droits provisoires en fonction du nombre de demandes en 2016	2 091 903 \$	198 699 \$	2 290 602 \$



	Zones non rurales	Zones rurales	Total
Estimation des recettes (en dollars de 2019) qui seront tirées des droits définitifs en fonction du nombre de demandes en 2016	2 745 114 \$	267 238 \$	3 012 352 \$

Les modifications à apporter au *Règlement relatif aux droits de demande d'aménagement* pour l'application des droits provisoires sont décrites dans le document 2.

## 5. Amélioration des processus

Enfin, le personnel recommande d'apporter les améliorations suivantes aux processus et procédures d'examen des plans d'implantation : harmoniser les processus pertinents, clarifier les attributions de tous les acteurs à chacune des étapes, imposer des délais plus réalistes et encourager la communication et la collaboration entre le personnel, les demandeurs et les personnes concernées, entre autres à l'aide des technologies et des outils nécessaires.

Les Services de planification ont déjà pris plusieurs mesures pour gagner en efficacité : en mai 2018, ils ont adopté un système d'approbation numérique pour tous les plans d'implantation, système qui fait économiser beaucoup de temps et d'argent aux demandeurs et aux employés. En effet, ils n'ont plus besoin d'attendre que les copies mylar soient imprimées et acheminées avant l'approbation, ce qui raccourcit le processus d'environ cinq à huit jours ouvrables et leur épargne les frais d'impression, d'acheminement et de modification des copies mylar et papier. Ce processus numérique réduit aussi les tâches administratives, par exemple l'estampillage manuel.

En décembre 2018, une trousse commune de consultation préalable a été mise à la disposition du personnel et des demandeurs. La consultation préalable est une étape importante de l'examen des demandes d'aménagement : grâce à elle, l'équipe responsable peut repérer les problèmes majeurs dès le début. La trousse contribue à l'uniformité des pratiques et des objectifs : il en résulte une meilleure communication des exigences aux demandeurs, qui sont alors plus à même de remplir leurs demandes comme il se doit, ce qui aide le personnel à respecter les délais.

Autre amélioration : l'harmonisation du processus d'approbation des modifications pour le réseau routier lorsqu'il est associé à un plan d'implantation. À l'heure actuelle, les mesures d'avis au public, de diffusion, d'examen et d'approbation à cet égard sont

gérées par la Direction de la planification des transports, qui relève de la Direction générale des transports. L'approbation des modifications routières survient souvent après celle du plan d'implantation, ce qui cause des divergences entre la conception de génie civil et la conception des modifications routières, un dédoublement des tâches et, par conséquent, des retards dans le projet d'aménagement. Dans le cadre du projet de révision, la Direction de la planification des transports et les Services de planification se sont accordés à dire que lorsque des modifications routières étaient associées à un plan d'implantation, il fallait que le processus d'avis, de diffusion, d'examen et d'approbation en lien avec ces modifications se fasse en parallèle et de concert avec le processus d'approbation du plan d'implantation. Les deux unités s'emploient actuellement à modifier ensemble la procédure pour clarifier les attributions des différentes personnes concernées.

Toujours dans le cadre du projet, le personnel a aussi revu les délais internes d'approbation des plans d'implantation. Les délais en vigueur datent de 2001 et reposent sur l'estimation du « temps net » que le personnel passera sur une demande. Ils ne tiennent donc pas compte du temps consacré à la résolution des problèmes, une étape qui survient dans chaque demande. Cette situation est source d'attentes irréalistes et de confusion pour tous les acteurs concernés. À l'issue d'un long travail d'échange avec le secteur de l'aménagement, des experts-conseils et les équipes internes d'examen technique, et au terme d'une étude des pratiques exemplaires ayant cours dans les autres municipalités, le personnel estime que dans un monde idéal, le demandeur aurait deux soumissions à faire avant que son plan d'implantation puisse être approuvé. Il recommande de fixer un délai d'approbation de 19 semaines pour les demandes complexes, et de 15 semaines pour les demandes standard. Ces délais tiennent compte du temps nécessaire pour résoudre les problèmes et préparer une nouvelle soumission.

Il y a encore plusieurs mesures à prendre pour améliorer le processus. La plupart d'entre elles consisteront à mettre à jour les règles opérationnelles, modèles, manuels de procédures et outils internes, ou à en créer de nouveaux, et ce d'ici le deuxième trimestre de 2019. Par ailleurs, la Ville est en train de moderniser l'outil de consultation publique en ligne pour qu'il respecte les normes d'accessibilité et gagne en convivialité.

