



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

# PROCESSUS ET APPROBATIONS EN MATIÈRE DE PROJETS D'AMÉNAGEMENT

**Un organisme doit tenir compte de nombreux facteurs ayant trait à la conception, au zonage et à la construction lors de la construction d'un nouveau bâtiment ou de la rénovation d'un immeuble existant pour la création de logements abordables. La municipalité aura en place une série d'outils de réglementation pour veiller à ce que l'aménagement du terrain et la construction du bâtiment soient conformes aux règlements provinciaux et municipaux.**

**Le fait de travailler de concert avec l'urbaniste municipal dès le départ garantira que les options en matière de conception et de zonage seront prises en compte en ce qui a trait à l'emplacement. L'urbaniste pourra aider l'organisme à déposer une demande de modification de zonage, et à obtenir une classification de bâtiment patrimonial ou des conseils en matière de conception de bâtiment.**

Ce feuillet d'information brosse un tableau du processus d'approbation d'une initiative de logements abordables par une municipalité. Il décrit les étapes à suivre, depuis l'établissement d'une première rencontre avec l'urbaniste de la ville, jusqu'à l'approbation du conseil qui autorise le début de la construction de l'ensemble.

Les lois provinciales donnent aux administrations locales le pouvoir de gérer l'aménagement de leur territoire. Ces pouvoirs sont utilisés de manière à assurer un agencement uniforme en ce qui a trait au schéma et au fonctionnement d'une ville, par le biais du zonage et des permis d'aménagement et des permis de construire.

Le zonage établit la façon dont peut être utilisé le territoire, qu'il s'agisse d'un usage commercial, industriel, institutionnel, résidentiel ou de parcs. Les permis d'aménagement et les permis de construire sont approuvés une fois que le concept répond aux exigences des règlements de zonage pertinents et des codes du bâtiment.

## Contexte

Connaître le cadre d'utilisation des sols et le cadre stratégique propres à votre collectivité constitue une première étape importante en vue de la planification d'un nouvel aménagement ou de la rénovation d'un immeuble existant. De l'étape initiale qui consiste à trouver une propriété, jusqu'aux étapes de conception et de construction, le processus d'approbation de l'administration locale aura une incidence considérable sur le calendrier et les coûts d'aménagement. Une rencontre avec l'urbaniste vous orientera sur la façon d'analyser les exigences de zonage et de construction, et d'élaborer une stratégie visant à satisfaire ces exigences, ou de les faire modifier de manière à qu'ils répondent mieux aux besoins des futurs résidents.

L'approbation d'un projet d'aménagement par le service d'urbanisme peut prendre un temps considérable, selon la complexité de l'aménagement proposé et des exigences courantes quant à l'emplacement. En savoir plus sur les buts et objectifs du plan officiel,

les règlements de zonage, les examens techniques, et le processus de consultation publique donnera une évaluation réaliste du temps et des efforts requis pour faire de votre vision de projet de logements abordables une réalité.

### Cadre juridique

Chaque province et territoire établit son propre code du bâtiment, fondé sur les codes modèles : le Code national du bâtiment, le Code de protection contre les incendies et le Code de plomberie, lesquels sont adoptés tels quels ou sont modifiés pour satisfaire les besoins locaux. Les codes du bâtiment sont une partie intégrante de l'industrie de la construction; ils indiquent comment construire des ouvrages sûrs, durables et fiables. Une fois adoptés, ces codes deviennent les règlements juridiques visant la construction dans une province ou un territoire, et ils sont mis en application par la même compétence. Ces codes ont pour objectif d'établir des normes minimales uniformes devant être suivies par l'industrie de la construction dans les limites de la compétence. Les codes sont axés sur la santé et la sécurité des occupants. Les codes provinciaux doivent être respectés dans le cas des nouvelles constructions, de même que dans le cas de travaux de rénovation et de modification apportés à un immeuble existant. Les codes s'appliquent tant aux projets de nature commerciale qu'à ceux de nature résidentielle.

