



Plan d'amélioration communautaire pour le réaménagement des friches industrielles



TABLE DES MATIÈRES

	Page
1.0 INTRODUCTION	1
1.1 Contexte des friches industrielles	1
1.2 Justification du réaménagement des friches industrielles	1
1.2.1 Avantages environnementaux, économiques et sociaux	1
1.2.2 Gestion de la croissance à Ottawa	2
1.3 Objet du PAC pour le réaménagement des friches industrielles	3
1.4 Glossaire de termes	3
2.0 CADRE LÉGAL ET POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT	5
2.1 Section 106 – <i>Loi sur les municipalités</i>	5
2.2 Section 28 – <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>	5
2.3 Section 365.1 – <i>Loi de 2001 sur les municipalités</i>	6
2.4 Déclaration de principe provinciale (DPP)	6
2.5 Ottawa 20/20	7
2.6 Plan officiel	7
2.7 Plans d'amélioration communautaire existants	8
2.8 Stratégie économique	8
2.9 Stratégie environnementale	8
8	
3.0 ANALYSE DES BESOINS CRUCIAUX	10
3.1 Examen de la documentation	10
3.2 Consultation des principaux intervenants	10
3.3 Consultation publique	11
3.4 Comité consultatif sur les friches industrielles d'Ottawa	12
4.0 ZONE DE PROJET D'AMÉLIORATIONS COMMUNAUTAIRES	13
5.0 OBJECTIFS	14
6.0 PROGRAMMES D'ENCOURAGEMENT	15
6.1 Introduction	15
6.2 Exigences générales des programmes	16
6.3 Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet	17
6.3.1 Objet	17
6.3.2 Description	17
6.3.3 Exigences	18
6.3.4 Administration	19
6.4 Programme de subvention pour les évaluations environnementales de sites	19
6.4.1 Objet	19
6.4.2 Description	19

TABLE DES MATIÈRES (SUITE)

	Page
6.4.3 Exigences	20
6.4.4 Administration	21
6.5 Programme d'allègement de l'impôt foncier	21
6.5.1 Objet	21
6.5.2 Description	21
6.5.3 Exigences	23
6.5.4 Administration	24
6.6 Programme de subvention pour la remise en valeur de sites	24
6.6.1 Objet	24
6.6.2 Description	24
6.6.3 Exigences	26
6.6.4 Administration	27
6.7 Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire	28
6.7.1 Objet	28
6.7.2 Description	28
7.0 PROGRAMME DE DISPENSE DES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT (FRICHES INDUSTRIELLES)	29
7.1 Objet	29
7.2 Contexte	29
7.3 Description	29
7.4 Surveillance et examen	31
8.0 STRATÉGIE DE LEADERSHIP MUNICIPAL	32
8.1 Objet	32
8.2 Description	32
8.2.1 Coordination	32
8.2.2 Soutien et leadership municipaux	33
8.3 Lignes directrices sur la désignation des sites et des projets prioritaires	34
9.0 STRATÉGIE DE MARKETING	36
9.1 Objet	36
9.2 Description	36
9.2.1 Public-cible	37
9.2.2 Outils de marketing	37
9.2.3 Messages importants	38
10.0 PROGRAMME DE SURVEILLANCE	39
10.1 Objet	39
10.2 Description	39
10.3 Ajustements apportés aux programmes	39

TABLE DES MATIÈRES (SUITE)

	Page
11.0 RÉFÉRENCES	42
LISTE DES FIGURES	
1 Avantages du réaménagement des friches industrielles	2
2 Intervenants clés par secteur	10
3 Résumé des programmes d'encouragement	15
4 Variables à surveiller	40
LISTE DES APPENDICES	
A Plan officiel de la Ville d'Ottawa, Section 5.2.5, Politiques d'amélioration communautaire	43
B Comité consultatif sur les friches industrielles d'Ottawa	48
C Zone de projet d'améliorations communautaires pour le réaménagement des friches industrielles d'Ottawa	50
D Utilisation des programmes d'encouragement dans un projet de réaménagement de friches industrielles	52
E Administration du Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet	54
F Administration du Programme de subvention pour les évaluations environnementales de sites	56
G Administration du Programme d'allègement de l'impôt foncier	58
H Administration du Programme de subvention pour la remise en valeur de sites	62

Tous droits réservés © 2010, Ville d'Ottawa

Tous droits réservés. Il est interdit de reproduire, d'enregistrer ou de transmettre le contenu de la présente publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, reproduction électronique, mécanique, photographique, sonore, sur support magnétique ou autre, sans l'autorisation écrite préalable de son propriétaire.

La présente étude a été réalisée avec l'aide du Fonds d'habilitation municipal vert, un fonds financé par le Gouvernement du Canada et administré par la Fédération canadienne des municipalités. Malgré ce soutien, les avis exprimés sont les opinions personnelles du ou des auteurs, et ni le Gouvernement du Canada ni la Fédération canadienne des municipalités n'en acceptent la responsabilité.

Le présent PAC a été adopté par le Conseil municipal d'Ottawa le 25 avril 2007 et modifié par le Conseil le 12 mai 2010.

1.0 INTRODUCTION

1.1 Contexte des friches industrielles

Dans sa Stratégie nationale des sites urbains contaminés réhabilitables pour le Canada¹ de 2003, la Table ronde nationale sur l'environnement et l'économie (TRNEÉ) définissait les friches industrielles comme étant des « anciennes propriétés commerciales ou industrielles abandonnées, vacantes, inoccupées ou sous-utilisées, où les activités passées ont entraîné une contamination réelle ou probable de l'environnement; les sites urbains contaminés réhabilitables se distinguent toutefois des autres sites contaminés sur un point majeur - ils possèdent un excellent potentiel pour leur réaménagement ». Aux fins du présent PAC, on entend par « friches industrielles » les « propriétés qui ont été abandonnées ou désaffectées ou qui sont sous-exploitées, où les activités passées ont créé une contamination environnementale réelle ou possible, et/ou abritant des édifices abandonnés ou détériorés ». Il s'agit ordinairement, mais non exclusivement, d'anciennes propriétés industrielles ou commerciales.

1.2 Justification du réaménagement des friches industrielles

1.2.1 Avantages environnementaux, économiques et sociaux

Ottawa s'ajoute à la liste toujours plus longue des municipalités ontariennes qui commencent à faire appel aux stratégies de réaménagement des friches industrielles et aux plans d'amélioration communautaire pour promouvoir le réaménagement des friches industrielles. De plus en plus de municipalités préparent ce type de plan car les friches industrielles constituent un enjeu environnemental, économique et social dans les quartiers concernés.

D'un point de vue économique, les friches industrielles peuvent entraîner une diminution de la valeur des propriétés, de l'activité économique et de l'emploi. Les propriétés vacantes et sous-utilisées des zones urbaines viabilisées représentent une occasion de réduire l'étalement urbain et les coûts financiers et environnementaux qui en découlent. À titre d'exemple, une étude de 2001² sur l'aménagement des friches industrielles comparé à celui des espaces verts dans six villes américaines a révélé que chaque acre de friche industrielle aménagé aurait requis 4,5 acres s'il s'était agi d'un espace vert. L'étalement urbain entraîne des coûts économiques et environnementaux importants, et met en péril des terres agricoles à fort rendement. D'un point de vue environnemental, les friches industrielles peuvent constituer une menace à la santé et à la sécurité écologique et humaine. Au plan social, l'existence de friches industrielles peut mener à une détérioration des quartiers, menacer la sécurité publique et réduire la qualité de vie.

Naturellement, les avantages liés au réaménagement des friches industrielles sont également environnementaux, économiques et sociaux, et tendent à se répercuter à l'échelle locale car tout aménagement, qu'il s'agisse de friche industrielle ou d'espace vert, est par essence local. En ce qui concerne les avantages économiques du réaménagement des friches industrielles, il peut s'agir d'une

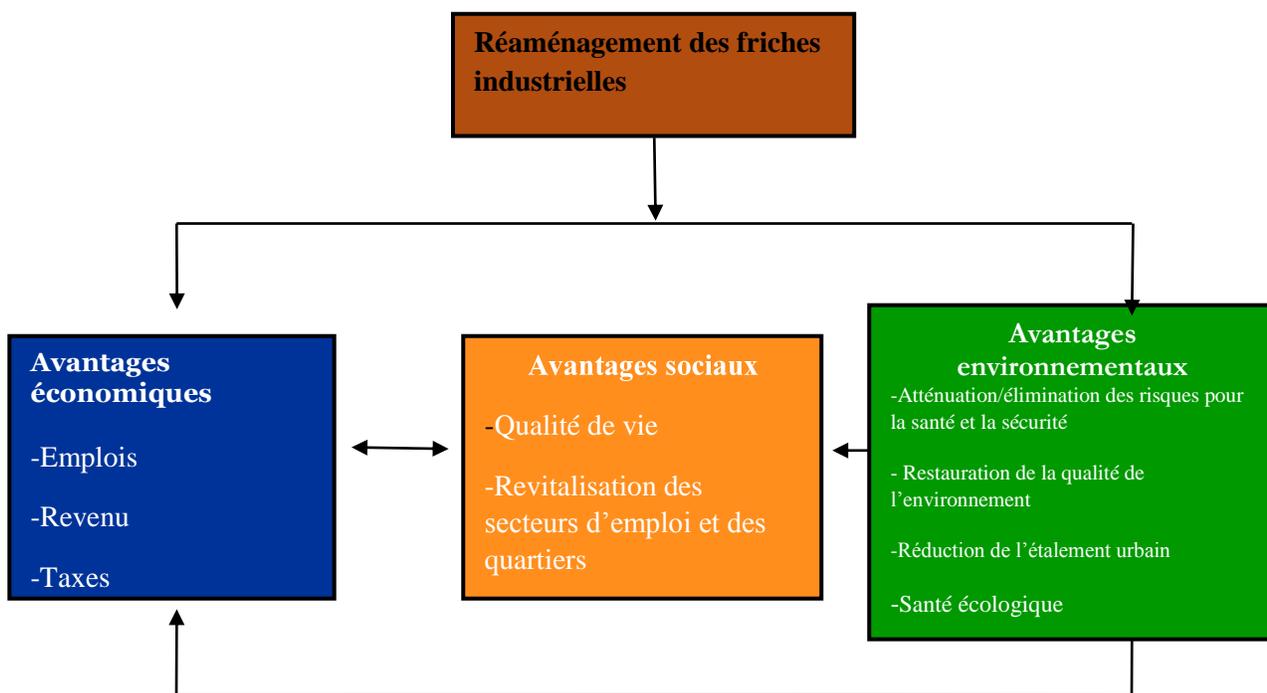
¹ Table ronde nationale sur l'environnement et l'économie (TRNEÉ). 2003. Réhabiliter le passé, construire l'avenir : une stratégie nationale des sites urbains contaminés réhabilitables pour le Canada. Ottawa, Ontario.

