

VERSION PRÉLIMINAIRE

Résumé de la ligne directrice sur la compatibilité de l'utilisation du sol

Mars 2021

Ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des
Parcs de l'Ontario

Table des matières

1.	Préambule et contexte	3
1.1	Aperçu	3
1.2	Approche générale de la planification de la compatibilité de l'utilisation du sol 5	
1.3	Hiérarchie directrice de planification de la compatibilité de l'utilisation du sol.	6
FIGURES		
	Figure 1 Hiérarchie directrice de la compatibilité de l'utilisation du sol.....	8

1. Préambule et contexte

1.1 Aperçu

La présente ligne directrice sur la compatibilité de l'utilisation du sol (ligne directrice) a été élaborée pour aider les *offices d'aménagement* et les *promoteurs* de projets d'aménagement à planifier la compatibilité de l'utilisation du sol de manière à protéger la viabilité à long terme des *grandes installations* tout en évitant, ou si cela n'est pas possible, en minimisant et en atténuant les *conséquences préjudiciables* sur la communauté environnante.

L'objectif principal de la ligne directrice est de soutenir la mise en œuvre de la Déclaration de principes provinciale de 2020 (DPP) publiée en vertu de l'article 3 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, notamment les politiques 1.2.6.1, 1.2.6.2, 1.3.2.2 et 1.3.2.3 relatives à la compatibilité de l'utilisation du sol. Elle appuie également les politiques relatives à la conformité de l'utilisation du sol présentées dans les plans provinciaux, y compris celles présentées dans *En plein essor : Plan de croissance pour la région élargie du Golden Horseshoe (En plein essor)*.

La ligne directrice agit de concert avec les lignes directrices, les normes et les procédures provinciales en matière de bruit, de poussière et d'odeurs, et renvoie à ces lignes directrices techniques pour obtenir des directives supplémentaires sur la réalisation d'*études de compatibilité*, d'évaluations et de modélisation. La ligne directrice fournit un contexte sur la façon dont la compatibilité de l'utilisation du sol est réalisée par le processus d'aménagement du territoire de l'Ontario et par la *Loi sur la protection de l'environnement* (LPE) et ses règlements. Elle devrait également être utilisée pour guider les processus d'*évaluation environnementale* (EE) menés en vertu de la *Loi sur les évaluations environnementales* (LEE) et pour des questions de conformité.

La ligne directrice doit être appliquée pour atteindre et maintenir la compatibilité de l'utilisation du sol entre les *grandes installations* et les *utilisations sensibles du sol* lorsqu'une approbation de l'aménagement en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* est nécessaire dans les circonstances suivantes :

- une nouvelle *utilisation sensible du sol* ou une *utilisation sensible du sol* étendue est proposée près d'une *grande installation* existante ou prévue;

Résumé de la ligne directrice sur la compatibilité de l'utilisation du sol – Version préliminaire

- une nouvelle *grande installation* ou une grande installation étendue est proposée près d'une *utilisation sensible du sol* existante ou prévue.

La ligne directrice sera également appliquée lorsque les municipalités incorporent des politiques et des principes de compatibilité de l'utilisation du sol dans divers outils d'aménagement du territoire en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et d'autres lois.

La planification de la compatibilité de l'utilisation du sol a les objectifs suivants :

- protéger les *zones d'emploi* désignées pour les futures *grandes installations* contre les utilisations incompatibles et l'empiètement des *utilisations sensibles du sol*;
- protéger les *grandes installations* existantes ou prévues contre les répercussions potentielles des nouvelles *utilisations sensibles du sol*;
- prévenir les *conséquences préjudiciables* sur les *utilisations sensibles du sol*, existantes ou prévues, des nouvelles *grandes installations* ou des *grandes installations* étendues.

La **partie A** de la ligne directrice décrit l'approche générale et la hiérarchie directrice, les concepts clés, l'utilisation de la ligne directrice, les rôles et responsabilités et le contexte politique de la ligne directrice.

La **partie B** détaille l'approche d'évaluation de la compatibilité de l'utilisation du sol pour éclairer les décisions d'aménagement du territoire concernant les questions de compatibilité de l'utilisation du sol. Cette partie comprend les *zones d'influence* et des *distances minimales de séparation* (DMS) pour des types d'installations précises et diverses catégories d'installations. Elle fournit également une description du contenu attendu d'une *étude de compatibilité*, y compris des conseils et des liens permettant de réaliser des évaluations techniques du bruit, de la poussière, des odeurs et d'autres émissions, ainsi qu'une *démonstration du besoin*. Les mesures d'atténuation qui peuvent être utilisées pour atténuer les problèmes de compatibilité de l'utilisation du sol et les répercussions sont également décrites.

