

## RÈGLEMENT N° 2022-247

Règlement de la Ville d'Ottawa visant à adopter le Plan d'améliorations communautaires de l'Aéroport international d'Ottawa.

ATTENDU QU'en vertu de l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chap. 13, le Conseil municipal peut, s'il a adopté un règlement désignant l'ensemble ou une partie d'une zone comprise dans un plan officiel comme une zone d'améliorations communautaires, adopter un plan à titre de plan d'améliorations communautaires pour cette zone;

ATTENDU QUE le Conseil a convoqué une réunion publique sur l'adoption du Plan d'améliorations communautaires de l'aéroport international d'Ottawa en vue de la création d'un Programme de subventions de stimulation de l'aménagement;

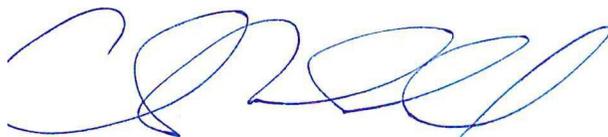
ATTENDU QUE le 28 juin 2022, le Comité des finances et du développement économique a recommandé la désignation de la zone d'améliorations communautaires de l'aéroport international d'Ottawa;

ATTENDU QUE le 6 juillet 2022, le Conseil municipal a adopté la recommandation du Comité des finances et du développement économique;

PAR CONSÉQUENT, le Conseil municipal de la Ville d'Ottawa adopte ce qui suit :

1. La pièce jointe 1, soit le Plan d'améliorations communautaires de l'aéroport international d'Ottawa, est par la présente adoptée;
2. Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, c. P.13, dans sa version modifiée.

SANCTIONNÉ ET ADOPTÉ le 6 juillet 2022



GREFFIER MUNICIPAL ADJOINT



MAIRE



# *Ottawa*

Plan d'améliorations communautaires de  
l'aéroport international d'Ottawa  
**(PAC de YOW)**

**Aéroport international d'Ottawa**  
**Programme du Plan d'améliorations communautaires (PAC de YOW)**

---

**Table des matières**

1.	Fondement du programme du PAC de YOW .....	1
2.	Programme de subventions de stimulation de l'aménagement .....	2
3.	Approbations .....	3
4.	Durée et limites du programme .....	4
5.	Admissibilité .....	5
6.	Zone d'améliorations communautaires .....	7
7.	Exigences générales du programme.....	7
8.	Coûts admissibles.....	11
9.	Administration .....	12
10.	Financement .....	14

## Détails du programme du PAC de YOW

### 1. Fondement du programme du PAC de YOW

L'Aéroport international d'Ottawa (l'Aéroport) fournit une infrastructure essentielle pour relier Ottawa et les collectivités de la région à des villes de partout au Canada et dans le monde. Avant la pandémie, l'Aéroport contribuait de manière significative à l'économie locale en générant annuellement 2,2 milliards de dollars en extrants totaux et soutenait 10 000 emplois (directs, indirects et induits), avec environ 11,1 emplois équivalents temps plein directs par tranche de 10 000 passagers. En outre, l'Aéroport constitue un catalyseur économique essentiel. Il stimule l'activité des secteurs commercial, industriel, technologique et touristique. Son influence et son potentiel considérables du point de vue économique ont conduit à sa désignation de quartier économique spécial dans le nouveau Plan officiel de la Ville.

Au cours des deux dernières années, la pandémie de la COVID-19 a eu des effets graves et prolongés sur l'Aéroport, provoquant notamment un déclin dévastateur des destinations aériennes et des volumes de voyageurs. En 2019, l'Aéroport proposait 27 destinations sans escale; en 2020, ce chiffre tombait à six. L'Aéroport a reçu 5,1 millions de voyageurs en 2019. Toutefois, ce volume a chuté de 77 pour cent en 2021, pour passer à 1,22 million de voyageurs seulement. Ces répercussions ont nui au rendement financier de l'Aéroport, avec une perte avant amortissement de 24,9 millions de dollars en 2020 et 2021.

Les réductions de volume de passagers ont également entraîné une diminution des recettes de la Ville. L'Aéroport, situé sur un terrain fédéral, effectue des paiements tenant lieu d'impôts municipaux selon un calcul fondé sur les volumes de voyageurs. En 2020, ces paiements s'élevaient à 5,5 millions de dollars grâce à de bons volumes de voyageurs observés en 2019, mais ont chuté considérablement à tout juste 1,5 million de dollars en 2021, une réduction de plus de quatre millions ou 73 pour cent.

La pandémie de COVID-19 a également entraîné la suspension ou l'annulation de projets d'aménagement sur le campus de l'Aéroport, qui auraient permis de créer des emplois et d'amener de nouvelles entreprises dépendantes de l'aviation à Ottawa. Malgré de nombreux obstacles et la lenteur de la reprise, l'Aéroport continue d'être à l'affût de toutes les possibilités de recettes et de prioriser les nouvelles activités impliquant des voyageurs et les industries du transport et du fret aériens. S'ils réussissent à attirer de nouveaux projets d'aménagement et de réaménagement, ces projets aideraient l'Aéroport à concurrencer les grands aéroports de niveau 1 pour obtenir de nouvelles routes aériennes directes et de nouvelles occasions d'affaires, ce qui donnera un élan économique important à Ottawa et à la région de la capitale nationale.