² Deason, J.P., Sherk, W.G. et G. A. Carroll. 2001. "Public Policies and Private Decisions Affecting the Redevelopment of Brownfields: An Analysis of Critical Factors, Relative Weights and Areal Differentials", présenté par la U.S. Environmental Protection Agency, Washington, D.C., The George Washington University.

hausse de l'emploi dans les secteurs urbains et une augmentation de la valeur des propriétés. Les avantages environnementaux peuvent inclure pour leur part l'élimination des menaces à la santé des résidents et des travailleurs, la protection des ressources d'eau souterraine, des terres humides et des habitats fauniques ainsi qu'une réduction de l'étalement urbain. La revitalisation des quartiers, l'amélioration de la sûreté et de la sécurité, l'augmentation des possibilités de logements supplémentaires grâce à la densification et les aménagements intercalaires ainsi qu'une valorisation de la fierté communautaire peuvent compter parmi les avantages sociaux du réaménagement des friches industrielles.

La figure 1 ci-dessous résume les avantages du réaménagement des friches industrielles et les rapports entre ces divers avantages. À titre d'exemple, les avantages économiques résultant du réaménagement des friches industrielles, comme les hausses de revenu et des recettes de l'impôt foncier, peuvent contribuer à conférer certains avantages sociaux comme la stabilité des quartiers et la qualité de vie. Par conséquent, les programmes d'encouragement financier favorisant les aménagements de friches industrielles se traduiront par des avantages économiques, environnementaux et sociaux.

Figure 1 Avantages des aménagements de friches industrielles



Regional Analytics, 2002.

1.2.2 Gestion de la croissance à Ottawa

En plus des nombreux avantages liés au réaménagement des friches industrielles, la Ville a désigné la Stratégie de réaménagement des friches industrielles et le PAC comme étant des éléments déterminants de

la mise en œuvre de la Stratégie de gestion de la croissance approuvée (Ottawa 20/20). La Stratégie Ottawa 20/20, qui comprend le Plan officiel de la Ville, a été adoptée en 2003 par le Conseil municipal. Le Plan officiel vise à gérer la croissance en axant celle-ci vers la zone urbaine, grâce à des activités comme l'aménagement intercalaire et la densification. Le Plan officiel établit une limite urbaine bien définie et détermine des secteurs prioritaires pour les aménagements intercalaires et la densification, notamment le secteur central, les centres polyvalents, les rues principales et les zones situées à moins de 600 mètres de stations de transport en commun rapide existantes ou prévues. Par conséquent, cette Stratégie de réaménagement des friches industrielles accorde une plus grande priorité à la promotion du réaménagement des friches industrielles dans ces secteurs. La Stratégie de réaménagement des friches industrielles et le PAC joueront un rôle déterminant dans la promotion et l'orientation des aménagements intercalaires et de la densification, tel que précisé dans Ottawa 20/20 et dans le Plan officiel. Conjuguée aux avantages environnementaux, économiques et sociaux qui résulteront du réaménagement des friches industrielles, la Stratégie de réaménagement des friches industrielles et le PAC aideront en bout de ligne la Ville à atteindre ses objectifs en matière de croissance intelligente.

1.3 Objet du PAC pour le réaménagement des friches industrielles

Le présent PAC est fondé sur la Stratégie de réaménagement des friches industrielles d'Ottawa, qui a pour objet d'établir un cadre général de politique permettant d'orienter les activités des programmes municipaux de promotion du réaménagement des friches industrielles à Ottawa. La Stratégie contient une analyse détaillée des besoins cruciaux, une justification des programmes d'encouragement contenus dans le présent PAC ainsi que des stratégies de commercialisation des programmes du PAC pour le réaménagement des friches industrielles.

Le présent PAC est le principal outil de mise en œuvre de la Stratégie de réaménagement des friches industrielles d'Ottawa puisqu'il offre un cadre de travail contenant des programmes d'encouragement financier et une stratégie de leadership municipal favorisant l'assainissement, la remise en valeur et la réutilisation adaptative des friches industrielles à Ottawa. En outre, l'application de ce PAC aidera la Ville d'Ottawa à atteindre ses objectifs de gestion de la croissance.

1.4 Glossaire

Les termes suivants sont utilisés dans le présent PAC.

« Amélioration communautaire » :

Sauf indication contraire, ce terme est défini et utilisé conformément à sa définition à l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, et désigne un aménagement ou un réaménagement, une conception ou une nouvelle conception, un sous-lotissement, un déblaiement, une exploitation ou une réexploitation, une construction, une restauration et une réhabilitation, une amélioration de l'efficacité énergétique ou l'une de ces opérations, dans une zone d'améliorations communautaires. S'entend en outre de l'aménagement de bâtiments, travaux, améliorations ou installations, ou emplacements nécessaires ou appropriés à des fins d'habitation ou à des fins commerciales, industrielles, publiques, récréatives, institutionnelles, religieuses, de bienfaisance ou autres. Sans limiter le caractère général de cette définition, on peut y inclure, pour une plus grande certitude, le logement abordable.

« Friche industrielle » :

Propriétés qui ont été abandonnées ou désaffectées ou qui sont sous-exploitées, où les activités passées ont créé une contamination environnementale réelle ou possible, et/ou abritant des édifices abandonnés ou détériorés. Il s'agit ordinairement, mais non exclusivement, d'anciennes propriétés industrielles ou commerciales.

« Personne qualifiée » :

Tel que défini par l'article 168.1 de la *Loi sur la protection de l'environnement* et le Règlement de l'Ontario 153/04, modifié.

« Plan d'amélioration communautaire » :

Sauf indication contraire, ce terme est défini et utilisé conformément à sa définition à l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, et désigne un plan convenant à l'adoption d'un plan d'amélioration communautaire d'une zone de projet d'améliorations communautaires; ce plan peut être adopté et entrer en vigueur conformément aux paragraphes (5) et (5.1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, modifiée.

« Propriété admissible » :

Sauf indication contraire, propriété (terrain et édifices) située dans la zone de projet d'améliorations communautaires, tel que défini par le présent plan.

« Requéran » :

Sauf indication contraire, un requérant est un propriétaire enregistré, un propriétaire évalué ou un locataire de terrains et d'édifices dans la zone de projet d'améliorations communautaires, et toute personne à qui un propriétaire enregistré, un propriétaire évalué ou un locataire de terrains et d'édifices dans la zone de projet d'améliorations communautaires a accordé le droit de recevoir une subvention ou un prêt. À l'exception du Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet et du Programme de subvention pour les évaluations environnementales de sites, les propriétaires du secteur public de la zone de projet d'améliorations communautaires ne peuvent pas demander directement de participer aux programmes contenus dans ce plan. La Ville détermine l'admissibilité des requérants.

« Remise en valeur » :

Sauf indication contraire, ce terme est défini et utilisé conformément à sa définition dans l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, modifiée.

« Ville » : La Ville d'Ottawa

« Zone de projet d'améliorations communautaires » :

Sauf indication contraire, ce terme est défini et utilisé conformément à sa définition à l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, et désigne une municipalité ou une zone située dans une municipalité où, de l'avis du conseil, des améliorations communautaires sont souhaitables pour des raisons de vétusté, de délabrement, de surpeuplement ou d'aménagement défectueux, en raison du caractère inapproprié de bâtiments ou pour tout autre motif environnemental ou social ou motif lié au développement économique communautaire.

2.0 CADRE LÉGAL ET POLITIQUES D'URBANISME

2.1 Article 106 – *Loi de 2001 sur les municipalités*

L'article 106(1) et (2) de la *Loi de 2001 sur les municipalités* interdit aux municipalités d'aider, directement ou indirectement, une entreprise de fabrication ou toute autre entreprise industrielle ou commerciale par l'octroi de primes. Les mesures interdites sont les suivantes :

- a) donner ou prêter de l'argent ou une propriété municipale;
- b) garantir un emprunt;
- c) prêter ou vendre une propriété municipale sous la valeur du marché;
- d) accorder une exemption totale ou partielle pour une redevance, un droit ou des frais.

L'article 106(3) de la *Loi de 2001 sur les municipalités* fait mention d'une exception à cette règle sur les primes pour les municipalités ayant compétence en vertu des dispositions de l'article 28(6) ou (7) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ou de l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*.

2.2 Article 28 – *Loi sur l'aménagement du territoire*

L'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* autorise les municipalités dont le Plan officiel comporte des dispositions sur les améliorations communautaires à désigner par voie de règlement une « zone de projet d'améliorations communautaires » et à préparer et adopter un plan d'amélioration communautaire pour cette zone. Une fois le plan d'amélioration communautaire adopté par la municipalité et entré en vigueur, la municipalité peut exercer son autorité en vertu de l'article 28(6), (7) ou (7.2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ou de l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, afin que l'exception mentionnée dans l'article 106(3) de la *Loi de 2001 sur les municipalités* puisse être appliquée.

Aux termes de l'article 28(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, une « zone de projet d'améliorations communautaires » se définit comme étant « une municipalité ou une zone située dans une municipalité où, de l'avis du conseil, des améliorations communautaires sont souhaitables pour des raisons de vétusté, de délabrement, de surpeuplement ou d'aménagement défectueux, en raison du caractère inapproprié de bâtiments ou pour tout autre motif environnemental ou social ou motif lié au développement économique communautaire ».

L'article 28(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* définit une « amélioration communautaire » comme étant « un aménagement ou un réaménagement, une conception ou une nouvelle conception, un sous-lotissement, un déblaiement, une exploitation ou une réexploitation, une construction, une restauration et une réhabilitation, une amélioration de l'efficacité énergétique ou l'une de ces opérations, dans une zone d'améliorations communautaires. S'entend en outre de l'aménagement de bâtiments, travaux, améliorations ou installations, ou emplacements nécessaires ou appropriés à des fins d'habitation ou à des fins commerciales, industrielles, publiques, récréatives, institutionnelles, religieuses, de bienfaisance ou autres ».

Dès lors qu'un PAC est entré en vigueur, cette municipalité peut :

- i) acquérir, détenir, dégager, niveler ou préparer d'une manière quelconque un terrain en vue d'une amélioration communautaire (article 28(3) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*);

- ii) construire, réparer, réhabiliter ou mettre en valeur des édifices situés sur des terrains acquis ou détenus conformément avec le plan d'amélioration communautaire (article 28(6));
- iii) vendre, louer ou céder d'une manière quelconque un terrain et des bâtiments acquis ou détenus conformément avec le plan d'amélioration communautaire (article 28(6));
- iv) accorder des subventions ou des prêts, conformément au plan d'amélioration communautaire, à des propriétaires enregistrés, des propriétaires inscrits au rôle d'évaluation et les locataires de terrains et de bâtiments situés dans la zone de projet d'améliorations communautaires, et à toute personne à qui un propriétaire ou un locataire a cédé le droit de recevoir une subvention ou un prêt visant à payer en tout ou en partie les coûts admissibles du plan d'amélioration communautaire (article 28(7)).

