

Résumé des propositions de réglementation du plan d'implantation, de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage

N^{os} de dossier : D01-01-17-0012 et D02-02-17-0059

Date : 26 juin 2017

Propriétaire/requérant : Ville d'Ottawa

Emplacement :

Les modifications proposées auront un effet sur des terrains résidentiels viabilisés par des services privés et situés à divers endroits sur le territoire municipal.

Détails des propositions de réglementation du plan d'implantation, de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage :

Les modifications proposées offriront une plus grande souplesse pour l'aménagement d'annexes résidentielles sur des terrains viabilisés par des services privés. Un certain nombre de modifications est proposé au Règlement régissant la réglementation du plan d'implantation, au Plan officiel et au Règlement de zonage. Ces modifications permettront une réduction des coûts du processus menant à la construction d'annexes résidentielles dans le secteur rural, sur des terrains viabilisés par des services privés.

Résumé de la modification au Règlement régissant la réglementation du plan d'implantation :

La modification proposée au Règlement régissant la réglementation du plan d'implantation adaptera une disposition de l'article 5 dudit règlement permettant que les projets d'annexes résidentielles puissent aller de l'avant sans qu'il soit nécessaire de présenter une demande de réglementation du plan d'implantation pourvu que le lot soit raccordé aux services municipaux et/ou couvre une superficie inférieure à 0,65 hectare. Il est proposé, par le biais des modifications au Plan officiel qui l'accompagnent, que les terrains d'une superficie inférieure à 0,65 hectare fassent l'objet d'une demande de dérogation mineure et qu'il ne soit pas nécessaire, par conséquent, de déposer une autre demande de réglementation du plan d'implantation. Par ailleurs, le personnel propose de ne pas exiger de demande de réglementation du plan d'implantation dans le cas des terrains raccordés aux services municipaux.

Tableau 1 : Modification proposée à la réglementation du plan d'implantation

Disposition et numéro de politique du Règlement régissant la réglementation	Description de la modification

du plan d'implantation	
Disposition 5, politique 1 (j)	<p>Modifier la disposition suivante relative aux annexes résidentielles :</p> <p><u>Disposition 5, (1)(j)</u> : <i>Une annexe résidentielle, si l'annexe résidentielle est raccordée à des services publics ou collectifs d'eau et d'eaux usées.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Modifier la disposition de manière à ce qu'il ne soit pas nécessaire de présenter une demande de réglementation du plan d'implantation si le terrain est raccordé aux services d'eau municipaux ou s'il couvre une superficie inférieure à 0,65 hectare. L'exigence de présenter une demande de réglementation du plan d'implantation vise à ce que les terrains du secteur rural viabilisés par des services privés fassent l'objet d'un examen et de l'approbation par la Ville de la qualité et de la quantité d'eau disponible avant de procéder à la demande d'un permis de construire. Lorsque le terrain est raccordé à des services d'eau municipaux ou collectifs, et/ou si ce terrain doit faire l'objet d'une demande de dérogation mineure pour abaisser la superficie autorisée de 0,65 hectare, ce processus de planification n'est pas nécessaire.

Résumé des modifications au Plan officiel :

Les modifications proposées au Plan officiel adapteront des politiques des sections 2.3.2 et Section 3.1 du Plan officiel, aux fins suivantes : permettre le raccordement d'annexes résidentielles au réseau de distribution de l'eau à faible débit de Carlsbad; supprimer la disposition de superficie minimale de lot pour les annexes résidentielles viabilisées par des services privés; reporter dans le Règlement de zonage la disposition de superficie minimale de lot; supprimer l'exigence de demande de réglementation du plan d'implantation pour tous les terrains viabilisés par des services privés qui ont une superficie inférieure à 0,65 hectare ou qui sont raccordé à des services d'eau publics ou collectifs; et mettre en place un cadre de considérations à prendre en compte à propos des dérogations mineures futures visant à abaisser la superficie minimale stipulée dans le Règlement de zonage, pour les terrains viabilisées par des services privés.