## Détails du programme du PAC de YOW

Partout dans le monde, les aéroports rivalisent pour attirer l'attention des transporteurs aériens, des utilisations auxiliaires et des promoteurs immobiliers. L'Aéroport est engagé dans des discussions commerciales avec de nombreuses parties intéressées à établir une présence dans un aéroport international canadien. Des hangars d'entretien courant, d'éventuels clients d'entretien, de réparation et de révision, des hôteliers, des promoteurs fonciers du secteur de l'aéronautique, des représentants des domaines de la sécurité, de la logistique et de bien d'autres activités commerciales figurent au nombre de ces entreprises. Un PAC pour l'Aéroport utilisant des subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers rendrait la ville d'Ottawa beaucoup plus attrayante pour de tels investissements.

Le Plan d'améliorations communautaires de l'Aéroport international d'Ottawa (PAC de YOW) offre un fondement législatif pour un programme de subvention du développement économique en permettant à la Ville d'attribuer des fonds aux candidats retenus pendant une période pouvant atteindre 25 ans. Ces subventions seraient proportionnelles aux hausses de la part municipale des impôts fonciers se fondant sur l'augmentation d'évaluations en raison d'aménagements, de réaménagements ou d'autres améliorations apportées aux propriétés situées dans la zone du projet du PAC de YOW.

Si un locataire qui reçoit une mesure incitative du PAC de YOW quitte ses locaux ou cesse ses activités, il perdra cette mesure. Si un autre locataire redevable de taxes reprend le loyer à sa charge, la mesure incitative lui sera attribuée à la discrétion de la Ville.

Le PAC de YOW serait en vigueur pendant dix ans, période assortie d'une option de prolongation de cinq ans à la discrétion du Conseil municipal. Il serait proposé aux locataires de l'Aéroport qui aménagent ou réaménagent des emplacements admissibles dans le cadre de projets entraînant une augmentation d'au moins deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$) de la valeur d'évaluation de l'impôt foncier.

Les projets admissibles pourront être situés dans l'aérogare ou du côté des pistes; ils pourront comprendre des activités liées directement à l'aviation, comme l'agrandissement ou l'aménagement de nouveaux hangars pour les avions de passagers ou d'installations de fret, de même que des utilisations non liées à l'aviation.

### **2. Programme de subventions de stimulation de l'aménagement**

Le Programme de subventions de stimulation de l'aménagement a pour objet d'encourager la réhabilitation des terrains et des bâtiments, ainsi que les projets d'aménagement des terrains situés dans la zone du projet du PAC de YOW.

Le Programme de subventions de stimulation de l'aménagement permettrait en outre

### **Détails du programme du PAC de YOW**

d'accroître l'intérêt des entreprises envisageant d'établir une présence dans un aéroport international canadien de choisir Ottawa comme lieu d'implantation.

Le PAC de YOW offrirait un incitatif financier sous forme de subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers aux locataires de l'Aéroport qui présentent des projets d'aménagement et de réaménagement admissibles dans la zone du projet de PAC de YOW. Les subventions équivalraient à 75 pour cent de l'augmentation des impôts fonciers municipaux chaque année pendant un maximum de 25 ans, jusqu'à ce que le cumulatif de la subvention atteigne la moindre valeur entre 100 pour cent des coûts admissibles du projet ou 25 millions de dollars. Ces subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers seraient financées par la hausse d'impôt foncier associée à l'amélioration apportée.

On calculera l'augmentation de l'impôt foncier municipal (ou « augmentation des impôts municipaux ») en soustrayant l'impôt foncier municipal antérieur à la réévaluation de la propriété de l'impôt foncier municipal postérieur à cette réévaluation, tel que déterminé par la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM). Les subventions ne seraient versées qu'une fois le projet achevé, la propriété réévaluée par la SÉFM et le paiement complet effectué pour la première année d'impôt au nouveau taux.

### **3. Approbations**

Les demandes seront traitées et approuvées selon le principe du premier arrivé, premier servi, sous réserve de la disponibilité des fonds approuvés par le Conseil.

Le personnel des Services de développement économique et de la Direction générale des services des finances examinera toutes les demandes pour s'assurer de leur admissibilité au programme du PAC de YOW.

Le personnel élaborera un rapport pour chaque demande et le soumettra à l'approbation du Conseil.

Pour qu'une demande soit approuvée, le demandeur doit conclure avec la Ville une entente, qui sera publiée contre la propriété en question au registre foncier et précisera les conditions, la durée et les clauses d'inexécution rattachées à la subvention.