L'article 28(7.1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* précise que les coûts admissibles d'un plan d'amélioration communautaire, aux fins du paragraphe 28(7), peuvent comprendre les coûts liés à l'évaluation environnementale de l'emplacement, à l'assainissement environnemental, à l'aménagement, au réaménagement, à la construction et à la reconstruction de terrains et de bâtiments à des fins de remise en état ou de mise à disposition d'utilisations, de bâtiments, de structures, de travaux, d'améliorations ou d'installations éconergétiques.

L'article 28(7.3) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* précise que le total des subventions et des prêts accordés en vertu des articles 28(7) et (7.2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et l'aide fiscale fournie en vertu de l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités* concernant les terrains et les bâtiments ne doit pas excéder le coût admissible du plan d'amélioration communautaire touchant ces terrains et ces bâtiments. Les programmes d'encouragement financier décrits à la section 6.0 du présent Plan contiennent des garanties permettant de s'assurer que cette exigence légale est satisfaite.

2.3 Article 365.1 – Loi de 2001 sur les municipalités

L'article 365.1(2) et (3) de la *Loi de 2001 sur les municipalités* autorise les municipalités à adopter un règlement permettant d'accorder une aide fiscale pour une propriété admissible, sous la forme d'un report ou d'un dégrèvement, total ou partiel, de l'impôt foncier prélevé aux fins municipales et scolaires sur cette propriété pendant la période de remise en valeur et d'aménagement de la propriété, tel que défini à l'article 365.1 (1) de la *Loi de 2001 sur les municipalités*. L'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités* s'applique dans le cadre de l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Une municipalité disposant d'un plan d'amélioration communautaire approuvé et contenant des dispositions sur l'aide fiscale sera autorisée à fournir ladite aide fiscale pour les taxes municipales. Les municipalités peuvent en outre demander au ministère des Finances une aide au paiement de l'impôt foncier prélevé aux fins scolaires, par le biais du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées (PEFFNFC).

2.4 Déclaration de principes provinciale (DPP)

La Déclaration de principes provinciale (DPP) est faite en vertu de l'article 3 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et a pour objet d'orienter les municipalités dans leurs décisions liées à l'aménagement. La *Loi sur l'aménagement du territoire* stipule que les décisions municipales concernant l'exercice de tout pouvoir touchant un aménagement doivent être « compatibles avec » la DPP.

La DPP appuie l'assainissement et le réaménagement des friches industrielles. À titre d'exemple, l'article 1.7.1 c) de la DPP stipule que la prospérité économique à long terme doit être soutenue en facilitant le réaménagement des friches contaminées. Les friches industrielles y sont définies comme des « terrains non aménagés ou précédemment aménagés qui peuvent être contaminés. Ce sont habituellement, mais non exclusivement, d'anciennes installations industrielles ou commerciales sous-utilisées, abandonnées ou vacantes ».

La DPP appuie également la croissance intelligente par le biais de la gestion de la croissance urbaine. À titre d'exemple, l'article 1.1.3.3 de la DPP stipule que « les offices d'aménagement relèvent et encouragent les possibilités de *densification* et de *réaménagement* là où cela est possible en tenant compte des parcs d'immeubles et zones bâties existants, y compris les *friches contaminées*, et de la disponibilité d'*infrastructures* et d'*installations de services publics* appropriées, déjà en place ou planifiées, nécessaires pour répondre aux besoins prévus ». Par conséquent, la DPP soutient le réaménagement des friches industrielles en tant que moyen d'atteindre l'objectif visant à promouvoir la densification et le réaménagement. D'autres politiques de la DPP (articles 1.1.1 a), 1.1.1 g) et 1.6.2) appuient la gestion de la croissance en vue de réaliser des formes efficaces d'aménagement et d'utilisation du sol qui soutiennent le bien-être financier de la province et des municipalités à long terme. Le réaménagement des friches industrielles joue un rôle à cet égard.

2.5 Ottawa 20/20

Ottawa 20/20 est la stratégie de gestion de la croissance de la Ville. Adoptée en 2003, Ottawa 20/20 a été élaborée selon un processus dynamique d'engagement de la population et a résulté en une vision et une série de principes permettant d'orienter les activités de planification de la municipalité. Ces principes sont les suivants :

- i) Une ville bienveillante et englobante;
- ii) Une ville créative, riche en patrimoine, à l'identité unique;
- iii) Une ville verte et sensible à l'environnement;
- iv) Une ville faite de communautés distinctes et vivables où il fait bon vivre;
- v) Une ville novatrice où la prospérité est partagée par tous;
- vi) Une ville responsable et réceptive;
- vii) Une ville saine et active.

Ces principes et la vision de la population ont servi à la préparation de cinq plans de gestion de la croissance :

- Plan officiel;
- Stratégie économique;
- Stratégie environnementale;
- Plan des services à la personne;
- Plan pour les arts et le patrimoine.

Ensemble, ces cinq plans de gestion de la croissance constituent un cadre de travail détaillé permettant de gérer la croissance à Ottawa.

Ottawa 20/20 cite le réaménagement des friches industrielles en tant que « projet prioritaire » appuyant plusieurs des principes d'Ottawa 20/20. À titre d'exemple, l'assainissement et le réaménagement des

friches industrielles aideront à favoriser un environnement plus propre et à promouvoir l'image d'une ville plus écologique. Le nettoyage des friches industrielles dans les districts de conservation du patrimoine et à proximité contribuera à la création d'une ville encore plus riche au plan patrimonial et au caractère plus affirmé. L'assainissement, la réutilisation et le réaménagement des propriétés vacantes, inoccupées ou sous-utilisées dans les quartiers résidentiels, les zones commerciales et d'emploi rendront ces lieux plus agréables à vivre pour les personnes qui y habitent et y travaillent. Ils permettront également de réduire l'étalement urbain et les coûts qui en découlent. Le réaménagement des friches industrielles peut à terme maintenir et créer des emplois. Ce phénomène peut à son tour aider à accroître les revenus des entreprises et des particuliers. Le réaménagement des friches industrielles peut en outre entraîner une hausse à long terme des évaluations foncières, contribuant ainsi à réduire le taux d'impôt foncier. Enfin, en élaborant et en mettant en œuvre le présent PAC pour le réaménagement des friches industrielles, la Ville d'Ottawa peut faire la preuve de sa capacité d'innovation, de responsabilité et de réactivité.

2.6 Plan officiel

Les politiques d'amélioration communautaire de la section 5.2.5 du Plan officiel décrivent les motifs justifiant la préparation d'un plan d'amélioration communautaire, les critères à prendre en compte lors de la désignation d'une zone de projet d'améliorations communautaires, les secteurs prioritaires d'amélioration communautaire et la portée des mesures que le Conseil peut entreprendre pour mettre en œuvre des plans d'amélioration communautaire. En fonction de l'objet pour lequel elle est désignée, la zone de projet d'améliorations communautaires peut appartenir en partie ou en totalité à la zone urbaine de la ville d'Ottawa, et/ou appartenir en partie ou en totalité à un ou plusieurs villages de la Ville d'Ottawa. L'intégralité du texte de la section 5.2.5 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa figure à l'appendice A.

2.7 Plans d'amélioration communautaire existants

Il n'existe actuellement que deux plans d'amélioration communautaire à Ottawa : ceux de l'avenue King Edward et de Somerset Ouest. Ni l'un ni l'autre ne contient des programmes de subvention, de prêt ou d'aide financière quelconque, ou tout autre programme susceptible d'influer sur le PAC pour le réaménagement des friches industrielles, ou de subir son influence.

2.8 Stratégie économique

La Stratégie économique s'adresse à une ville apte à conserver les possibilités d'emploi tout en réduisant son empreinte écologique sur les terrains et l'utilisation énergétique et en améliorant la qualité de vie des résidents grâce à l'aménagement. La réutilisation et le réaménagement des anciens bâtiments industriels et commerciaux vacants et sous-utilisés à des fins résidentielles et d'emploi aideront à atteindre cet objectif.

La Stratégie économique est fondée sur le renforcement des grappes industrielles et l'entrepreneuriat. À cette fin, la Stratégie recommande entre autres d'élaborer un programme capable de renforcer et de soutenir la vitalité économique des principales rues d'Ottawa, par le biais de publicité et de projets de conservation d'entreprises. La remise en état d'emplacements intercalaires dans les principales rues d'Ottawa permettra de créer des possibilités et des emplacements qui aideront à conserver les entreprises existantes et à en attirer de nouvelles.

La Stratégie économique reconnaît que la capacité future de la Ville à attirer des gens et des investissements dépend de sa capacité à préserver la qualité de vie et celle des lieux. La qualité des lieux

est améliorée lorsque l'environnement est mis en valeur grâce à l'assainissement, et la qualité esthétique et sociale des quartiers, des zones commerciales et d'emploi est améliorée grâce à la remise en valeur et au réaménagement des friches industrielles.

2.9 Stratégie environnementale

La Stratégie environnementale d'Ottawa a été préparée en 2003 et s'articule autour d'une gestion responsable de toutes les facettes de l'environnement de la ville. Elle trace la voie et élabore une approche globale pour une gestion environnementale solide au sein des pratiques et politiques municipales. La Stratégie environnementale compte parmi ses objectifs « la qualité de l'air, de l'eau et du sol ».

Dans le cadre de sa planification générale des mesures en faveur de l'environnement, la Stratégie environnementale recommande explicitement que la Ville d'Ottawa élabore un programme pour encourager l'aménagement à court terme des friches industrielles, soit dans les deux années à venir. Plus précisément, la Stratégie environnementale suggère l'élaboration d'un programme visant à promouvoir la densification urbaine et à réduire l'étalement urbain grâce à l'attribution de prêts municipaux, de subventions, de financement de contrepartie par de nouvelles taxes foncières et grâce à l'annulation des droits d'aménagement pour les projets de réaménagement des friches industrielles.

La Stratégie environnementale comporte un Sommaire des règles de l'art en matière de gestion de l'environnement. La section portant sur les friches industrielles mentionne que l'objectif du réaménagement des friches industrielles consiste à tirer des avantages économiques et sociaux de terrains qui ont subi des dégradations. Le réaménagement des friches industrielles est une stratégie clé pour stimuler le réinvestissement dans les zones urbaines existantes et pour empêcher l'expansion de déborder dans les espaces verts.