Tableau 2 : Modifications proposées au Plan officiel

Section et numéro de politique du Plan officiel	Description de la modification

<p>Section 3.1, politique 1</p>	<p>Modifier les politiques suivantes visant les logements secondaires aux sections 2.3.2 et 3.1 :</p> <p><u>Section 3.2.2, (9)</u> : <i>Nonobstant la politique 7 ci-dessus et celles sur les services partiels qui suivent, la disjonction des nouveaux lots résidentiels et la création d’annexes résidentielles donnant sur le réseau de distribution de l’eau à faible débit de Carlsbad, à l’est du chemin Hawthorn, est autorisée. Les demandes de constitution de nouveau lot et de construction d’annexes résidentielles devront être conformes aux autres exigences stipulées dans le présent Plan et seront limitées à un seul raccordement par lot. La Ville entend surveiller le nombre de raccordement attribués et la capacité résiduelle du réseau pour viabiliser ces unités d’habitation supplémentaires. Si la surveillance régulière du réseau devait révéler des problèmes de capacité à respecter les engagements actuels et à viabiliser les nouveaux lots proposés, la Ville se réserve le droit de refuser toute demande de nouveaux lots ou toute demande de réglementation du plan d’implantation. [Modification n° 152, le 11 juin 2015].</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Modifier cette politique pour permettre la présence d’annexes résidentielles donnant sur le réseau de distribution de l’eau à faible débit de Carlsbad <p><u>Section 3.1 (1)(c), (ii), (i), (ii) (iii) et (iv)</u> : <i>c. Une annexe résidentielle ne sera autorisée que si l’habitation principale ne contient pas de pavillon-jardin, de chambres à louer ou de logement secondaire, et si ce logement principal se trouve sur :</i></p> <p><i>(ii) un lot d’une superficie suffisante pour être viabilisé par des services privés, égale ou supérieure à 0,8 ha et situé dans le secteur rural ou dans un village viabilisé uniquement par des services privés, et lorsque :</i></p> <p><i>i) l’habitation principale est raccordée à un système d’approvisionnement en eau et à une fosse septique privés, et où un de ces services sera fourni à l’annexe résidentielle par l’entremise de l’habitation principale; ou</i></p> <p><i>ii) l’habitation principale est raccordée à un service public ou collectif de distribution de l’eau et à un service privé de collecte des eaux usées, et où le service public ou collectif de distribution de l’eau sera fourni à l’annexe résidentielle par l’entremise de l’habitation principale; ou</i></p>
---------------------------------	---

iii) l'habitation principale est raccordée à un service public ou collectif de collecte des eaux usées et à un service privé de distribution de l'eau, et où le service public ou collectif de collecte des eaux usées sera fourni à l'annexe résidentielle par l'entremise de l'habitation principale; ou

iv) l'annexe résidentielle se trouve sur un lot d'une superficie inférieure à 0,65 hectare et situé dans le secteur D de l'annexe 1 du Règlement de zonage.

- Modifier cette politique de manière à supprimer la superficie minimale de lot figurant dans le Plan officiel; adapter la disposition concernant le raccordement à un service de distribution de l'eau municipal ou collectif; et ajouter une nouvelle catégorie pour les terrains d'une superficie égale ou inférieure à 0,65 hectare.

Section 3.1, politique (1)(d) : Une annexe résidentielle viabilisée conformément à c. (ii), i) ou iii) devra faire l'objet d'une réglementation du plan d'implantation.

- Modifier cette politique de manière à ce qu'une demande de réglementation du plan d'implantation ne soit requise que pour les terrains raccordés à un système privé d'approvisionnement en eau.