Les gouvernements des provinces et des territoires délèguent leurs pouvoirs décisionnels concernant l'utilisation des sols et les projets d'aménagement aux administrations locales par le biais de lois sur les administrations locales.

### Plans officiels

Toutes les provinces requièrent que les administrations locales élaborent un plan officiel (ou plan directeur) qui intègre la vision et le cadre d'utilisation des sols et d'aménagement du territoire futurs pour la région. Le plan intègre l'utilisation des sols, l'économie, l'environnement, le transport, les équipements collectifs, et les services dans une vaste stratégie qui oriente la croissance et le développement. Certains plans officiels peuvent comporter des plans particuliers à l'égard de la création de logements abordables. Un projet d'aménagement sera renforcé si on lui intègre dans la mesure du possible des buts et objectifs tirés du plan officiel.

### Règlements de zonage

Le terme « zonage » est dérivé de la pratique qui consiste à autoriser les aménagements en se fondant sur des zones cartographiées qui délimitent un ensemble d'utilisation des sols d'un autre. Par exemple, un emplacement peut être zoné industriel, commercial, ou résidentiel, ou il peut consister en un mélange de deux usages, par ex. commercial et résidentiel.

Les règlements de zonage prescrivent des densités minimales et maximales, ainsi que la forme, la taille et la hauteur des bâtiments autorisés sur l'emplacement. Ces règlements sont approuvés par le conseil municipal et lui seul peut les modifier. Une modification de zonage peut prendre jusqu'à un an : tout dépend de la demande ou de la municipalité en question.

### Activités suggérées

- Appelez l'urbaniste municipal ou explorez le site Web de la municipalité afin de passer en revue les étapes requises pour obtenir les approbations.
- Prévoyez suffisamment de temps, de personnel et de ressources financières pour le processus d'approbation.
- Organisez une rencontre avec l'urbaniste pour discuter de certains des besoins de logement que vous voulez combler et expliquez-lui comment vos idées s'assimilent au plan local.
- Déterminez si l'emplacement proposé pour le bâtiment convient au projet ou s'il sera nécessaire de préparer une demande de modification de zonage.
- Trouvez combien de logements le zonage actuel vous permet de construire sur l'emplacement.

### Processus d'approbation des projets d'aménagement

On trouve une vaste variété de règlements et d'exigences ayant trait aux approbations de projets d'aménagement, selon la province, le territoire ou la municipalité. Pour réaliser votre projet de logements abordables, vous devrez vous en tenir à ces règles en obtenant la permission de l'administration locale de commencer la construction de l'ensemble et de l'achever.

À titre de demandeur, vous jouez un rôle important quant au respect de ces exigences; toutefois, l'autre joueur clé est l'architecte. On s'attend à ce qu'il possède le savoir-faire et les connaissances qui lui permettront de se retrouver dans les dédales du processus et de se conformer aux règlements municipaux. Ensemble, votre défi consiste à concevoir un projet qui s'intègre à la collectivité avec le moins possible d'amendements. Ce qui veut dire qu'il faut trouver un emplacement qui a le bon zonage, ou qui se verra intégré au plan officiel de la collectivité sous peu. Les amendements au zonage ou au plan officiel courant créeront des retards dans votre calendrier d'aménagement, ce qui entraîne des coûts additionnels et expose le projet à la possibilité que la collectivité s'oppose à votre projet.

Au cours des différentes étapes du processus d'approbation, vous devrez faire participer d'autres professionnels et consultants dans les domaines liés à la structure, à la mécanique et à l'électricité, et dans certains cas, à la présentation de rapports sur les impacts environnementaux, la circulation automobile et autres rapports particuliers à l'emplacement. Vous aurez besoin de fonds pour payer les frais et les droits municipaux, les frais de raccordement des services, les honoraires des architectes et des ingénieurs, et d'autres frais de consultants.