La Stratégie environnementale désigne la Stratégie de remise en valeur des friches industrielles (nationale) et la *Loi modifiant la Loi sur les friches industrielles* (provinciale) comme étant les mesures fédérale et provinciale qui faciliteront le réaménagement des friches industrielles. Les pratiques exemplaires de gestion désignées dans la stratégie comprennent également :

- les prêts et les subventions municipaux;
- le financement de contrepartie par de nouvelles taxes foncières;
- l'annulation des droits municipaux et des redevances d'aménagement;
- l'utilisation d'une assurance responsabilité en matière d'environnement;
- les programmes de sensibilisation du public et de participation communautaire.

La Stratégie environnementale de la Ville appuie fortement le réaménagement des friches industrielles et comprend un engagement envers l'élaboration d'un programme visant à encourager ces réaménagements.

3.0 ANALYSE DES BESOINS CRUCIAUX

Une analyse des besoins cruciaux a été réalisée afin de déterminer les principaux obstacles au réaménagement des friches industrielles et les types de programmes d'encouragement et de mesures municipales nécessaires pour promouvoir le réaménagement des friches industrielles à Ottawa.

3.1 Examen de la documentation

La première étape de l'élaboration du présent PAC a consisté à procéder à un examen détaillé de la documentation, notamment :

- i) les politiques municipales portant sur le réaménagement des friches industrielles et la gestion de la croissance;
- ii) les politiques provinciales et fédérales portant sur le réaménagement des friches industrielles;
- iii) les répercussions des lois et règlements liés aux friches industrielles pour la Ville d'Ottawa;
- iv) les pratiques exemplaires de huit municipalités ontariennes et de quelques grandes villes américaines;

Cet examen de la documentation a aidé à établir les paramètres d'éventuelles réponses, sous forme de politiques, aux obstacles locaux au réaménagement des friches industrielles.

3.2 Consultation des principaux interlocuteurs

Dans le but de comprendre les principaux obstacles au réaménagement des friches industrielles à Ottawa ainsi que les stratégies et les mesures qui pourraient servir à les surmonter efficacement, 14 interlocuteurs ont été interrogés. Avec l'aide du personnel de la Ville d'Ottawa, ces 14 interlocuteurs ont été soigneusement choisis afin d'offrir une représentation significative du secteur du réaménagement des friches industrielles, des prestataires de services connexes, de la collectivité et du gouvernement fédéral, qui détient une bonne part des terrains (y compris des friches industrielles) à Ottawa. Une liste des types d'organismes représentés par ces interlocuteurs est dressée à la figure 2.

Figure 2 Principaux interlocuteurs par secteur

Secteur	Interlocuteurs interrogés
Propriétaire – Travaux publics Canada	1
Propriétaire – Commission de la capitale nationale	1
Propriétaire / Promoteur – Société immobilière du Canada	1
Promoteur	2
Constructeurs d'habitations	2
Consultant en environnement	1
Comité consultatif sur l'environnement de la Ville d'Ottawa	1
Entrepreneur en assainissement environnemental	1
Juridique (spécialiste en environnement)	1

Établissement financier	1
Affaires immobilières	1
Représentant de la collectivité	1
TOTAL	14

Les entretiens avec les principaux interlocuteurs ont été menés pendant deux jours à l'automne 2005, à Ottawa. Les intervieweurs ont utilisé un questionnaire pour mener l'entrevue, mais les interlocuteurs avaient tout le loisir de parler librement, et y étaient même invités, des obstacles empêchant le réaménagement des friches industrielles et des stratégies et des mesures susceptibles de surmonter ces obstacles. Les réponses au questionnaire ont permis de désigner les obstacles suivants comme étant les plus importants au réaménagement des friches industrielles à Ottawa :

- Responsabilité;
- Législation, règlements et normes en matière environnementale (y compris l'incapacité d'appliquer efficacement des pratiques d'évaluation et de gestion des risques sur les sites contaminés);
- Planification, politiques environnementales et approbations municipales;
- Coûts associés à l'assainissement de l'environnement;
- Coût des évaluations environnementales;
- Nécessité d'un soutien davantage proactif et de leadership de la part de la Ville;
- Manque d'éducation et de sensibilisation du public;
- Préoccupations soulevées par les résidents;
- Nécessité d'une meilleure coordination du secteur public dans les projets de réaménagement des friches industrielles.

Dans le questionnaire, ces interlocuteurs étaient également invités à désigner des stratégies et des mesures qui pourraient permettre de surmonter les obstacles au réaménagement des friches industrielles à Ottawa. Les réponses fournies ont servi à élaborer la Stratégie de réaménagement des friches industrielles d'Ottawa, qui contient des programmes d'encouragement, des stratégies et des mesures destinés à contrer les principaux obstacles au réaménagement des friches industrielles à Ottawa.

3.3 Consultation publique

La première réunion publique sur la Stratégie de réaménagement des friches industrielles et le PAC s'est déroulée pendant l'été 2005 à l'hôtel de ville. Cette réunion avait pour objet d'informer le public et les principaux interlocuteurs du processus utilisé pour mener l'étude. Une cinquantaine de personnes y ont assisté. En ce qui concerne la promotion du réaménagement des friches industrielles, les personnes présentes à cette réunion ont fait des suggestions dans les domaines de la gestion de la croissance, des encouragements financiers, de l'impact sur la collectivité et sur la coordination administrative. Ces suggestions ont servi à orienter l'élaboration de la Stratégie de réaménagement des friches industrielles et du PAC.

Une seconde réunion publique a été organisée en février 2006. Elle a servi à présenter la Stratégie provisoire de réaménagement des friches industrielles (y compris les ébauches de programmes d'encouragement financier et la stratégie de leadership municipal) au public et aux principaux interlocuteurs, et a permis d'obtenir leurs commentaires. Là encore, une cinquantaine de personnes ont participé à cette réunion publique, qui comportait un atelier au cours duquel les participants ont été divisés en groupes de travail et chargés de faire part de leur opinion sur les programmes d'encouragement, les stratégies et les mesures proposés dans la Stratégie provisoire de réaménagement des friches industrielles.

Grâce aux commentaires reçus lors de cette réunion publique, sur les fiches de commentaires remises par les résidents après la réunion et grâce à ceux fournis par le personnel de la Ville d'Ottawa, la Stratégie provisoire de réaménagement des friches industrielles et le PAC ont pu être finalisés.

3.4 Comité consultatif sur les friches industrielles d'Ottawa

La Ville d'Ottawa a créé un comité consultatif chargé de superviser la préparation de la Stratégie de réaménagement des friches industrielles et du PAC. Ce comité consultatif était composé d'employés de la Ville d'Ottawa, de la Commission de la capitale nationale (CCN), des gouvernements fédéral et provincial ainsi que de représentants du secteur privé, d'universités, d'instituts de recherches et d'autres organismes. L'appendice B comprend une liste des membres du comité consultatif. Le comité consultatif s'est réuni régulièrement et a donné son avis aux consultants chargés de la préparation de la Stratégie de réaménagement des friches industrielles et du PAC.

4.0 ZONE DE PROJET D'AMÉLIORATIONS COMMUNAUTAIRES

Les municipalités qui élaborent des plans détaillés d'amélioration communautaire pour favoriser le réaménagement des friches industrielles ont aujourd'hui tendance à désigner l'ensemble de la municipalité, ou du moins toute la zone urbaine, comme zone de projet d'améliorations communautaires à laquelle lesdits plans d'amélioration communautaire s'appliqueront.

Pour avoir idée plus précise de la répartition géographique des propriétés susceptibles d'être contaminées à Ottawa, un examen de l'Inventaire historique de l'utilisation des sols (IHUS) de la Ville a été réalisé afin de déterminer la répartition géographique de ces propriétés. Deux cartes illustrant la répartition géographique de ces propriétés dans l'IHUS ont été produites (une pour la zone urbaine et l'autre pour la zone rurale).

Un examen de la cartographie indique que la grande majorité des sites susceptibles d'être contaminés sont situés dans la zone urbaine et que ces sites sont disséminés un peu partout dans cette zone. Le modèle de répartition des sites susceptibles d'être contaminés dans la zone rurale est également dispersé. Toutefois, le Plan officiel oriente la croissance de la zone rurale dans 26 villages désignés et répartis dans cette zone. La superposition des limites des 26 villages désignés sur la carte de l'IHUS a révélé que presque tous les villages de la Ville contenaient plusieurs sites susceptibles d'être contaminés. Par conséquent, la zone de projet d'améliorations communautaires pour le présent PAC, qui sera connue comme étant la Zone de projet d'améliorations communautaires pour le réaménagement des friches industrielles d'Ottawa, est « la zone située dans les limites de la zone urbaine », telle que désignée dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa (2003), modifié à l'occasion, et les zones désignées comme « villages » dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa (2003), modifié à l'occasion. La zone de projet d'améliorations communautaires est adéquatement définie par cette référence. Les limites de la zone de projet d'améliorations communautaires, telles qu'illustrées à l'appendice C, sont fournies à des fins d'illustration uniquement.

5.0 OBJECTIFS

Le principal objectif de ce PAC est de promouvoir l'assainissement, la remise en valeur, la réutilisation adaptative, le réaménagement et la mise en valeur globale des friches industrielles urbaines et de certains villages de la Ville d'Ottawa. Afin d'aider à l'atteinte des objectifs de gestion de la croissance désignés dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa, le présent PAC accorde une plus grande priorité à la promotion du réaménagement des friches industrielles dans le secteur central, les centres polyvalents, les rues principales et les zones situées à moins de 600 mètres de stations de transport en commun rapide existantes ou prévues.

Les autres objectifs de cette stratégie pour la Ville d'Ottawa sont les suivants :

- i) Promouvoir la croissance intelligente, notamment la réduction de l'étalement urbain et les coûts financiers qui en découlent, et la construction d'édifices à faible consommation d'énergie;
- ii) Améliorer la qualité physique et visuelle des friches industrielles et de la zone urbaine;
- iii) Améliorer la santé environnementale et la sécurité publique;
- iv) Préserver les emplois actuels et accroître les possibilités en la matière;
- v) Accroître les cotisations fiscales et les recettes d'impôt foncier de la Ville d'Ottawa et de la province de l'Ontario;
- vi) Utiliser les investissements du secteur public pour mobiliser d'importants investissements du secteur privé dans l'assainissement, la remise en valeur, la réutilisation adaptative et le réaménagement des friches industrielles.