## Détails du programme du PAC de YOW

### 4. Durée et limites du programme

De sa conception à son achèvement, un projet d'aménagement peut prendre quelques années. Cette durée varie en fonction de facteurs comme la zone du projet d'aménagement, la portée et la complexité de celui-ci et la disponibilité des ressources (financement, matériaux, etc.) nécessaires aux travaux. Il faut parfois compter de trois à cinq ans pour qu'un projet puisse faire l'objet d'une demande de PAC.

La *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario n'impose pas de délai pour la réalisation du Plan d'améliorations communautaires. Par conséquent, et pour permettre aux demandeurs éventuels d'évaluer l'attractivité du programme, d'envisager les possibilités d'aménagement et de planifier leur projet, le programme du PAC de YOW commencerait dès l'entrée en vigueur du Plan, après l'approbation du Conseil et l'entrée en vigueur des règlements pertinents. Le programme serait disponible pendant une période de dix ans, assortie d'une option de prolongation de cinq ans à la discrétion du Conseil. Les demandes seraient recevables pendant toute la durée du programme, sans possibilité toutefois d'effet rétroactif pour les projets déjà en cours (permis de construire délivrés par la Ville).

Pour ce qui est des subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers approuvées par le Conseil pour une durée pouvant atteindre 25 ans, la fin du programme et une modification des conditions d'attribution des subventions seraient sans effet sur les montants de subvention approuvés ou sur la durée du droit à une subvention.

Toutes les subventions sont offertes sous réserve de l'approbation des fonds par le Conseil municipal. La durée du programme pour chaque subvention incitative commence à la date à laquelle le Conseil approuve la demande.

Les pressions opérationnelles associées aux subventions du PAC de YOW approuvées seraient prises en compte dans le processus budgétaire des années de paiement prévues et financées à même l'impôt supplémentaire généré par le projet une fois achevé.

## Détails du programme du PAC de YOW

### 5. Admissibilité

- Toutes les demandes dans le cadre du PAC de YOW doivent concerner un projet d'aménagement ou de réaménagement situé à l'intérieur :
  - a) des limites de la zone du projet du PAC de YOW, définies à l'annexe A;
  - b) de la zone T1A actuelle ou de toute zone de remplacement qui pourrait être établie par le biais d'une révision du zonage de la Ville.
- Seules les utilisations autorisées dans la zone T1A ou de toute zone de remplacement établie par une révision du zonage de la Ville seront admissibles à une subvention du PAC de YOW.
- Sans égard à la liste actuelle des utilisations permises dans la zone T1A ou dans toute zone de remplacement établie par une révision du zonage de la Ville, un établissement de prêt sur salaire n'est pas admissible à une subvention du PAC de YOW.
- Les projets pour lesquels un permis de construire a déjà été délivré par la Ville et/ou dont les travaux ont déjà commencé ne sont pas admissibles au programme du PAC de YOW.
- Des incitatifs du programme du PAC de YOW seraient offerts aux locataires de l'Aéroport tenus de payer des impôts fonciers municipaux et qui aménagent ou réaménagent des emplacements dans le cadre de projets entraînant une augmentation d'au moins deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$) de la valeur d'évaluation de l'impôt foncier.
- Les projets admissibles pourront être situés dans l'aérogare ou du côté des pistes; ils pourront comprendre des activités liées directement à l'aviation, comme l'agrandissement ou l'aménagement de nouveaux hangars pour les avions de passagers ou d'installations de fret, de même que des utilisations non liées à l'aviation.
- Le programme du PAC de YOW serait structuré de manière à aider au financement des coûts d'aménagement ou de réaménagement associés à l'avancement de projets typiques, de leur conception à leur achèvement.
- Pour que leur demande soit retenue, les requérants doivent respecter les conditions suivantes :

## Détails du programme du PAC de YOW

- a) Une consultation avec le personnel des Services de planification et des Services de développement économique doit précéder le dépôt de toute demande d'incitatif financier;
  - b) Une demande complète de participation au programme du PAC de YOW décrivant (en détail) le projet d'aménagement ou de réaménagement doit être présentée aux Services de développement économique; et
  - c) Doit être jointe à la demande de participation au programme du PAC de YOW une étude fiscale indépendante donnant une estimation de la hausse de l'évaluation foncière consécutive au projet. Cette étude doit être réalisée par un consultant qualifié détenant un titre de l'AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute) ou un titre AIMA (associé) ou MIMA (membre agréé) de l'Institute of Municipal Assessors.
- Les incitatifs du programme du PAC de YOW ne seraient versés qu'aux locataires ayant signé la demande de subvention originelle; ils seraient incessibles. Si un locataire bénéficiant d'un incitatif du PAC quitte ses locaux ou cesse ses activités au lieu visé par la subvention, les versements de la subvention incitative proportionnelle à la hausse des impôts fonciers cesseront. Si un autre locataire redevable de taxes reprend le loyer à sa charge, la mesure incitative pourrait lui être attribuée à la discrétion de la Ville.
  - Pour toutes les subventions incitatives du PAC de YOW, le programme commence à la date à laquelle le Conseil approuve la demande (date d'admissibilité à la subvention du PAC).
  - Le programme d'incitatif financier prévu dans le présent PAC ne s'applique qu'au secteur privé; il vise à favoriser la revitalisation des propriétés privées et/ou la construction de nouvelles structures situées dans la zone du projet du PAC de YOW.