Chacune des municipalités crée son propre règlement de zonage et son propre processus d'approbation en accord avec les exigences de la province, ce qui veut dire que deux municipalités pourraient bien avoir des frontières communes, mais des règlements locaux très différents. Un guide général des étapes requises est donné ci-dessous.

### Approbation préalable

Plus vous aurez glané d'information avant de soumettre une demande, plus le processus se révélera harmonieux. Ne manquez pas de discuter de votre proposition avec le personnel de la ville afin de déterminer tout plan, politique ou règlement qui pourrait s'appliquer.

### Demande d'aménagement

Lorsque vous serez prêts à procéder, l'architecte remplira un formulaire de demande de projet d'aménagement fournie par le service d'urbanisme. La demande identifie le propriétaire, et comprend l'adresse et la description légale, et le zonage actuel et proposé de la propriété. En même temps que la demande de projet d'aménagement, l'architecte soumettra un jeu de plans qui montre l'emplacement du bâtiment sur le terrain, et un concept de bâtiment conforme au règlement de zonage actuel ou proposé. Vous devrez verser des frais à la municipalité au moment de déposer la demande et quelques fois à différentes étapes du processus d'approbation pour les dépôts de garantie, les frais pour les services, et autres frais de demande.

### Examen de la demande

L'examen de votre demande de projet d'aménagement concernera un certain nombre de services municipaux et d'organismes extérieurs pertinents (c'est-à-dire le ministère du Transport et le ministère de l'Environnement, à l'échelon provincial ou fédéral). Durant ce processus, on pourra demander à votre architecte et à vous-même de fournir des précisions ou des informations additionnelles ou d'apporter des révisions aux plans. Une commission ou un comité consultatif sur l'urbanisme pourrait participer à l'examen, vu leur rôle de conseiller auprès du conseil sur les enjeux liés à l'urbanisme. L'architecte ou vous-même devrez peut-être vous présenter devant une réunion d'un tel groupe pour présenter un exposé et répondre aux questions.

### Consultations publiques

Des consultations publiques pourraient être requises au cours du processus de demande de projet d'aménagement, pour permettre aux préoccupations des gens du quartier d'être entendues. Les projets d'aménagement et tout amendement au règlement de zonage actuel visant l'emplacement seront affichés dans la collectivité. De plus, des réunions publiques pourraient être requises avant que le conseil ne vote sur la question. Si on estime que le projet d'aménagement sera la source de conflits dans la collectivité, il vaut mieux engager les membres de la collectivité dans le projet d'aménagement le plus tôt possible (voir le feuillet intitulé « Obtenir l'appui des membres de la collectivité »).

## Activités suggérées

- Consultez les résidents du quartier et autres intervenants au moyen de groupes de discussion, de charrettes de conception ou d'ateliers pour obtenir la réaction des gens du quartier et répondre à leurs préoccupations.
- Préparez un modèle du projet d'aménagement afin de donner à la collectivité une représentation visuelle du projet.
- Réservez du temps et de l'argent pour les modifications nécessaires en réponse à toute difficulté soulevée durant le processus d'examen municipal.
- Repérez tout élément inhabituel dans la demande qui devra être traité par le conseil municipal.

## Rapport au conseil

Le personnel municipal préparera un rapport sur la demande à l'intention du conseil, y compris une recommandation et un aperçu des exigences à satisfaire. Lors de cette réunion, le conseil devra décider s'il approuve la demande ou s'il la refuse, ou s'il exige que d'autres conditions soient satisfaites avant de donner son approbation.

## Processus d'approbation des projets d'aménagement

La durée du processus d'approbation d'un projet d'aménagement est fonction de la complexité du projet et de la mesure dans laquelle le demandeur connaît son dossier. Une fois que la demande a été approuvée, vous recevrez un exemplaire du permis, lequel pourrait également être inscrit au registre des titres. Le permis d'aménagement indiquera une date limite de débuts des travaux et un aperçu du processus de demande du permis de construire.

