

## Analyse d'impact des politiques et des formulaires

<b>Politique/Guide</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Formulaire</b> <input type="checkbox"/> <b>Autre</b> <input type="checkbox"/> (veuillez préciser) :
<b>Titre de la politique/du guide/du formulaire : Ligne directrice sur la compatibilité de l'utilisation du sol</b>
Ministère : Environnement, Protection de la nature et Parcs
Date de préparation : 22 février 2021

### Contexte

Contexte
<p>Nous proposons une ligne directrice sur la compatibilité de l'utilisation du sol (la ligne directrice) pour remplacer plusieurs lignes directrices de la série D existantes qui aideront les municipalités et les autres offices d'aménagement à planifier les utilisations sensibles du sol et les grandes installations afin d'éviter ou de minimiser et d'atténuer les conséquences préjudiciables potentielles.</p> <p>Ce projet de ligne directrice appuierait la mise en œuvre de la Déclaration de principes provinciale de 2020 (DPP). La DPP comprend des politiques qui demandent aux offices d'aménagement, comme les municipalités, d'éviter ou, si cela n'est pas possible, de minimiser et d'atténuer les problèmes de compatibilité de l'utilisation du sol entre les grandes installations (par exemple, les utilisations industrielles) et les utilisations sensibles du sol dans les alentours (par exemple, les résidences) en ce qui concerne le bruit, les odeurs et autres contaminants et les répercussions potentielles sur les utilisations industrielles, manufacturières ou autres. Des politiques semblables se trouvent dans le Plan de croissance pour la région élargie du Golden Horseshoe de 2020, « En plein essor ».</p> <p>Les présentes lignes directrices s'appliqueraient lorsqu'une approbation en vertu de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> est requise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une nouvelle utilisation sensible du sol ou une utilisation sensible du sol étendue (p. ex., un lotissement résidentiel ou un condominium) est proposée près d'une grande installation existante ou prévue;</li> <li>• une nouvelle grande installation ou une grande installation étendue est proposée près d'une utilisation sensible du sol existante ou prévue.</li> </ul> <p>Les municipalités et autres offices d'aménagement devraient utiliser la ligne directrice lorsqu'elles incorporent des politiques et des principes de compatibilité de l'utilisation du sol dans les divers outils d'aménagement du territoire en vertu de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> et d'autres lois.</p>

Les incidences des grandes installations sur les utilisations sensibles, lorsque la compatibilité avec l'utilisation du sol n'est pas correctement prise en compte, peuvent être dues à la poussière, aux odeurs, au bruit et aux vibrations, et peuvent aller de conséquences négligeables à des conséquences préjudiciables plus importantes sur la santé et l'environnement. Une prise en compte inadéquate de la compatibilité de l'utilisation du sol peut également affecter une grande installation si elle est tenue de mettre en œuvre, à ses frais, des mesures visant à atténuer les incidences sur les nouvelles utilisations sensibles.

La ligne directrice fournit des approches et des outils de mise en œuvre pour assurer la compatibilité, sur la base de l'approche générale suivante :

- Des études de compatibilité sont requises pour les nouvelles utilisations sensibles du sol ou les utilisations sensibles du sol étendues et les grandes installations proposées dans une zone d'influence d'une grande installation. Une zone d'influence est la distance autour d'une installation où on peut s'attendre à des plaintes ou des conséquences préjudiciables;
- Les études de compatibilité déterminent des distances de séparation précises pour prévenir les conséquences préjudiciables potentielles sur les utilisations sensibles du sol ou les répercussions sur les utilisations industrielles, manufacturières ou autres. Si les distances de séparation ne suffisent pas à prévenir les conséquences ou les répercussions préjudiciables potentielles, des mesures d'atténuation sont également déterminées;
- Les distances minimales de séparation (DMS), des zones beaucoup plus petites à l'intérieur desquelles les conséquences préjudiciables sont très susceptibles de se produire, sont fournies dans la ligne directrice. De nouvelles utilisations incompatibles du sol ne devraient pas être situées à l'intérieur de la DMS d'une grande installation;
- Une démonstration du besoin serait requise pour les utilisations sensibles proposées situées dans la zone d'influence si des mesures d'atténuation sont nécessaires pour traiter les conséquences préjudiciables anticipées et si la proposition se trouve à l'intérieur de la DMS. Des mesures d'atténuation sont requises pour des propositions relatives aux utilisations sensibles du sol et aux grandes installations situées à l'intérieur d'une DMS;
- Une démonstration du besoin détermine s'il existe un besoin identifié pour l'utilisation proposée dans l'emplacement proposé et évalue les autres emplacements possibles pour l'utilisation proposée si l'évitement n'est pas possible.