## **RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES**

Les modifications proposées pour le *Règlement régissant la réglementation du plan d'implantation*, le *Règlement relatif aux droits de demande d'aménagement* et la Politique d'avis et de consultation publique concernant les demandes d'aménagement s'appliqueraient à toutes les zones rurales.

## **CONSULTATIONS**

Une série d'échanges a eu lieu avec des représentants du secteur de l'aménagement, notamment de la Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA) les commentaires de la Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA) sont présentés dans le document 8 et de la Building Owners and Managers Association of Ottawa (BOMA Ottawa), ainsi qu'avec des représentants de plusieurs associations communautaires et de la Fédération des associations civiques d'Ottawa (FAC), et plusieurs conseillers municipaux. Le présent rapport tient compte des principaux besoins évoqués par chacun des acteurs consultés : le secteur de l'aménagement cherche toujours à réaliser des économies de temps et d'argent, donc un examen complet des processus internes a lieu dans le cadre du projet. Les associations communautaires souhaitent être consultées et savoir ce qui se passe dans leur quartier, donc le processus de consultation approfondie sera conservé dans le cas des demandes complexes, et les demandes standard seront publiées sur le site de la Ville à titre informatif. Les conseillers, quant à eux, souhaitent conserver leur capacité à retirer les pouvoirs délégués, être informés de toutes les demandes, complexes et standard, et avoir le droit de mener des consultations sur n'importe quel plan. Ils pourront organiser des séances d'information locales, mais le personnel y participera uniquement dans le cas des demandes complexes, au besoin. Cela dit, il acceptera et lira quand même les commentaires sur les demandes standard, tant qu'ils seront soumis dans les délais impartis.

## **COMMENTAIRES DES CONSEILLERS DE QUARTIER**

Ne s'applique pas, puisqu'il s'agit d'un rapport qui concerne l'ensemble de la Ville.

## **RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES**

Aucune entrave d'ordre juridique n'est associée à l'approbation des recommandations du présent rapport.

## **RÉPERCUSSIONS SUR LE PLAN DE LA GESTION DES RISQUES**

Aucune répercussion sur la gestion des risques n'est associée à la mise en œuvre des recommandations contenues dans ce rapport.

## **RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES ACTIFS**

Ne s'applique pas.

## **RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES**

On estime à 90 000 \$ les recettes supplémentaires attribuables à la révision des droits afférents aux plans d'implantation. Les recettes prévues des Services de planification seront mises à jour dans le cadre du processus budgétaire de 2020.

## **RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ**

D'après ce rapport, la Ville est en train de moderniser son outil de consultation publique en ligne (DevApps) pour les demandes d'aménagement afin qu'il respecte les normes d'accessibilité.

## **PRIORITÉS POUR LE MANDAT DU CONSEIL**

Ce rapport s'inscrit dans le cadre des priorités suivantes :

Prospérité économique : PE2 – Soutenir la croissance de l'économie locale.

Excellence du service : SE1 – Améliorer l'expérience des clients au moyen d'attentes de service définies; SE3 – Former des employés positifs, efficaces et dévoués qui mettent un point d'honneur à l'engagement pour le service.

Gouvernance, planification et prise de décisions : GP1 – Renforcer l'engagement du public; GP2 – Améliorer la supervision de la direction au moyen d'outils et de processus qui favorisent la responsabilisation et la transparence.

Viabilité financière : VF1 – Assurer une saine gestion financière.

## **DOCUMENTATION À L'APPUI (Distribué séparément et conservé dans les dossiers du greffier municipal)**

Document 1 Modifications proposées pour le *Règlement régissant la réglementation du plan d'implantation*

Document 2 Modifications proposées pour le Règlement relatif aux droits de demande d'aménagement

Document 3 Mises à jour proposées pour la Politique d'avis et de consultation publique concernant les demandes d'aménagement

Document 4 Mises à jour proposées pour le Règlement régissant la réglementation du plan d'implantation

Document 5 Annexe 1A du Règlement de zonage montrant la zone intérieure de réglementation du plan d'implantation

Document 6 Consultations publiques par types de demandes d'approbation de plan d'implantation

Document 7 Commentaires présentées par la communauté

Document 8 Lettre du 1er février 2019 de GOHBA

**SUITE À DONNER**

La Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique transmettra les recommandations approuvées aux Services juridiques. Ceux-ci prépareront les règlements de mise en œuvre et les feront parvenir au Conseil municipal.