6.0 PROGRAMMES D'ENCOURAGEMENT

6.1 Introduction

Pour que soient atteints les objectifs de ce PAC, les obstacles au réaménagement des friches industrielles à Ottawa doivent être surmontés. Les programmes d'encouragement financier contenus dans ce PAC constituent un cadre général d'outils qui, utilisés ensemble, sont destinés à aider à surmonter ces obstacles à Ottawa et à atteindre les objectifs décrits à la section 5.0 du présent PAC.

Ces programmes d'encouragement peuvent être utilisés séparément ou ensemble par le requérant, mais le total des subventions, des prêts et des aides fiscales accordés pour les terrains et les édifices du requérant en vertu des programmes contenus dans le PAC, conjugué à toute réduction des redevances d'aménagement, ne doit pas excéder 50 pour cent du coût de remise en valeur desdits terrains et édifices. Les programmes d'encouragement financier du présent PAC sont essentiellement destinés au secteur privé et ont pour objet de promouvoir l'assainissement, la remise en valeur, la réutilisation adaptative et l'utilisation à des fins de construction des friches industrielles.

À la lumière de l'analyse de la gestion de la croissance établie par la Ville dans son Plan officiel, des fonds plus importants sont généralement accordés pour les demandes visant les friches industrielles du secteur central, des centres polyvalents, des rues principales et des zones situées à moins de 600 mètres de stations de transport en commun rapide existantes ou prévues. Le présent PAC contient les programmes d'encouragement suivants :

- a) Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet;
- b) Programme de subvention pour les évaluations environnementales de sites;
- c) Programme d'allègement de l'impôt foncier;
- d) Programme de subvention pour la remise en valeur de sites;
- e) Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire.

Le Programme de dispense des redevances d'aménagement (des friches industrielles) est un programme existant du Conseil et ne fait pas partie du présent PAC.

Un résumé des programmes d'encouragement est proposé à la figure 3. L'appendice C propose un scénario d'aménagement type d'une friche industrielle et suggère le moment auquel les divers programmes d'encouragement peuvent être utilisés.

Les caractéristiques des programmes d'encouragement financier, comme par exemple leur objet, leur type, leur durée, les critères d'admissibilité et les exigences qui s'y rapportent sont décrites en détail ci-après. Les programmes d'encouragement financier seront étoffés et complétés par une stratégie proactive de leadership municipal et une stratégie de marketing.

Figure 3 Résumé des programmes d'encouragement

Programme	Emplacement de la propriété	
	Secteur central, centres polyvalents, le long des rues principales et zones situées à moins de 600 mètres de stations de transport en commun rapide existantes ou prévues	Ailleurs que dans le secteur central, les centres polyvalents, le long des rues principales et les zones situées à moins de 600 mètres de stations de transport en commun rapide existantes ou prévues
Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet	Subvention de contrepartie équivalent à 50 % du coût d'une étude de faisabilité admissible. Subvention maximale de 5 000 \$. Une étude par propriété au maximum.	Subvention de contrepartie équivalent à 50 % du coût d'une étude de faisabilité admissible. Subvention maximale de 5 000 \$. Une étude par propriété au maximum.
Programme de subvention pour les évaluations environnementales de sites	Subvention équivalent à 50 % du coût d'une évaluation environnementale admissible, d'un plan d'assainissement ou d'une évaluation des risques. Subvention maximale de 15 000 \$ par étude Deux études par propriété/projet au maximum Subvention totale maximale de 25 000 \$ par propriété/projet.	Subvention équivalent à 50 % du coût d'une évaluation environnementale admissible, d'un plan d'assainissement ou d'une évaluation des risques. Subvention maximale de 15 000 \$ par étude Deux études par propriété/projet au maximum Subvention totale maximale de 25 000 \$ par propriété/projet.
Programme d'allègement de l'impôt foncier	Annulation de la hausse d'impôt foncier pour une durée maximale de 3 ans. Annulation de la hausse de taxes scolaires pour une durée maximale de 3 ans ³ .	Annulation de la hausse d'impôt foncier pour une durée maximale de 3 ans. Annulation de la hausse de taxes scolaires pour une durée maximale de 3 ans ³ .
Programme de subvention pour la remise en valeur de sites	Subvention équivalent à 50 % du financement des taxes municipales pour une durée maximale de 10 ans	Subvention équivalent à 50 % du financement des taxes municipales pour une durée maximale de 5 ans
Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire	Subvention équivalent à 30 % des droits de permis de construire	Non disponible
Programme de dispense des redevances d'aménagement (friches industrielles)⁴	Réduction pouvant atteindre 50 % des redevances d'aménagement dues	Réduction pouvant atteindre 25 % des redevances d'aménagement dues

³ En général, L'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires peut durer trois ans au maximum. Les prolongements doivent être approuvés par le ministère des Finances.

⁴ Il est à noter que ce programme ne fait pas partie du présent PAC.

6.2 Exigences générales des programmes

Les exigences générales ou propres à un programme contenues dans le présent document ne sont pas nécessairement exhaustives et la Ville se réserve le droit d'ajouter au besoin des exigences et des conditions, en fonction des propriétés. Tous les programmes d'encouragement financier figurant dans le présent PAC sont soumis aux exigences générales suivantes ainsi qu'aux exigences particulières précisées dans chaque programme.

- a) La Ville se réserve le droit de vérifier le coût des études de faisabilité des projets, des études environnementales, des travaux d'assainissement environnemental et/ou des travaux de remise en valeur ayant été approuvés dans le cadre de tous les programmes d'encouragement financier, aux frais du requérant;
- b) La Ville n'est pas responsable des coûts encourus par le requérant dans l'application des programmes, y compris sans limitation, les coûts encourus en prévision d'une subvention et/ou d'une aide fiscale;
- c) En cas de manquement du requérant à l'une ou l'autre des exigences générales ou particulières d'un programme, ou de toute autre exigence de la Ville, la Ville peut retarder, réduire ou annuler une subvention ou une aide fiscale approuvée;
- d) La Ville peut mettre fin en tout temps à n'importe quel programme, mais les requérants bénéficiant d'une subvention et/ou d'une aide financière approuvée continuera de recevoir ladite subvention et/ou aide financière, sous réserve de conformité aux exigences générales ou particulières du programme;
- e) Tous les travaux proposés et approuvés dans le cadre des programmes d'encouragement et les travaux d'amélioration connexes aux édifices et/ou aux terrains doivent être conformes aux règlements, aux politiques, aux procédures, aux normes et aux directives de la Ville, y compris les exigences et les approbations applicables du Plan officiel et de zonage;
- f) Les améliorations apportées aux édifices et/ou aux terrains doivent l'être conformément à un permis de construire et/ou aux autres permis requis, et exécutées conformément au Code du bâtiment de l'Ontario;
- g) Les ordres de travail impayés et/ou les ordres ou les demandes de conformité et/ou les autres frais émanant de la Ville (y compris les arriérés d'impôt) doivent être réglés de manière satisfaisante avant tout versement de subvention et/ou d'aide fiscale;
- h) Les employés, les représentants et/ou les agents de la Ville peuvent procéder à des inspections de toute propriété faisant l'objet d'une demande dans le cadre des programmes d'encouragement financier offerts par la Ville;
- i) Le total des subventions, des prêts et des aides fiscales accordés pour les terrains et les édifices du requérant en vertu des programmes contenus dans le présent PAC, conjugué à toute réduction des redevances d'aménagement, ne doit pas excéder 50 pour cent du coût de remise en valeur desdits terrains et édifices.

6.3 Subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet

6.3.1 Objet

Le Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet a pour objet de promouvoir la réalisation d'études de faisabilité permettant aux investisseurs potentiels d'accéder à de l'information plus abondante et pertinente quant aux coûts de réutilisation, de remise en valeur et de réhabilitation des édifices et des terrains des friches industrielles.

6.3.2 Description

Le Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet permettra l'attribution d'une subvention de contrepartie équivalant à 50 % du coût d'une étude de faisabilité admissible, jusqu'à concurrence de 5 000 \$, avec une étude par propriété au maximum. Les études de faisabilité admissibles comprennent notamment :

- a) les analyses structurales;
- b) l'évaluation de systèmes mécaniques et électriques;
- c) les plans conceptuels;
- d) les analyses de marché;
- e) toute autre étude de faisabilité approuvée par la Ville.

L'examen et l'évaluation des demandes et des documents justificatifs par rapport aux exigences d'admissibilité des programmes seront effectués par le personnel de la Ville, qui rendra sa décision sous réserve d'une délégation du pouvoir d'approbation du Conseil. Les demandes seront traitées sur la base du premier arrivé, premier servi, sous réserve de la disponibilité du financement approuvé par le Conseil.

Les subventions approuvées dans le cadre de ce programme devraient être accordées aux requérants après demande présentée à la Ville de l'examen de l'étude finale, accompagnée de la facture originale indiquant que le consultant auteur de l'étude a été payé intégralement. La subvention sera égale au moindre coût d'une estimation fournie par le consultant auteur de l'étude, ou au coût réel de l'étude. La subvention pourra être réduite ou annulée si l'étude n'est pas achevée, pas achevée telle qu'approuvée ou si le ou les consultants auteurs de l'étude n'ont pas été payés. Le requérant accepte d'autoriser la Ville à fournir l'étude à des propriétaires et des parties intéressées ultérieurs, dans le cas où le requérant déciderait de ne pas réutiliser, remettre en valeur ou réhabiliter le site.

Le Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet débutera à la date d'approbation du présent Plan, ou à une date ultérieure, par le ministère des Affaires municipales et du Logement, et sera proposé pendant une période initiale d'environ cinq ans, après quoi il pourra faire l'objet d'un prolongement d'une autre période de cinq ans, sous réserve de la disponibilité de financement approuvé par le Conseil.

6.3.3 Exigences

Les requérants peuvent faire une demande d'adhésion à ce programme s'ils satisfont aux exigences générales du programme ainsi qu'aux exigences particulières suivantes, sous réserve de la disponibilité de financement approuvé par le Conseil municipal :

- a) La demande de subvention doit être présentée à la Ville avant le début de toute étude de faisabilité à laquelle la subvention s'appliquera;
- b) Si le requérant n'est pas le propriétaire de la propriété, il doit fournir un consentement écrit du propriétaire pour faire sa demande et réaliser l'étude;
- c) Les études de faisabilité doivent avoir l'une des formes suivantes :
 - i) les analyses structurales;
 - ii) l'évaluation de systèmes mécaniques et électriques;
 - iii) les plans conceptuels;
 - iv) les analyses de marché;
 - a) toute autre étude de faisabilité approuvée par la Ville;
- d) Les demandes doivent comprendre :
 - i) un plan de travail détaillé visant l'étude;
 - ii) une estimation du coût de l'étude;
 - iii) une description du réaménagement prévu, notamment toute demande d'aménagement présentée ou approuvée;
- e) Toutes les études faisabilité complétées doivent correspondre à la description des études fournies dans le formulaire de demande de subvention;
- e) Un exemplaire électronique et un exemplaire papier des résultats de l'étude doivent être remis à la Ville, aux fins d'examen et d'archivage.