## Coûts et avantages

Scénario de référence	Nouveau scénario
<b>Études de compatibilité</b> <u>Quantité</u> On ne sait pas combien de grandes installations et d'utilisations sensibles du sol proposées	<b>Études de compatibilité</b> <u>Quantité</u> On s'attend à ce que le nombre de grandes installations et d'utilisations sensibles du sol

doivent faire l'objet d'une étude de compatibilité en vertu des lignes directrices actuelles de la série D chaque année dans le cadre des approbations de l'aménagement. Les offices d'aménagement peuvent disposer d'informations sur le nombre de projets qui soumettent des études de compatibilité dans le cadre des approbations de l'aménagement chaque année.

#### Fréquence

Si une étude de compatibilité est requise pour une grande installation majeure ou une utilisation sensible du sol proposée, elle n'est requise qu'une seule fois au cours des approbations de l'aménagement.

#### Coût

Les coûts de réalisation d'une étude de compatibilité, lorsqu'elle est requise par les lignes directrices de la série D, varient en fonction des spécificités d'une proposition, notamment de l'ampleur de l'aménagement et des conséquences préjudiciables potentielles (poussière, bruit, odeur et vibration). On estime que les coûts de réalisation d'une étude de compatibilité, lorsqu'elle est requise, varient entre 0 et 50 000 \$. Par exemple, les coûts peuvent être nuls si la proposition se situe à peine dans la zone d'influence et si la grande installation présente un faible potentiel de génération de poussière, de bruit ou d'odeur. Les coûts deviennent plus élevés si la proposition est entièrement située dans la zone d'influence et s'il existe un fort potentiel pour plusieurs types de conséquences préjudiciables (par exemple, le bruit, la poussière et les odeurs). Par exemple, les coûts estimés pour les composantes d'une étude de compatibilité pour une utilisation sensible du sol proposée à proximité d'une grande installation pourraient comprendre :

- Étude sur la poussière : jusqu'à 5 000 \$.
- Étude sur les odeurs : 0 à 30 000 \$.
- Étude sur le bruit : 7 000 \$ à 15 000 \$.

Chaque année, le MEPP reçoit des milliers de plaintes associées au bruit, à la poussière et aux odeurs provenant d'utilisations sensibles du sol. Il peut y avoir des coûts pour les grandes

proposées qui nécessiteront une étude de compatibilité augmente légèrement par rapport à ce qui est exigé en vertu des lignes directrices actuelles de la série D, mais on ne connaît pas l'ampleur de cette augmentation. La ligne directrice proposée augmente généralement la zone (zone d'influence et DMS) où des études de compatibilité avec l'utilisation du sol pourraient être requises par rapport à la ligne directrice actuelle. Cette augmentation est basée sur 10 ans de données de plaintes documentées du MEPP relativement au bruit, à la poussière et aux odeurs. On ne sait pas combien d'utilisations sensibles du sol ou de grandes installations seront proposées dans cette zone élargie en un an.

Les lignes directrices prévoient également une certaine souplesse qui pourrait réduire le nombre d'études de compatibilité requises par les promoteurs d'utilisations sensibles du sol et de grandes installations proposées dans la zone d'influence élargie, par exemple :

- Si un promoteur peut localiser une grande installation ou une utilisation sensible du sol proposée en dehors d'une zone d'influence, une étude de compatibilité ne serait pas nécessaire.
- La ligne directrice proposée permet également l'utilisation d'une zone d'influence pour une installation particulière qui peut être plus petite que la zone d'influence associée à sa classe et le développement d'une autre zone d'influence par un office d'aménagement, ce qui offre une certaine flexibilité aux promoteurs pour éviter l'obligation de réaliser des études de compatibilité.