## Détails du programme du PAC de YOW

### 6. Zone d'amélioration communautaire

La zone du projet du PAC de YOW est illustrée à l'annexe A.

Le programme d'incitatifs sera ouvert à toutes les propriétés situées dans la zone du projet de PAC de YOW. Tous les locataires et les promoteurs d'aménagements privés de cette zone peuvent demander une subvention au titre du PAC s'ils satisfont aux conditions d'admissibilité.

Si une propriété n'était pas entièrement comprise dans les limites de la zone du projet de PAC de YOW, seule la portion du terrain ou des bâtiments situés à l'intérieur serait admissible au programme de subventions. Le personnel de la Ville délimiterait alors la zone visée par le projet sur les propriétés dont l'une des limites n'est pas comprise dans la zone du projet au moment du dépôt de la demande.

### 7. Exigences générales du programme

Nonobstant les exigences générales et particulières se rapportant au programme d'incitation financière du PAC de YOW, la Ville se réserve le droit d'imposer les autres exigences et conditions jugées nécessaires dans chaque cas. Le programme d'incitatifs financiers du PAC de YOW fait l'objet des exigences générales suivantes :

- 7.1 Tous les locataires de l'Aéroport situés dans la zone du projet du PAC de YOW peuvent demander une subvention au titre du PAC de YOW (s'ils sont admissibles).
- 7.2 La Ville se réserve le droit de vérifier, aux frais du demandeur, les travaux approuvés dans le cadre du PAC de YOW.
- 7.3 Le demandeur devra joindre à toute demande de subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers présentée au titre du PAC de YOW une étude fiscale indépendante qui donne une estimation de la hausse anticipée de l'évaluation foncière. Cette étude doit être réalisée par un consultant qualifié détenant un titre AACI (de l'Institut canadien des évaluateurs) ou un titre A.I.M.A. (associé) ou M.I.M.A. (membre agréé) de l'Institute of Municipal Assessors.

## Détails du programme du PAC de YOW

- 7.4 En règle générale, la Ville versera les subventions prévues dans le PAC de YOW une fois que le demandeur aura obtenu tous les permis applicables, que les travaux seront achevés et approuvés par la Ville après inspection finale, que la réévaluation de la SEFM aura montré que la hausse minimale de l'évaluation foncière s'est réalisée, et que le propriétaire aura entièrement réglé sa première facture annuelle d'impôt foncier après la réévaluation.
- 7.5 La Ville n'est aucunement responsable des coûts engagés par un demandeur relativement au programme, ce qui comprend les coûts engagés dans l'expectative d'une subvention.
- 7.6 Si un demandeur ne respecte pas les exigences générales ou particulières du programme ou toute autre exigence imposée par la Ville, celle-ci peut reporter, réduire ou annuler la subvention approuvée.
- 7.7 La Ville peut mettre fin au programme à tout moment; le cas échéant, toutefois, les demandeurs dont les subventions auront été approuvées continueront de les toucher à la condition de respecter les exigences générales et particulières du programme.
- 7.8 Tous les travaux proposés et approuvés dans le cadre du programme d'incitation et les améliorations correspondantes apportées aux édifices ou aux terrains doivent respecter l'ensemble des politiques, des procédures, des normes, des lignes directrices et des codes pertinents, notamment les règlements municipaux applicables, les politiques du Plan officiel et les exigences du zonage, de même que les approbations nécessaires.
- 7.9 Les améliorations apportées aux bâtiments ou aux terrains doivent être sanctionnées par un permis de construire si nécessaire, ou par tout autre permis requis, et elles doivent respecter le Code du bâtiment de l'Ontario s'il y a lieu.
- 7.10 Le personnel, les représentants et les mandataires de la Ville peuvent inspecter toute propriété faisant l'objet d'une demande dans le cadre du programme du PAC de YOW offert par la Ville.
- 7.11 Pour être admissible aux subventions offertes au titre du PAC de YOW, le compte municipal du propriétaire doit être en règle (impôts, services d'eau, amendes et tout autre paiement dû), et ce, dès le premier versement suivant la fin des travaux et pendant toute la période de subvention. Le paiement des impôts fonciers de l'année en cours est un préalable au

### Détails du programme du PAC de YOW

versement de la subvention (autrement dit, la subvention ne sera pas versée si le propriétaire/demandeur a encore des impôts à payer).