La **partie C** fournit également des indications sur la manière d'incorporer les politiques et les outils relatifs à la compatibilité de l'utilisation du sol dans différents outils en vertu

Résumé de la ligne directrice sur la compatibilité de l'utilisation du sol – Version préliminaire

de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et d'autres lois. Des considérations supplémentaires pour les utilisations transitoires du sol et les scénarios de construction de résidences intercalaires et d'*intensification* sont également fournies.

Les **annexes** fournissent des détails supplémentaires sur les politiques pertinentes, l'achèvement des évaluations soutenant les *études de compatibilité*, les secteurs particuliers et la planification de la compatibilité de l'utilisation du sol pour les décharges et les dépotoirs. Elles comprennent également un glossaire, des abréviations, des études de cas et des références utiles.

1.2 Approche générale de la planification de la compatibilité de l'utilisation du sol

La compatibilité de l'utilisation du sol est atteinte lorsque les *grandes installations* et les *utilisations sensibles du sol* peuvent coexister et prospérer à long terme au sein d'une communauté grâce à une planification qui reconnaît les besoins en matière d'emplacement des unes et des autres. Ces différentes utilisations du sol doivent être planifiées et gérées correctement afin d'éviter tout conflit ou impact négatif des unes avec les autres. Une planification efficace des communautés pour assurer la compatibilité entre les utilisations du sol permet aux industries et aux entreprises de continuer à fonctionner et à se développer, tout en permettant à la communauté environnante de poursuivre sa vie et ses activités quotidiennes sans subir les *conséquences préjudiciables* des émissions et autres répercussions des *grandes installations*.

En raison de leur nature, les *grandes installations* sont souvent une source de bruit, de poussière, d'odeurs et d'autres émissions qui peuvent avoir des incidences potentielles sur les utilisations du sol environnant. Les *utilisations sensibles du sol* peuvent également avoir des répercussions sur les *grandes installations* existantes si elles sont situées trop près d'une *grande installation*, ce qui entraîne des plaintes de la part des résidents, des risques pour la santé et la sécurité publiques, la nécessité de mesures d'atténuation supplémentaires, des répercussions sur les activités de la *grande installation* et des coûts supplémentaires pour la *grande installation*.

La prise en compte de ces répercussions potentielles dès le début du processus d'aménagement du territoire, avant que les nouvelles utilisations du sol soient approuvées, permet de prévenir les conflits. Cette ligne directrice contient des directives

Résumé de la ligne directrice sur la compatibilité de l'utilisation du sol – Version préliminaire

à l'intention des offices d'aménagement pour qu'ils traitent de la compatibilité de l'utilisation du sol par l'entremise des politiques et des procédures du plan officiel, des outils d'aménagement et des demandes d'aménagement émanant des promoteurs.

Afin de permettre un aménagement du territoire qui évite les utilisations incompatibles du sol, cette ligne directrice fournit les distances de la zone d'influence associées à divers types de *grandes installations*. Une *utilisation sensible du sol* à l'intérieur de cette zone d'influence pourrait subir des impacts. Les *offices d'aménagement* devraient utiliser ces zones d'influence pour guider les désignations de l'utilisation du sol, les règlements de zonage et les autres outils d'aménagement pour éviter les utilisations incompatibles. Ces zones d'influence devraient également être utilisées pour définir les politiques visant à déclencher des *études de compatibilité* de l'utilisation du sol si une proposition d'aménagement entraîne la localisation d'une *utilisation sensible du sol* dans une zone d'influence. Cette *étude de compatibilité* devient alors la base de l'évaluation des *conséquences préjudiciables* potentielles et de la détermination d'une *distance de séparation* plus précise qui permettrait d'éviter les *conséquences préjudiciables*, éventuellement avec des mesures d'atténuation identifiées. Cette ligne directrice fournit également des DMS à l'intérieur desquelles les *utilisations sensibles du sol* ne devraient pas être situées, et appuie l'exigence d'une *démonstration du besoin* d'une *utilisation sensible du sol* proposée si des mesures d'atténuation sont la seule façon possible de prévenir les conséquences préjudiciables ou si l'*utilisation sensible du sol* proposée se trouve à l'intérieur de la DMS d'une *grande installation*.

1.3 Hiérarchie directrice de planification de la compatibilité de l'utilisation du sol

La séparation des utilisations incompatibles du sol est l'approche privilégiée pour éviter les problèmes de compatibilité de l'utilisation du sol. Dans de nombreuses situations, notamment en ce qui concerne les propositions d'aménagement de terrains vierges et les propositions en dehors des *zones de peuplement*, on s'attend à ce que la séparation puisse être réalisée. Cela serait cohérent avec la réalisation de la politique 1.1.5.6 de la DPP, qui indique qu'il faut conserver les possibilités d'établir des utilisations du sol, nouvelles ou étendues, exigeant d'être séparées des autres utilisations. Lorsque l'évitement (c'est-à-dire la séparation) seul n'est pas possible, la minimisation et l'atténuation des répercussions potentielles peuvent servir de base à une proposition. Si la minimisation et l'atténuation des répercussions ne sont pas viables, l'utilisation incompatible du sol proposée ne devrait pas être autorisée, et les demandes

Résumé de la ligne directrice sur la compatibilité de l'utilisation du sol – Version préliminaire

d'aménagement connexes ne devraient pas être approuvées. Les *offices d'aménagement*, les *promoteurs* (par exemple, les promoteurs d'*utilisations sensibles du sol* et les propriétaires de *grandes installations*) et la communauté environnante devraient travailler ensemble pour assurer la compatibilité de l'utilisation du sol.