#### Fréquence

La ligne directrice proposée ne modifiera pas la fréquence. Tout projet effectuerait une seule étude de compatibilité.

#### Coût

Les coûts de réalisation d'une étude de compatibilité ne devraient pas changer en vertu de la ligne directrice proposée (c.-à-d. 0 \$ à 50 000 \$).

<p>installations afin de traiter les plaintes liées à des utilisations incompatibles du sol, comme apporter des changements à leurs activités (par exemple, échelle ou moment des activités), élaborer et mettre en œuvre un plan de pratiques exemplaires de gestion qui peut coûter des milliers de dollars, ou installer des contrôles d'odeurs en aval qui peuvent coûter des millions de dollars. On ne connaît pas les coûts annuels estimés des grandes installations pour répondre aux plaintes relatives à la compatibilité de l'utilisation du sol.</p> <p>Les lignes directrices de la série D contiennent des renseignements limités et dépassés sur le contenu attendu des études de compatibilité, et des coûts administratifs pour les offices d'aménagement et les promoteurs d'utilisations sensibles du sol peuvent être associés au traitement d'études de compatibilité incomplètes ou insuffisantes soumises dans le cadre des demandes d'approbation de l'aménagement. On ne connaît pas les coûts annuels estimés pour aborder des études de compatibilité incomplètes ou insuffisantes.</p>	<p>Une augmentation de la zone d'influence peut entraîner des coûts pour les promoteurs d'utilisations sensibles du sol proposées près des grandes installations pour préparer des études de compatibilité, mais elle devrait réduire le nombre de plaintes relatives à la compatibilité de l'utilisation du sol reçues par les grandes installations ou à leur sujet de la part des utilisations sensibles du sol situées à proximité et les coûts pour les grandes installations pour traiter rétroactivement ces plaintes. On estime que les mesures d'atténuation rétroactives sont plus coûteuses que les mesures d'atténuation initiales, comme celles identifiées dans les études de compatibilité, en raison d'une mauvaise planification et d'une prise de décision précipitée. On estime que les économies réalisées par les grandes installations pour régler les plaintes relatives à la compatibilité avec l'utilisation du sol seront supérieures aux coûts de préparation des études de compatibilité et aux coûts des mesures d'atténuation initiales pour les promoteurs d'utilisations sensibles du sol. Une estimation de ces économies n'est pas connue.</p> <p>La ligne directrice devrait réduire les coûts administratifs pour les offices d'aménagement et les promoteurs d'utilisations sensibles du sol et de grandes installations en traitant les études de compatibilité incomplètes ou insuffisantes dans les demandes d'aménagement, car elle clarifie les exigences relatives aux études de compatibilité. La ligne directrice précise que dans certaines situations, des études techniques préparées antérieurement pour d'autres demandes d'approbation, telles que des approbations de conformité environnementale, pourraient être utilisées pour des études de compatibilité avec l'utilisation du sol et vice versa. Cela devrait réduire le dédoublement administratif et les coûts liés à la préparation des études de compatibilité avec l'utilisation du sol et des études requises pour d'autres approbations. Une estimation des coûts administratifs économisés n'est pas connue.</p>
<b>Modification des coûts de mise en conformité ou économies de coûts</b>	
Coûts annuels moyens de mise en conformité (+) ou économies de coûts (-) : \$ Inconnu/Neutre (0 \$)	

Bien que les coûts annuels moyens de mise en conformité ne soient pas connus à l'heure actuelle, on prévoit que les coûts administratifs supplémentaires liés à la préparation des études de compatibilité dans les zones d'influence et les DMS élargies seraient compensés par les économies réalisées pour traiter les plaintes relatives à la compatibilité de l'utilisation du sol en ce qui concerne le bruit, la poussière et les odeurs, pour traiter les études de compatibilité incomplètes ou insuffisantes soumises avec les demandes d'aménagement, et pour réduire la duplication des études techniques requises pour des approbations multiples, le cas échéant. Dans le cadre de la consultation, le MEPP encourage les commentaires sur les répercussions potentielles de la ligne directrice et des zones d'influence élargies.