- 7.12 Si une partie fait appel de l'évaluation réalisée à la suite des travaux sur un terrain ou un bâtiment pour lequel une subvention a été consentie et qu'il en résulte une réduction de la valeur imposable de ce terrain ou bâtiment, la Ville recalculera les sommes versées jusqu'alors au demandeur au titre d'une subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers en fonction de l'évaluation initiale et de la hausse connexe de l'impôt municipal, et le demandeur devra lui rembourser le paiement excédentaire.
- 7.13 Pour être admissible au programme du PAC de YOW, un projet doit prévoir un ou plusieurs des types de travaux suivants :
- a. agrandissement d'un bâtiment;
  - b. construction d'un bâtiment;
  - c. modification importante d'un bâtiment qui augmente sa valeur imposable;
  - d. aménagement d'un terrain, dont l'aménagement paysager et l'installation d'une enseigne; et
  - e. amélioration intérieure ou extérieure de la structure et du terrain pour rendre la propriété conforme aux normes actuelles du Code du bâtiment de l'Ontario ou à la *Loi sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario*;
- 7.14 Ne sont pas admissibles au programme de subventions du PAC de YOW les travaux de modernisation intérieure et d'entretien de bâtiment qui, pris isolément, ne devraient avoir aucun effet positif sur la valeur imposable de la propriété ou n'appartiennent à aucune des catégories ci-dessus.
- 7.15 Une consultation préalable sur le projet doit être tenue pour déterminer le type de demandes d'aménagement nécessaire et la satisfaction du projet aux exigences d'admissibilité au PAC de YOW.
- 7.16 Les demandes de financement présentées dans le cadre du programme seront soumises à l'approbation du Conseil municipal.
- 7.17 Pour qu'une demande de subvention du PAC de YOW soit approuvée, le demandeur doit conclure une entente avec la Ville. Cette entente est publiée contre le titre de propriété et précise les conditions, la durée et les clauses d'inexécution rattachées à la subvention.

### Détails du programme du PAC de YOW

- 7.18 Si la propriété est démolie, ou si le demandeur/locataire quitte les lieux, avant la fin de la période de subvention, le demandeur/locataire ou le tiers à qui la subvention a été attribuée devra renoncer aux versements et les rembourser à la Ville.
- 7.19 Avant d'obtenir une subvention du PAC de YOW, et comme condition à l'octroi de celle-ci, le demandeur doit :
- a. demander à la Société d'évaluation foncière des municipalités d'évaluer la propriété aménagée ou réaménagée, et que cette évaluation révisée soit ajoutée au rôle d'évaluation de la Ville, puis faire la preuve, à la satisfaction raisonnable de la Ville, que cet aménagement ou ce réaménagement a donné lieu à une hausse d'impôt;
  - b. prouver à la Ville que la valeur de la propriété après les travaux a augmenté d'au moins deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$) par rapport à sa valeur évaluée l'année de la présentation de la demande de subvention du PAC de YOW;
  - c. verser ou faire en sorte que soient versés tous les impôts fonciers dus pour la propriété chaque année suivant la date d'admissibilité à la subvention du PAC de YOW;
  - d. faire parvenir à la Ville une demande écrite du premier versement de la subvention du PAC de YOW; et
  - e. prouver à la Ville que le projet a été réalisé conformément aux dispositions du permis de construire et du plan d'implantation approuvé, selon le cas.
- 7.20 Avant d'obtenir une subvention du PAC de YOW et comme condition à l'admissibilité de son projet, le demandeur doit :
- a. prouver à la Ville que les dépenses encourues relativement à la subvention du PAC de YOW ont été intégralement remboursées et qu'il n'existe ni privilège ni réclamation ni litige relativement à l'obligation du demandeur de rembourser ces dépenses, ou que s'il y a un tel privilège, une telle réclamation ou un tel litige, le demandeur s'y oppose de bonne foi;
  - b. prouver à la Ville l'absence d'ordres d'exécution, d'ordonnances et de demandes de conformité provenant d'une direction générale de la Ville ou d'une autre autorité réglementaire, outre les ordonnances nécessaires à la réalisation du projet, à l'aménagement de la propriété et aux activités du demandeur dans la mesure où celles-ci

### **Détails du programme du PAC de YOW**

se rapportent directement à la propriété; et

- c. prouver à la Ville l'absence de tout arriéré d'impôt foncier municipal relatif à la propriété.