6.3.4 Administration

Les lignes directrices se rapportant à l'administration de ce programme figurent à l'appendice D. Cet appendice ne fait pas partie du présent Plan. Les lignes directrices se rapportant à l'administration de ce programme peuvent être modifiées à l'occasion, au besoin, sans que le présent Plan ne soit modifié.

6.4 Subvention pour les évaluations environnementales de sites

6.4.1 Objet

Le Programme de subvention pour les évaluations environnementales de sites a pour objet de promouvoir la réalisation d'études environnementales afin d'obtenir de l'information plus abondante et pertinente sur le type de contamination et les coûts éventuels d'assainissement des friches industrielles.

6.4.2 Description

Une évaluation environnementale de site (ÉES) de phase I est devenue l'exigence de base de la plupart des institutions financières. Une ÉES de phase I ne fournit pas d'information détaillée sur le type de contamination et les coûts d'assainissement. Par conséquent, les ÉES de phase I ne peuvent pas être financées dans le cadre de ce programme. Pour faire l'objet d'une demande de subvention pour les évaluations environnementales de sites, une ÉES de phase I doit avoir été réalisée sur la propriété et doit révéler que cette propriété pourrait avoir fait l'objet d'une contamination environnementale.

Le Programme de subvention pour les évaluations environnementales de sites permettra l'attribution d'une subvention de contrepartie équivalant à 50 % du coût d'une étude environnementale admissible, jusqu'à concurrence de :

- a) 15 000 \$ par étude;
- b) deux études par propriété/projet;
- c) 25 000 \$ par propriété/projet.

Les études environnementales admissibles comprennent les ÉES de phase II, les plans de travail correctifs et les évaluations des risques. Les subventions pour les évaluations environnementales de sites ne seront proposées que pour les propriétés admissibles et présentant un potentiel de remise en valeur et/ou de réaménagement.

L'examen et l'évaluation des demandes et des documents justificatifs par rapport aux exigences d'admissibilité des programmes seront effectués par le personnel de la Ville, qui rendra sa décision sous réserve d'une délégation du pouvoir d'approbation du Conseil. Les demandes seront traitées sur la base du premier arrivé, premier servi, sous réserve de la disponibilité du financement approuvé par le Conseil.

Les subventions approuvées dans le cadre de ce programme devraient être accordées aux requérants après demande présentée à la Ville de l'examen de l'étude finale, accompagnée de la facture originale indiquant que le consultant auteur de l'étude a été payé intégralement. La subvention sera égale au moindre coût d'une estimation fournie par la personne qualifiée (consultant) ayant réalisé l'étude, ou au coût réel de l'étude. La subvention pourra être réduite ou annulée si l'étude n'est pas achevée, pas achevée telle qu'approuvée ou si le ou les consultants auteurs de l'étude n'ont pas été payés. Le requérant accepte d'autoriser la Ville à aviser tout autre éventuel promoteur de l'existence d'une ou plusieurs études environnementales.

Le Programme de subvention pour les évaluations environnementales de sites débutera à la date d'approbation du présent Plan, ou à une date ultérieure, par le ministère des Affaires municipales et du Logement, et sera proposé pendant une période initiale d'environ cinq ans, après quoi il pourra faire l'objet d'un prolongement d'une autre période de cinq ans, sous réserve de la disponibilité de financement approuvé par le Conseil.

6.4.3 Exigences

Les requérants peuvent faire une demande d'adhésion à ce programme s'ils satisfont aux exigences générales du programme ainsi qu'aux exigences particulières suivantes, sous réserve de la disponibilité de financement approuvé par le Conseil municipal :

- a) La demande de subvention doit être présentée à la Ville avant le début de toute étude environnementale à laquelle la subvention s'appliquera;
- b) Si le requérant n'est pas le propriétaire de la propriété, il doit fournir un consentement écrit du propriétaire pour faire sa demande et réaliser l'étude;
- c) Les études environnementales doivent avoir les objectifs suivants :
 - i) confirmer et décrire la contamination du site (ÉES de phase II partielle ou complète);
 - ii) élaborer un plan visant à éliminer ou traiter d'une manière quelconque la contamination

trouvée sur le site (plan de travail correctif/évaluation des risques);

- d) Les requérants doivent effectuer et soumettre à l'examen de la Ville une ÉES de phase I qui démontre que la contamination du site est probable;
- e) Les demandes doivent comprendre :
 - i) un plan de travail détaillé visant l'étude;
 - ii) une estimation du coût de l'étude;
 - iii) une description du réaménagement prévu, notamment toute demande d'aménagement présentée ou approuvée;
- f) Toutes les études environnementales doivent être réalisées par une « personne qualifiée », telle que définie par le Règlement de l'Ontario 153/04;
- g) Toutes les études environnementales complétées doivent correspondre à la description des études fournie dans le formulaire de demande de subvention;
- h) Un exemplaire électronique des résultats de l'étude doivent être remis à la Ville, aux fins d'examen.

6.4.4 Administration

Les lignes directrices se rapportant à l'administration de ce programme figurent à l'appendice F. Cet appendice ne fait pas partie du présent Plan. Les lignes directrices se rapportant à l'administration de ce programme peuvent être modifiées à l'occasion, au besoin, sans que le présent Plan ne soit modifié.

6.5 Programme d'allègement de l'impôt foncier

6.5.1 Objet

Le Programme d'allègement de l'impôt foncier a pour objet d'encourager l'assainissement et la remise en valeur des friches industrielles en offrant un dégrèvement de l'impôt foncier d'une propriété faisant ou ayant fait l'objet d'un assainissement et d'un aménagement, dans le but d'aider au paiement des coûts d'assainissement environnemental. Ce programme ne s'applique qu'aux propriétés nécessitant un assainissement environnemental et/ou une évaluation/gestion des risques.

6.5.2 Description

Le cadre légal du Programme d'allègement de l'impôt foncier est établi en vertu de l'article 365.1 (2) de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, qui autorise les municipalités à adopter un règlement permettant de fournir une aide fiscale pour une propriété admissible, sous la forme d'un dégrèvement, total ou partiel, de l'impôt foncier prélevé aux fins municipales et scolaires sur cette propriété pendant la période de « remise en valeur » (maximum 18 mois depuis la date de début de l'aide fiscale) et d'« aménagement » de la propriété, tel que défini dans l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*. Le paiement de l'impôt foncier prélevé aux fins scolaires pour les propriétés admissibles, effectué dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées, ou de tout autre programme administré par le ministère des Finances, doit être approuvé au cas par cas par le ministère des Finances.

On entend par « propriété admissible », aux fins du Programme d'allègement de l'impôt foncier, une propriété située dans la zone de projet d'améliorations communautaires où une étude d'évaluation de site (ÉES) de phase II a été réalisée et qui, en date de l'achèvement de cette ÉES de phase II, ne satisfaisait pas aux normes du sous-alinéa 4i de l'article 168.4(1) de la *Loi sur la protection de l'environnement* pour permettre le dépôt d'un dossier de l'état d'un site (DÉS) dans le Registre environnemental des sites.

Les « coûts admissibles » en vertu du Programme d'allègement de l'impôt foncier correspondent aux frais engagés pour toute mesure visant à diminuer la concentration en contaminants sur, dans ou sous le bien afin de pouvoir déposer un dossier de l'état d'un site dans le Registre environnemental des sites en vertu de l'article 168.4 de la *Loi sur la protection de l'environnement*. Ces coûts sont liés :

- a) aux ÉES de phase II, aux plans de travail correctif et aux évaluations des risques non couverts par le Programme de subvention pour les évaluations environnementales de sites;
- b) à l'assainissement environnemental, y compris les coûts de préparation d'un DÉS;
- c) à la pose du remblai propre et au nivellement;
- d) à l'installation de contrôles/ouvrages environnementaux et/ou techniques, tel que précisé dans le plan de travail correctif et/ou l'évaluation des risques;
- e) à la surveillance, à l'entretien et à l'exploitation des contrôles/ouvrages environnementaux et/ou techniques, tel que précisé dans le plan de travail correctif et/ou l'évaluation des risques;
- f) aux primes d'assurance environnementale.

Le montant total de l'aide fiscale accordée en vertu du Programme d'allègement de l'impôt foncier ne doit en aucun cas excéder le montant total de ces coûts admissibles.

La portion municipale de l'aide fiscale fournie ne sera plus versée dans les cas suivants :

- a) lorsque le montant total de l'aide fiscale fournie est égal au total des coûts admissibles, tel que mentionné plus haut; ou
- b) après trois ans, la première des deux éventualités prévalant.

La portion de contrepartie de la taxe scolaire de l'aide fiscale ne sera plus versée dans les cas suivants :

- a) lorsque le montant total de l'aide fiscale fournie est égal au total des coûts admissibles, tel que mentionné plus haut; ou
- b) au terme de la période approuvée par le ministère des Finances, la première des deux éventualités prévalant.

Compte tenu de l'exposé sur la gestion de la croissance résumé dans le Plan officiel de la Ville, les demandes relatives à des emplacements situés dans le secteur central, les centres polyvalents, les rues principales et les zones situées à moins de 600 mètres de stations de transport en commun rapide existantes ou prévues seront admissibles à un dégrèvement des impôts fonciers municipaux pour une période allant jusqu'à trois ans et à un dégrèvement des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires pour toute la période approuvée par le ministère des Finances. Les demandes visant des emplacements situés à l'extérieur de ces secteurs prioritaires seront admissibles à un dégrèvement des impôts fonciers municipaux et des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires pour une période allant jusqu'à trois ans. Si une propriété est vendue par le requérant d'origine dans les trois années suivant l'adoption du règlement, les dégrèvements des impôts fonciers municipaux et prélevés aux fins scolaires seront interrompus. La

reconduite de toute aide pour impôts municipaux en vertu du Programme de subvention pour la remise en valeur de sites ne sera pas autorisée.

La portion d'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires est soumise à l'approbation du ministère des Finances. L'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires peut être fournie selon un calendrier différent de celui de l'aide fiscale fournie par la Ville, et peut être soumise à des conditions supplémentaires. La Ville peut continuer d'offrir une aide au titre des impôts municipaux au-delà de la période pendant laquelle le ministère des Finances accepte d'offrir une aide au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires.