Afin de soutenir la mise en œuvre de la DPP, une hiérarchie directrice pour la compatibilité de l'utilisation du sol est fournie comme cadre décisionnel pour les *offices d'aménagement* où l'évitement des utilisations incompatibles du sol par une séparation adéquate devrait être réalisé, ou si l'évitement n'est pas possible, minimiser et atténuer les *conséquences préjudiciables*. Voir **Figure 1** ci-dessous.

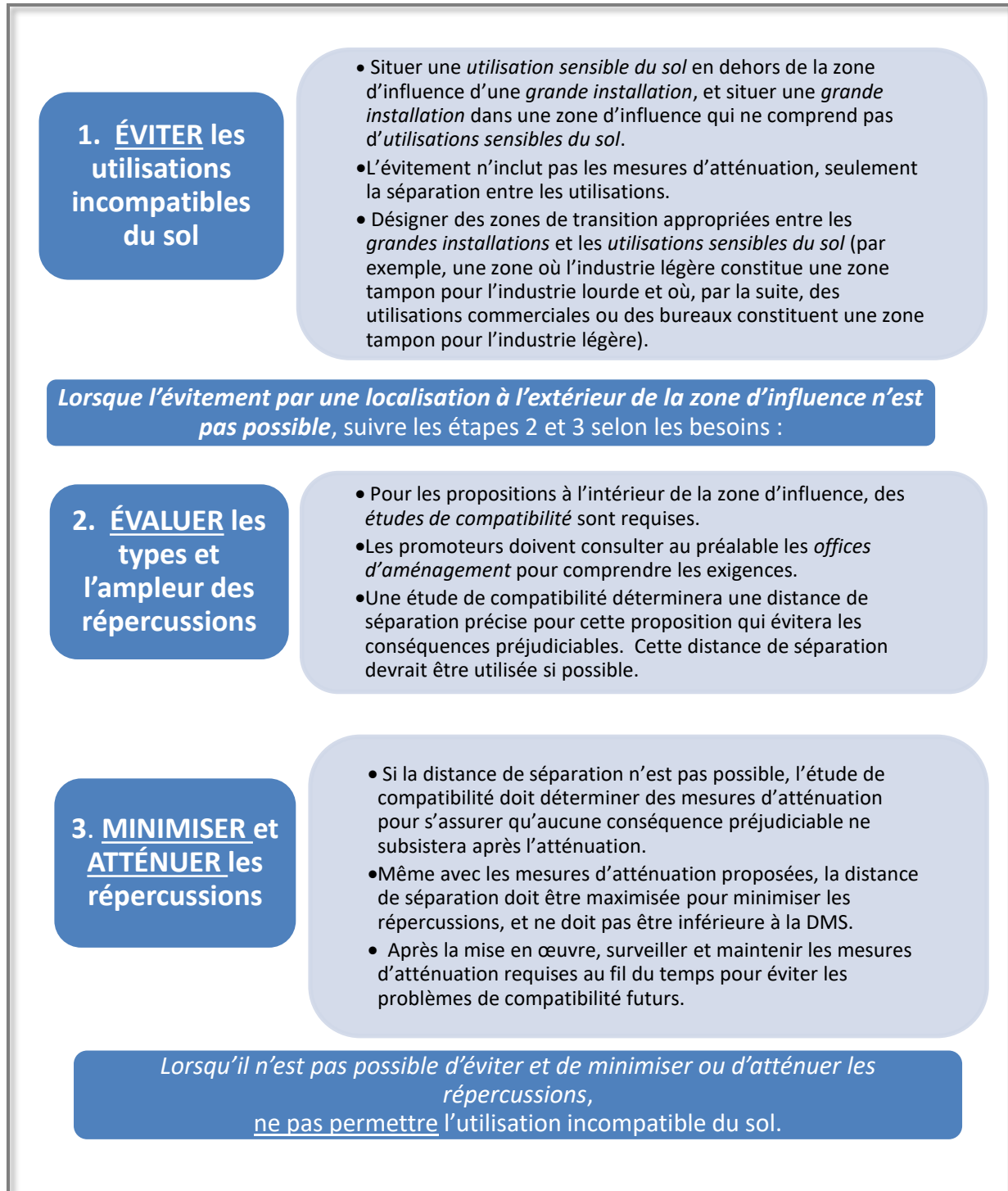


Figure 1 Hiérarchie directrice de la compatibilité de l'utilisation du sol.