### **8. Dépenses admissibles**

Figurent parmi les dépenses admissibles :

les coûts liés à l'aménagement ou au réaménagement de la propriété et/ou de la construction ou de la reconstruction de bâtiments, fondés sur la valeur des travaux entrepris conformément au permis de construire et réalisés selon les dispositions du Code du bâtiment de l'Ontario et des exigences de zonage pertinentes, et conformes aux lignes directrices de conception pertinentes ou à la réglementation du plan d'implantation applicable à la propriété. Ces coûts peuvent comprendre :

- 8.1 l'évaluation environnementale de l'emplacement;
- 8.2 l'assainissement environnemental;
- 8.3 la démolition de bâtiments;
- 8.4 la construction ou la modernisation d'infrastructures sur le site (services d'aqueduc, égouts sanitaires, enfouissement des fils électriques, installations de collecte des eaux pluviales);
- 8.5 la construction ou la modernisation d'infrastructures hors site (routes, services d'aqueduc, égouts, installations de collecte des eaux pluviales, services d'électricité et de gaz);
- 8.6 l'aménagement ou la modernisation d'éléments propres au site (aménagement paysager avec matériaux inertes et végétation, aires de stationnement et allées piétonnières);
- 8.7 la construction ou la modernisation de façades, d'entrées, de luminaires décoratifs extérieurs et d'enseignes;
- 8.8 l'aménagement ou la modernisation d'éléments hors site (passages et installations pour piétons, aménagement paysager avec matériaux inertes et végétation);
- 8.9 la construction ou l'agrandissement de bâtiments, ou la modernisation de façades donnant sur les cours avant ou latérales extérieures;
- 8.10 les droits de permis de construire pour les travaux susmentionnés; et
- 8.11 l'une ou l'autre des composantes suivantes du programme Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) :

### Détails du programme du PAC de YOW

- a. examen du plan de base par un expert-conseil certifié LEED;
- b. préparation de nouveaux dessins d'exécution conformes à la norme LEED; ou
- c. présentation et gestion des essais et de la certification de l'élément construit utilisés pour établir la désignation LEED.

## 9. Administration

La Direction du développement économique et de la planification à long terme (DDEPLT) administrera le programme du PAC de YOW en collaboration avec Examen des projets d'aménagement (EPA) et la Direction générale des services des finances. Un concept de « guichet unique » permettra aux demandeurs de ne présenter qu'une seule demande, au moment de déposer le plan d'implantation du projet, s'il y a lieu, ou de demander un permis de construire ou un permis d'installation d'enseignes.

L'approbation définitive de toutes les nouvelles subventions serait conditionnelle à l'approbation, par le Conseil, de la première année de versement des subventions, au moment de l'adoption du budget annuel municipal. Lorsqu'elle aura approuvé la demande de subvention du PAC de YOW et conclu un accord avec le demandeur, la Ville sera tenue d'effectuer chaque année les versements au titre de la subvention conformément aux modalités de l'accord. Toutefois, ces versements ne pourront avoir lieu que si les comptes municipaux du propriétaire (impôts, services d'eau, amendes, etc.) sont en règle et que ses impôts fonciers de l'année en cours sont payés.

Les demandeurs éventuels pourraient être appelés à rencontrer préalablement un agent du développement économique de la DDEPLT et/ou un représentant d'EPA afin de déterminer les chances d'aboutissement de leur demande.

Ensuite, si le demandeur souhaite effectivement aller de l'avant et que ses premiers entretiens indiquent que sa demande a de bonnes chances d'être acceptée, il devra participer à une rencontre de consultation préalable organisée par la DDEPLT. Si une demande d'approbation du plan d'implantation est nécessaire, des représentants de la DDEPLT et d'EPA devront alors y participer. Le demandeur y sera informé de toute mesure supplémentaire requise. À titre d'exemple, il pourrait être informé que son projet nécessite la réalisation d'un plan d'implantation, d'une modification de zonage ou d'une étude des transports, ou encore la participation de l'office de protection de la nature ou des responsables du patrimoine.

Si le projet passe directement à l'étape du permis de construire, le représentant de la DDEPLT organisera une rencontre avec un agent de renseignements sur l'aménagement (010) et les Services du Code du bâtiment. On fera alors connaître au demandeur les autres étapes à suivre. On pourra notamment l'informer qu'il doit déposer, pour réaliser son projet, des demandes de permis distinctes pour les enseignes, les empiètements et d'autres

## Détails du programme du PAC de YOW

éléments.

Dans les cas où ces premiers entretiens confirment le bien-fondé du projet, sous réserve des approbations obligatoires dans le cadre du processus, le demandeur déposera une demande dans le cadre du PAC de YOW. Il devra ensuite la présenter au coordonnateur du PAC à la DDEPLT en l'accompagnant des documents requis, notamment une étude fiscale indépendante donnant une estimation de la hausse de l'évaluation foncière et ayant été réalisée par un consultant qualifié détenant un titre de l'AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute).

Une fois la demande reçue, le personnel de la DDEPLT et d'Examen des projets d'aménagement l'étudiera en effectuant les vérifications diligentes jugées à propos, et il l'enverra au Comité et au Conseil municipal, accompagnée de toute analyse et de tout renseignement complémentaire.

Une fois la subvention approuvée par le Conseil, le coordonnateur du PAC de la DDEPLT en informe le demandeur et entreprend immédiatement les démarches en vue de conclure un accord officiel, que prépareront les Services juridiques de la Ville à la lumière des renseignements détaillés fournis dans la demande.