La propriété devra faire l'objet de l'adoption d'un règlement municipal autorisant le versement de l'aide fiscale. Ce règlement contiendra les conditions exigées par la Ville et celles exigées par le ministère des Finances. Pour que ce règlement s'applique aux impôts fonciers prélevés aux fins scolaires, il doit être approuvé, avant d'être adopté par la Ville, par écrit par le ministère des Finances.

Les demandes seront traitées sur la base du premier arrivé, premier servi, sous réserve de la disponibilité du financement approuvé par le Conseil. L'examen et l'évaluation des demandes et des documents justificatifs par rapport aux exigences d'admissibilité des programmes seront effectués par le personnel de la Ville, qui fera ensuite ses recommandations au Conseil municipal. La demande doit être approuvée par le Conseil municipal. Pour qu'une demande d'allègement de l'impôt foncier soit approuvée, le propriétaire doit conclure avec la Ville un accord qui précisera les modalités, la durée et les dispositions pour l'inexécution relatives à l'aide fiscale. Cet accord doit également être approuvé par le Conseil municipal ou par son délégué.

Le Programme d'allègement de l'impôt foncier débutera à la date d'approbation du présent Plan, ou à une date ultérieure, par le ministère des Affaires municipales et du Logement, et sera proposé pendant une période initiale d'environ cinq ans, après quoi il pourra faire l'objet d'un prolongement d'une autre période de cinq ans, sous réserve de la disponibilité de financement approuvé par le Conseil et le ministère des Finances.

6.5.3 Exigences

Seuls les propriétaires de terrains situés dans la zone de projet d'améliorations communautaires peuvent faire une demande d'adhésion à ce programme de financement, sous réserve de satisfaire aux exigences générales des programmes et aux exigences particulières suivantes, et sous réserve de la disponibilité de financement approuvé par le Conseil et le ministère des Finances :

- a) Une demande d'aide fiscale doit être présentée à la Ville avant le début de tous travaux d'assainissement auxquels l'aide fiscale s'appliquera;
- b) La demande doit être accompagnée d'une ÉES de phase II réalisée par une personne qualifiée et qui démontre que la propriété ne satisfait pas aux normes stipulées au sous-alinéa 4i de l'article 168.4(1) de la *Loi sur la protection de l'environnement* pour permettre le dépôt d'un dossier de l'état d'un site (DÉS) dans le Registre environnemental des sites;
- c) La demande doit être accompagnée d'une ÉES de phase II, d'un plan de travail correctif ou d'une évaluation des risques, réalisés par une personne qualifiée et contenant :

- i) une estimation du coût des mesures qui seront nécessaires pour réduire la concentration des contaminants sur, dans ou sous le bien afin de pouvoir déposer un dossier de l'état d'un site (DÉS) dans le Registre environnemental des sites en vertu de l'article 168.4 de la *Loi sur la protection de l'environnement*;
 - ii) un plan de travail et un budget des mesures d'assainissement environnemental et/ou de gestion des risques;
- d) À titre de condition à la demande, la Ville peut exiger que le requérant présente un plan d'activités pour le réaménagement de la propriété (si cela est pertinent), à la satisfaction de la Ville;
- e) La propriété doit être réaménagée de manière à ce que les travaux entrepris permettent au moins une hausse de sa valeur estimée;
- f) La valeur totale de l'aide fiscale fournie dans le cadre de ce programme ne doit pas excéder le total des coûts admissibles, notamment ceux liés :
- i) aux ÉES de phase II, aux plans de travail correctif ou aux évaluations des risques non couverts par le Programme de subvention pour les évaluations environnementales;
 - ii) à l'assainissement environnemental, y compris les coûts de préparation d'un DÉS;
 - iii) à la pose du remblai propre et au nivellement;
 - iv) à l'installation de contrôles/ouvrages environnementaux et/ou techniques, tel que précisé dans le plan de travail correctif et/ou l'évaluation des risques;
 - v) à la surveillance, à l'entretien et à l'exploitation des contrôles/ouvrages environnementaux et/ou techniques, tel que précisé dans le plan de travail correctif et/ou l'évaluation des risques;
 - f) aux primes d'assurance environnementale;
- g) Tous les propriétaires participant à ce programme devront conclure avec la Ville un accord qui précisera les modalités, la durée et les dispositions pour l'inexécution relatives à l'aide fiscale;
- h) Toutes les demandes d'adhésion au Programme d'allègement de l'impôt foncier doivent être approuvées par le Conseil;
- i) En cas de manquement par le propriétaire à une quelconque condition stipulée par le règlement, l'aide fiscale fournie (avec intérêt) sera due à la Ville et au gouvernement provincial;
- j) Le propriétaire doit inclure dans le Registre environnemental des sites un DÉS pour la propriété visée, signé par une personne qualifiée; le propriétaire doit en outre fournir à la Ville une preuve que le ministère de l'Environnement (MEO) a pris acte de ce DÉS

6.5.4 Administration

Les lignes directrices se rapportant à l'administration de ce programme figurent à l'appendice G. Cet appendice ne fait pas partie du présent Plan. Les lignes directrices se rapportant à l'administration de ce programme peuvent être modifiées à l'occasion, au besoin, sans que le présent Plan ne soit modifié.

6.6 Programme de subvention pour la remise en valeur de sites

6.6.1 Objet

Le Programme de subvention pour la remise en valeur de sites a pour objet d'encourager l'assainissement, la remise en valeur et la réutilisation adaptative des friches industrielles en proposant de l'aide financière pour le paiement des coûts supplémentaires de remise en valeur habituellement liés aux friches industrielles.

6.6.2 Description

Le Programme de subvention pour la remise en valeur offre un encouragement financier sous la forme d'une subvention annuelle sur une période maximale de 10 ans, afin d'aider à contrebalancer le coût de remise en valeur des friches industrielles admissibles, uniquement lorsque cette remise en valeur entraîne une hausse de la valeur estimée et des taxes foncières de cette propriété. On peut faire une demande de subvention pour la remise en valeur ou d'allègement de l'impôt foncier, ou les deux à la fois. La subvention annuelle accordée en vertu du Programme de subvention pour la remise en valeur ne peut être versée qu'une fois effectuée une inspection finale des bâtiments, une réévaluation de la propriété et une fois payées intégralement par le propriétaire les taxes foncières pour l'année pendant laquelle la subvention doit être versée. Si une demande conjointe au Programme de subvention pour la remise en valeur et au Programme d'allègement de l'impôt foncier a été approuvée, la subvention annuelle disponible en vertu du Programme de subvention pour la remise en valeur commencera au terme du Programme d'allègement de l'impôt foncier.

Les « coûts admissibles » dans le cadre du Programme de subvention pour la remise en valeur sont ceux liés :

- a) aux ÉES de phase II, aux plans de travail correctif ou aux évaluations des risques non couverts par le Programme de subvention pour les évaluations environnementales ou le Programme d'allègement de l'impôt foncier;
- b) à l'assainissement environnemental, y compris les coûts de préparation d'un DÉs, non couverts par le Programme d'allègement de l'impôt foncier;
- c) à la pose du remblai propre et au nivellement, et non couverts par le Programme d'allègement de l'impôt foncier;
- d) à l'installation de contrôles/ouvrages environnementaux et/ou techniques, tel que précisé dans le plan de travail correctif et/ou l'évaluation des risques, et non couverts par le Programme d'allègement de l'impôt foncier;
- e) à la surveillance, à l'entretien et à l'exploitation des contrôles/ouvrages environnementaux et/ou techniques, tel que précisé dans le plan de travail correctif et/ou l'évaluation des risques, non couverts par le Programme d'allègement de l'impôt foncier;
- f) aux primes d'assurance environnementale, non couverts par le Programme d'allègement de l'impôt foncier;
- g) aux volets suivants du programme Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) :
 - i) examen de base des plans par un consultant certifié LEED;
 - ii) préparation de nouveaux plans d'exécution aux normes LEED;
 - iii) présentation et administration des tests et de la certification de l'élément construit ayant servi à déterminer la désignation selon le LEED;
- h) à la démolition d'édifices;
- i) aux travaux de remise en valeur et de modernisation des édifices;

- j) à la mise à niveau de l'infrastructure sur place, jusqu'à hauteur de 50 % des coûts, notamment les services d'eau, les égouts domestiques et les installations de gestion des eaux pluviales.

Le montant total de la subvention accordée dans le cadre du Programme de subvention pour la remise en valeur de sites ne doit en aucun cas excéder le montant total de ces coûts admissibles.

La subvention annuelle accordée en vertu du Programme de subvention pour la remise en valeur de sites sera versée au décaissement selon un financement de répartition par de nouvelles taxes. Le promoteur versera d'abord l'intégralité du coût de remise en valeur. Lorsque la Ville recevra les taxes foncières différentielles résultant du projet de remise en valeur, elle remboursera le requérant sous la forme d'une subvention annuelle équivalant à 50 % de la hausse de taxes municipales résultant du projet, pour une période pouvant atteindre 10 ans, ou jusqu'à ce que les paiements en subvention atteignent le coût total admissible, le premier des deux prévalant.

Compte tenu de l'exposé sur la gestion de la croissance résumé dans le Plan officiel de la Ville, les demandes relatives à des emplacements situés dans le secteur central, les centres polyvalents, les rues principales et les zones situées à moins de 600 mètres de stations de transport en commun rapide existantes ou prévues seront admissibles à des versements de subvention annuelle pour une période allant jusqu'à 10 ans. Les demandes visant des emplacements situés à l'extérieur de ces secteurs prioritaires seront admissibles à des versements de subvention annuelle pour une période allant jusqu'à cinq ans.

Les demandes seront traitées et approuvées sur la base du premier arrivé, premier servi, sous réserve de la disponibilité du financement approuvé par le Conseil. L'examen et l'évaluation des demandes et des documents justificatifs par rapport aux exigences d'admissibilité des programmes seront effectués par le personnel de la Ville, qui fera ensuite ses recommandations au Conseil municipal. La demande doit être approuvée par le Conseil municipal. Pour qu'une demande de subvention pour remise en valeur soit approuvée, le propriétaire doit conclure avec la Ville un accord qui précisera les modalités, la durée et les dispositions pour l'inexécution relatives à la subvention.

Le montant des évaluations et des taxes municipales (« taux de référence ») sera déterminé avant le lancement du projet. La hausse de l'impôt foncier municipal (ou « nouvelle taxe municipale ») est calculée en soustrayant le montant des taxes municipales avant réévaluation du montant de ces taxes après réévaluation par la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) à la fin du projet. Le montant de la subvention sera recalculé chaque année en fonction des taxes municipales perçues et des augmentations annuelles de taxes municipales.

Le Programme de subvention pour la remise en valeur de sites débutera à la date d'approbation du présent Plan, ou à une date ultérieure, par le ministère des Affaires municipales et du Logement, et sera proposé pendant une période initiale d'environ 10 ans, sous réserve de la disponibilité de financement approuvé par le Conseil municipal.