## Permis de construire

Nombre de municipalités exigent à la fois un permis d'aménagement et un permis de construire, alors que d'autres combinent les deux processus en un. Dans le cas d'une demande de permis de construire, on doit soumettre les documents suivants : plans d'architecture, de structure, de mécanique et d'électricité, et spécifications qui sont conformes à la réglementation locale et au code du bâtiment de la province ou du territoire. Ces plans, que l'on nomme plans d'exécution, peuvent prendre plusieurs mois à préparer. Ils doivent correspondre aux plans qui ont été soumis pour obtenir le permis d'aménagement. Les droits à verser à la municipalité à cette étape comprennent les frais de demande, de même que les droits d'aménagement payables, les frais de raccordement des services, et une gamme d'autres frais liés au développement et à l'amélioration des infrastructures municipales.

## Obtention du permis de construire

Les plans et devis d'exécution sont passés en revue par les agents du bâtiment municipaux afin d'en évaluer la conformité aux règlements d'aménagement et de zonage, aux codes du bâtiment et de protection contre les incendies, et aux exigences en matière de services et d'infrastructures. Certains plans et devis peuvent être passés en revue par des organismes externes, comme les entreprises de services publics de gaz, d'électricité et de téléphone. Toute modification aux plans et devis exigera un nouvel examen par toutes les parties concernées.

La durée du processus d'obtention du permis de construire dépend de la complexité du projet, des règlements de la municipalité concernée, et du niveau de préparation du demandeur. À titre de parrain du projet, vous pouvez accélérer le processus en veillant à ce que toute décision requise de votre part soit prise dans un délai opportun. Tenez-vous au courant des retards et soyez proactifs en créant et en maintenant un calendrier d'exécution du projet de manière « à prévoir les goulots d'étranglement » dans le processus d'approbation.

## Conclusion

Le processus d'approbation à l'égard d'un permis d'aménagement peut se prolonger dans le temps, et peut exiger qu'il faille obtenir beaucoup de conseils en cours de route. Il faut établir de bonnes relations de travail avec le personnel du service d'urbanisme dès le début du projet, et poursuivre jusqu'à la fin du processus de demande. Prendre connaissance des plans officiels et des exigences en matière de zonage et de code du bâtiment vous permettra de mieux évaluer dans quelle mesure l'usage prévu et le concept ayant trait au bâtiment s'intègrent aux buts et objectifs dans le domaine de l'habitation établis par la collectivité. Cette information vous permettra également de simplifier le processus d'approbation de la demande d'aménagement. Si vous ne possédez pas l'expertise pour ce faire à l'interne, prévoyez retenir les services d'un consultant en aménagement expérimenté qui est en mesure de mener les processus.

## Autres ressources

- 1) Le service d'urbanisme de la municipalité
- 2) Institut canadien des urbanistes : [www.cip-icu.ca/](http://www.cip-icu.ca/)
- 3) *Aménagement de collectivité durables* - SCHL — *Pratiques exemplaires en matière de conception et d'aménagement, outils à l'intention des urbanistes et des concepteurs et autres recherches sur la durabilité* : [www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/dedu/amcodu/index.cfm](http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/dedu/amcodu/index.cfm) -
- 4) Publication de la SCHL intitulée *L'évaluation environnementale des sites* — (publication gratuite). Décrit en termes clairs et non techniques le processus de mener une évaluation environnementale de site (EES) afin de déterminer si un site est contaminé.
- 5) Ministères des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario). Lien au Guide d'aménagement du territoire : [www.mah.gov.on.ca/Page2428.aspx](http://www.mah.gov.on.ca/Page2428.aspx)
- 6) *Guide interactif d'aménagement du territoire* (Ontario) : [www.2ontario.com/facts/fact10\\_FAQ.html](http://www.2ontario.com/facts/fact10_FAQ.html)
- 7) *Ground-Oriented Medium Density Housing Design* (GOMDHD), Best Practices, Metro Vancouver : [www.gvrd.bc.ca/growth/GOMDH2003.htm](http://www.gvrd.bc.ca/growth/GOMDH2003.htm)