Ajouter une disposition sous la section 3.1, politique (1)(d) et renuméroter les autres dispositions en conséquence :

e. Les demandes de dérogations mineures relatives à la superficie minimale de lot stipulée dans le Règlement de zonage et destinées à permettre les annexes résidentielles sur des lots viabilisés par des services privés dans le secteur rural doivent tenir compte de toutes les politiques applicables du présent Plan, et respecter les exigences suivantes :

i. Le requérant peut démontrer que l'annexe résidentielle peut être viabilisée par un réseau privé d'élimination des eaux usées, conformément aux exigences du Bureau des systèmes septiques d'Ottawa;

ii. Le requérant peut démontrer que l'eau sur place est potable et en quantité suffisante pour viabiliser à la fois l'habitation principale et l'annexe résidentielle, et que l'impact de la fosse septique a été pris en compte par la présentation d'une analyse d'hydrogéologie et du terrain en appui de la demande;

iii. Le requérant peut tenir compte des conditions citées en 3.1 (1)(h)(ii)-(v) et les satisfaire.

	<ul style="list-style-type: none"> - Ajouter cette politique pour mettre en place un cadre de considérations à prendre en compte à propos des dérogations mineures futures visant à abaisser la superficie minimale stipulée dans le Règlement de zonage.
--	--

Résumé des modifications au Règlement de zonage :

Les modifications proposées au Règlement de zonage adapteront la norme de rendement actuelle pour la superficie minimale de lot, afin d’y permettre à l’article 142 du Règlement de zonage les annexes résidentielles sur des terrains viabilisés par des services privés et couvrant une superficie de 0,8 à 0,65 hectare.

Tableau 3 : Modifications proposées au Règlement de zonage

Type de modification	Description des modifications proposées
Où il est permis de le faire, article 142 (5) (c) (i)	<p>Faire passer de 0,8 à 0,65 hectare l’exigence de superficie minimale de lot pour une annexe résidentielle sur un terrain rural viabilisé par des services privés.</p> <p>Cette modification a pour objet d’abaisser la superficie minimale de lot de 0,8 à 0,65 hectare, afin d’accorder une plus grande souplesse d’autorisation de construction d’annexes résidentielles sur des terrains du secteur rural viabilisés par des services privés. La nouvelle superficie minimale de lot de 0,65 hectare a été jugée par l’Unité des services d’infrastructure de la Ville comme constituant une superficie appropriée pour une viabilisation par puits et fosse septique privés.</p>
Où il est permis de le faire, article 142 (5)	<p>Ajouter une nouvelle disposition à la fin de l’article 142 (5), nouveau point (e), qui prévoit une exemption propre à l’emplacement autorisant une annexe résidentielle sur la propriété située au 4689, chemin Anderson.</p> <p>Cette modification a pour objet d’autoriser un projet pilote d’annexe résidentielle sur un terrain d’une superficie inférieure à 0,65 hectare et donnant sur le réseau de distribution de l’eau à faible débit de Carlsbad.</p>

Délais et pouvoir d’approbation :

La date limite à laquelle les modifications proposées seront examinées par le Comité de l’agriculture et des affaires rurales est fixée au :

- Réunion du Comité de l’agriculture et des affaires rurales – 7 septembre 2017.

Renseignements supplémentaires :

Veillez communiquer avec l’urbaniste soussignée ou consulter l’outil de recherche des demandes d’aménagement de la Ville à l’adresse www.ottawa.ca.



Avis et exigences pour la présentation d'observations :

Si vous souhaitez être informé de l'adoption des propositions de modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage ou du refus d'une demande de modification au Plan officiel, vous devez en faire la demande par écrit (en retournant la feuille de commentaires ci-jointe) à la Ville d'Ottawa.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites concernant la proposition de modification au Plan officiel à la Ville d'Ottawa avant que cette dernière ait adopté ou refusé ladite proposition, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision du Conseil municipal d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Si une personne ou un organisme public ne présente aucune observation orale lors d'une réunion publique ni aucun mémoire avant l'adoption d'une proposition de modifications au Plan officiel ou au Règlement de zonage par la Ville d'Ottawa, cette personne ou cet organisme ne peut être partie à une contestation devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables pour entendre cette personne ou cet organisme.

Veillez soumettre tout commentaire à l'urbaniste soussignée d'ici le 24 juillet 2017.

Emily Davies, urbaniste

Ville d'Ottawa

Planification, Infrastructure et développement économique

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 23463

Télec. : 613-580-2459

emily.davies@ottawa.ca