Parallèlement à la conclusion de cet accord officiel, le demandeur devra satisfaire à toute exigence de conception qu'il n'a pas encore respectée et suivre le processus relatif à l'approbation de l'aménagement et des permis.

Ces étapes supplémentaires pourraient comprendre l'obtention d'un ou de plusieurs des permis et approbations suivants, sans toutefois s'y limiter :

1. Approbation du plan d'implantation
2. Permis
  - a) Permis de démolir
  - b) Permis de construire
  - c) Permis de fosse septique
  - d) Zonage et utilisations autorisées
  - e) Conformité
  - f) Plan officiel
  - g) Dérogation mineure, etc.
3. Autres approbations
  - a) Approbation de nivellement du terrain
  - b) Consentement du ministère des Richesses naturelles et des Forêts
  - c) Permis exigé par le ministère des Transports de l'Ontario (MTO)
  - d) Autorisation de remplissage (office de protection de la nature)
  - e) Suivi et modifications, etc.

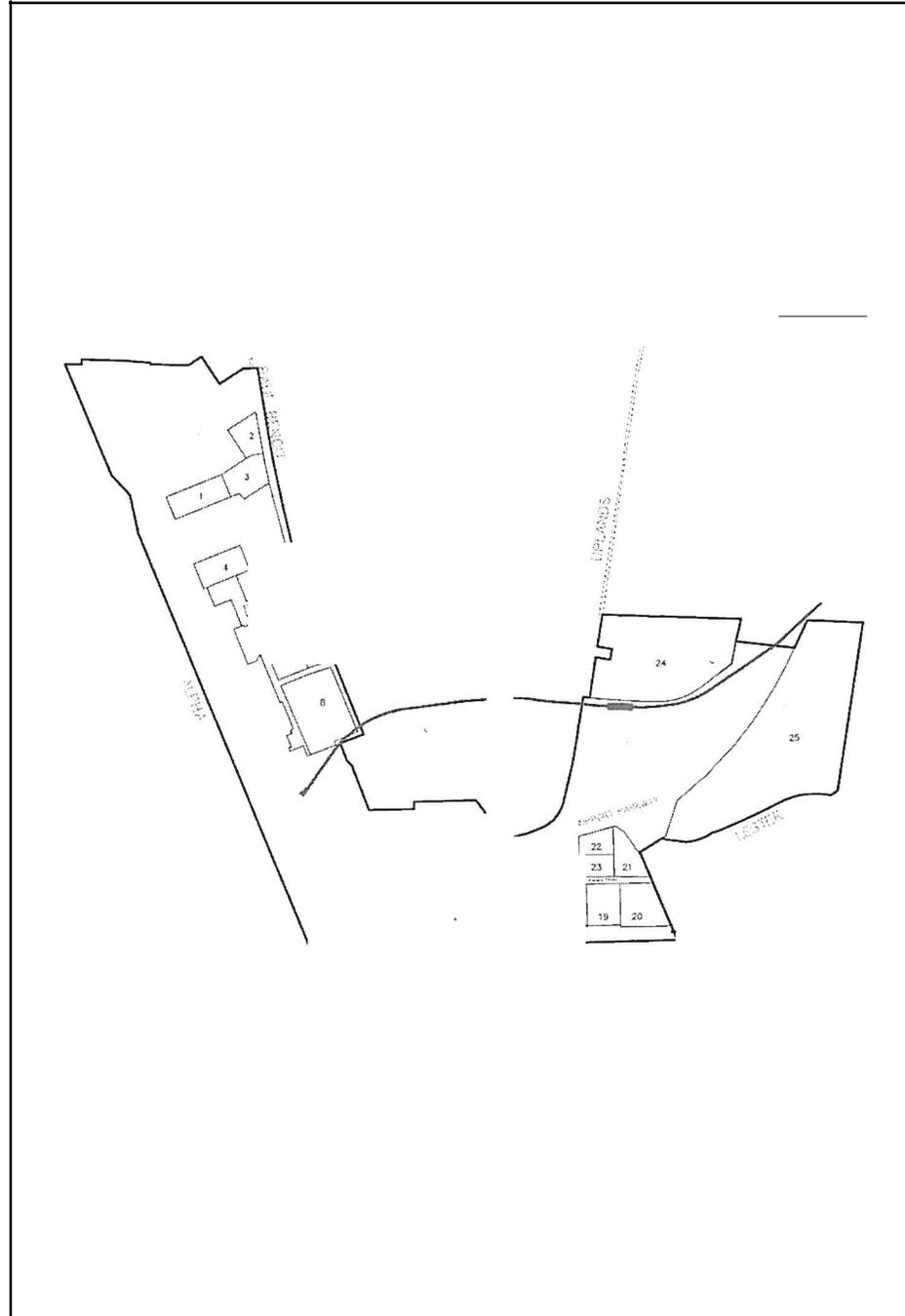
## **Détails du programme du PAC de YOW**

Chaque année, jusqu'à la fin de la période de subvention ou jusqu'à l'atteinte de la somme maximale, le personnel évaluera le projet pour s'assurer que le propriétaire a payé la totalité de l'impôt foncier de l'année en cours et que tous ses autres comptes municipaux sont en règle.