## Principes de modernisation de la réglementation

<b>Principes de modernisation de la réglementation</b>	
<i>Principe</i>	<i>Expliquez comment votre proposition a été préparée pour inclure chaque principe</i>
1. Des normes reconnues ou des pratiques exemplaires internationales devraient être adoptées.	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.
2. Les exigences de conformité devraient être moins contraignantes pour les petites entreprises que pour les grandes.	La ligne directrice offre une certaine souplesse aux petites entreprises en ce qui concerne la compatibilité de l'utilisation du sol dans les approbations de l'aménagement, comme l'utilisation de zones d'influence de plus petite taille, propres à l'installation, au lieu de zones d'influence d'une classe plus importante, afin d'éviter de préparer une étude de compatibilité, si la proposition est située en dehors de la zone d'influence propre à l'installation.
3. Des services numériques accessibles par les intervenants devraient être fournis.	Lorsque la ligne directrice sera approuvée, elle sera accessible par le public sur le site Web du MEPP. Bien que les offices d'aménagement, comme les municipalités, déterminent la façon dont les demandes d'aménagement seront reçues de la part des promoteurs, la ligne directrice encourage les offices d'aménagement à accepter les études de compatibilité sous

	forme électronique, dans la mesure du possible.
4. Les entités réglementées qui démontrent une excellente conformité devraient être reconnues.	La ligne directrice stipule que les offices d'aménagement et le ministère ont pour rôle de veiller au respect des conditions des approbations de l'aménagement et des autorisations environnementales, respectivement. La <i>Loi sur la protection de l'environnement</i> confère au MEPP le pouvoir de répondre aux préoccupations concernant les répercussions des problèmes de compatibilité de l'utilisation du sol (c'est-à-dire les conséquences préjudiciables potentielles), le cas échéant. Le MEPP a recours à une approche fondée sur les risques pour aborder les infractions connues et potentielles de la loi et les risques pour l'environnement ou la santé humaine. Conformément à son cadre de conformité, le ministère peut renvoyer les incidents liés aux questions de compatibilité qui découlent de décisions en matière d'aménagement à un ordre de gouvernement ou à un organisme plus approprié (par exemple, une municipalité).
5. Les déclarations inutiles devraient être réduites et des mesures doivent être prises pour éviter d'obliger les intervenants à fournir les mêmes informations au gouvernement de manière répétée.	La ligne directrice précise que dans certaines situations, des études techniques préparées antérieurement pour d'autres demandes d'approbation, telles que des approbations de conformité environnementale, pourraient être utilisées pour des études de compatibilité avec l'utilisation du sol et vice versa.
6. Un instrument devrait se concentrer sur l'utilisateur en faisant preuve de clarté dans la communication, en prévoyant des délais de réponse raisonnables et en créant un point de contact unique.	La ligne directrice indique aux promoteurs de grandes installations et d'utilisations sensibles du sol qu'ils doivent éviter (c'est-à-dire situer la proposition à l'extérieur de la zone d'influence et des DMS) ou, si l'évitement n'est pas possible, minimiser et atténuer les conséquences préjudiciables potentielles des odeurs, du bruit et d'autres contaminants ainsi que les répercussions potentielles sur les utilisations industrielles, manufacturières ou autres (par exemple, préparer des études de compatibilité, évaluer les besoins et mettre en œuvre

	des mesures d'atténuation). La ligne directrice clarifie le processus, les rôles et les responsabilités dans la prise en compte de la compatibilité de l'utilisation du sol dans les approbations de l'aménagement et le contenu des études de compatibilité.
7. Un instrument doit préciser le résultat souhaité que les entités réglementées doivent atteindre, plutôt que les moyens par lesquels le résultat doit être atteint.	La ligne directrice précise que le résultat souhaité est que les grandes installations et les utilisations sensibles du sol soient planifiées et développées de manière à éviter, ou si cela n'est pas possible, à minimiser et à atténuer toute conséquence préjudiciable potentielle des odeurs, du bruit et d'autres contaminants, et à minimiser et à atténuer toute répercussion potentielle sur les utilisations industrielles, manufacturières ou autres.