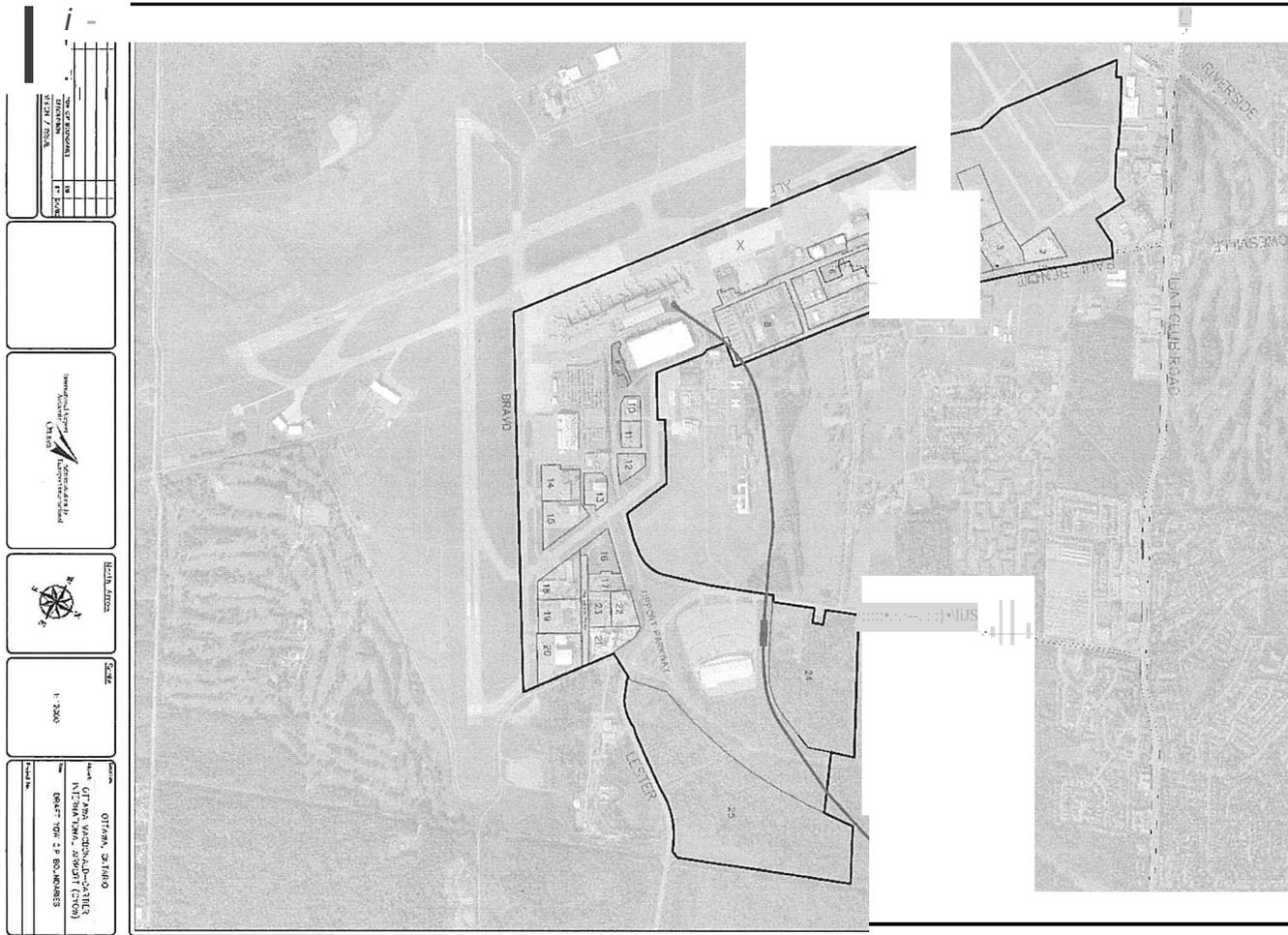
### **10. Financement**

La subvention du programme du PAC de YOW serait offerte à la condition que le Conseil approuve une affectation budgétaire annuelle. À l'instar des subventions des friches industrielles fondées sur la hausse des impôts fonciers, les subventions accordées au titre du PAC de YOW seraient déterminées à mesure de la réception et de l'examen des demandes. Les pressions opérationnelles associées aux subventions approuvées seraient prises en compte dans le processus budgétaire des années de paiement prévues et financées à même l'impôt supplémentaire généré par les projets, une fois ceux-ci achevés.

Détails du programme du PAC de YOW  
ANNEXE A  
Zone du projet de PAC de YOW



# Détails du programme du PAC de YOW



## Détails du programme du PAC de YOW

## Détails du programme du PAC de YOW