6.6.3 Exigences

Les requérants peuvent faire une demande d'adhésion à ce programme s'ils satisfont aux exigences générales du programme ainsi qu'aux exigences particulières suivantes, sous réserve de la disponibilité de financement approuvé par le Conseil municipal :

- a) La demande de subvention doit être présentée à la Ville avant le début de tout projet de remise en

valeur auquel la subvention s'appliquera;

- b) La demande doit comprendre les rapports, les plans, les estimations, les contrats qui s'y rapportent ainsi que tout autre détail exigé par la Ville concernant les coûts admissibles et la conformité du projet au PAC;
- c) Si la demande comprend les coûts d'assainissement environnemental, elle doit être accompagnée d'une ÉES de phase II, d'un plan de travail correctif ou d'une évaluation des risques, réalisés par une personne qualifiée et contenant :
 - i) une estimation du coût des mesures qui seront nécessaires pour réduire la concentration des contaminants sur, dans ou sous le bien afin de pouvoir déposer un dossier de l'état d'un site (DÉS) dans le Registre environnemental des sites en vertu de l'article 168.4 de la *Loi sur la protection de l'environnement*;
 - ii) un plan de travail et un budget des mesures d'assainissement environnemental et/ou de gestion des risques;
- d) À titre de condition à la demande, la Ville peut exiger que le requérant présente un plan d'activités, à la satisfaction de la Ville;
- e) La propriété doit être réaménagée de manière à ce que les travaux entrepris permettent au moins une hausse de sa valeur estimée;
- f) La valeur totale de la subvention accordée dans le cadre de ce programme ne doit pas excéder le total des coûts admissibles, notamment ceux liés :
 - i) aux ÉES de phase II, aux plans de travail correctif ou aux évaluations des risques non couverts par le Programme de subvention pour les évaluations environnementales ou le Programme d'allègement de l'impôt foncier;
 - ii) à l'assainissement environnemental, y compris les coûts de préparation d'un DÉS, non couverts par le Programme d'allègement de l'impôt foncier;
 - iii) à la pose du remblai propre et au nivellement, et non couverts par le Programme d'allègement de l'impôt foncier;
 - iv) à l'installation de contrôles/ouvrages environnementaux et/ou techniques, tel que précisé dans le plan de travail correctif et/ou l'évaluation des risques, et non couverts par le Programme d'allègement de l'impôt foncier;
 - v) à la surveillance, à l'entretien et à l'exploitation des contrôles/ouvrages environnementaux et/ou techniques, tel que précisé dans le plan de travail correctif et/ou l'évaluation des risques, non couverts par le Programme d'allègement de l'impôt foncier;
 - vi) aux primes d'assurance environnementale, non couverts par le Programme d'allègement de l'impôt foncier;
 - vii) aux volets suivants du programme Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) :
 - examen de base des plans par un consultant certifié LEED;
 - préparation de nouveaux plans d'exécution aux normes LEED;
 - présentation et administration des tests et de la certification de l'élément construit ayant servi à déterminer la désignation selon le LEED;
 - viii) à la démolition d'édifices;
 - ix) aux travaux de remise en valeur et de modernisation des édifices;

- x) à la mise à niveau de l'infrastructure sur place, jusqu'à hauteur de 50 % des coûts, notamment les services d'eau, les égouts domestiques et les installations de gestion des eaux pluviales;
- g) Tous les propriétaires participant à ce programme devront conclure avec la Ville un accord qui précisera les modalités de la subvention;
- i) Toutes les demandes de participation au Programme de subvention pour la remise en valeur de sites doivent être approuvées par le Conseil municipal;
- j) Si un ou plusieurs bâtiments érigés sur une propriété inscrite à ce programme sont démolis avant la fin de la subvention, la somme restant à verser sera perdue;
- k) Le propriétaire doit inclure dans le Registre environnemental des sites un DÉs pour la propriété visée, signé par une personne qualifiée; le propriétaire doit en outre fournir à la Ville une preuve que le ministère de l'Environnement (MEO) a pris acte de ce DÉs. Cette condition s'applique même si la demande du propriétaire ne concerne que les coûts non environnementaux (points f) viii-x ci-dessus).

6.6.4 Administration

Les lignes directrices se rapportant à l'administration de ce programme figurent à l'appendice H. Cet appendice ne fait pas partie du présent Plan. Les lignes directrices se rapportant à l'administration de ce programme peuvent être modifiées à l'occasion, au besoin, sans que le présent Plan ne soit modifié.

6.7 Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire

6.7.1 Objet

Le Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire a pour objet de compléter les autres programmes d'encouragement financier relatifs au réaménagement des friches industrielles et de faciliter et d'encourager la réutilisation adaptative et les nouvelles constructions sur les anciennes friches industrielles des secteurs de grande priorité.

6.7.2 Description

Les propriétés situées dans le secteur central, les centres polyvalents, les rues principales et les zones situées à moins de 600 mètres de stations de transport en commun rapide existantes ou prévues, et dont la demande de participation au Programme d'allègement de l'impôt foncier et/ou au Programme de subvention pour la remise en valeur, pourront faire l'objet d'une réduction des droits exigibles pour les permis de construire équivalant à 30 % des droits de permis de construire exigibles.

Il n'est pas nécessaire d'adresser une demande distincte pour participer au Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire. Les requérants dont la demande de participation au Programme d'allègement de l'impôt foncier et/ou au Programme de subvention pour la remise en valeur a

été approuvée doivent en aviser les Services du bâtiment au moment de leur demande de permis de construire.

Une fois que le permis de construire a été délivré, que le bâtiment a été érigé et que le requérant a satisfait toutes les modalités de son accord du Programme d'allègement de l'impôt foncier et/ou du Programme de subvention pour la remise en valeur, la Ville accordera une subvention équivalant à 30 % des droits de permis de construire versés. La Ville peut choisir d'attribuer une réduction des droits exigibles pour les permis de construire en tant que volet d'une subvention accordée dans le cadre du Programme de subvention pour la remise en valeur de sites.

Le Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire débutera à la date d'approbation du présent Plan, ou à une date ultérieure, par le ministère des Affaires municipales et du Logement, et sera proposé pendant une période initiale d'environ cinq ans, après quoi il pourra faire l'objet d'un prolongement d'une autre période de cinq ans, sous réserve de la disponibilité de financement approuvé par le Conseil.

7.0 PROGRAMME DE DISPENSE DES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT (FRICHES INDUSTRIELLES)

Nota : Cette section ne fait pas partie du présent PAC. Le Programme de dispense des redevances d'aménagement est un programme existant du Conseil. Les lignes directrices du Programme de dispense des redevances d'aménagement (friches industrielles) ont été soumises séparément au Conseil. Le texte qui suit est un résumé de ces lignes directrices et n'est proposé qu'à titre informatif.

7.1 Objet

Le Programme de dispense des redevances d'aménagement a pour objet d'encourager l'assainissement, la remise en valeur et la réutilisation adaptative des friches industrielles en proposant une réduction des redevances d'aménagement normalement dues au moment de l'émission d'un permis de construire. Cette réduction aide à payer les coûts d'expertise et d'assainissement normalement liés aux friches industrielles.

7.2 Contexte

Le Conseil municipal a approuvé, en vertu de la *Loi sur les redevances d'aménagement* un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement en juillet 2004. Ce règlement contient un certain nombre de dispenses visant à favoriser l'atteinte par la Ville de ses objectifs de gestion de la croissance, notamment, lorsqu'une résolution du Conseil l'autorise au cas par cas, une dispense des redevances pour l'aménagement de terrains contaminés (friches industrielles) - article 7(t) du Règlement 2004-298. Cette capacité à réduire les redevances d'aménagement des sites contaminés viendra appuyer le présent PAC et aidera la Ville à atteindre ses objectifs de gestion de la croissance. L'intégration du Programme de dispense des redevances d'aménagement des friches industrielles et du Programme de subvention pour la remise en valeur de sites contenu dans le présent PAC est décrite ci-dessous. Le Conseil municipal a adopté, en juillet 2009, un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement, sous le régime de la *Loi sur les redevances d'aménagement*. L'alinéa 7(t) du nouveau Règlement municipal 219-2009 prévoit l'exemption suivante : « un aménagement, approuvé par résolution du Conseil, sur un terrain contaminé, conformément aux lignes directrices en matière de réduction des redevances d'aménagement à cause de la contamination de l'emplacement, approuvées par le Conseil le 28 mars 2007. »

7.3 Description

Les principaux termes utilisés ci-dessous sont définis à la section 1.4 (Glossaire de termes).

Le Programme de dispense des redevances d'aménagement des friches industrielles sera entièrement intégré dans le Programme de subvention pour la remise en valeur de sites. Ainsi, une fois le présent PAC en vigueur, une demande de réduction des redevances d'aménagement de site contaminé (friche industrielle) devra être accompagnée d'une demande de subvention pour la remise en valeur de sites. Toutes les exigences générales de programme (section 6.2) et celles liées au Programme de subvention pour la remise en valeur de sites (section 6.6.3) énumérées dans le présent PAC devront être satisfaites. Par conséquent, les requérants titulaires d'une demande approuvée et d'une entente pour une propriété en vertu du Programme de subvention pour la remise en valeur de sites auront la possibilité de faire réduire leurs redevances d'aménagement dues lors de la délivrance du permis de construire du montant total de

leurs coûts admissibles d'assainissement environnemental /gestion des risques et de ceux liés au programme LEED⁵ qui sont décrits à la section 6.6.3, points f) i à vii du présent PAC.

Pour atteindre les objectifs de la Ville en matière de gestion de la croissance, la dispense des redevances d'aménagement sur les sites contaminés sera plus importante pour les propriétés admissibles du secteur central, des centres polyvalents, des rues principales et des zones situées à moins de 600 mètres de stations de transport en commun rapide existantes ou prévues, tel que désigné dans le Plan officiel de la Ville, modifié à l'occasion. Le montant maximum de dispense des redevances d'aménagement peut atteindre 50 % des coûts admissibles d'assainissement environnemental /gestion des risques et de ceux liés au programme LEED¹ dans les secteurs prioritaires pour les aménagements intercalaires et la densification, comme noté plus haut, et jusqu'à 25 % des coûts admissibles à l'extérieur de ces secteurs prioritaires mais dans la zone de projet d'améliorations communautaires.

Avant l'approbation du présent PAC pour le réaménagement des friches industrielles, une demande directe peut être adressée pour le Programme de dispense des redevances d'aménagement (friches industrielles), mais toutes les exigences générales et celles spécifiques au Programme de subvention pour la remise en valeur de sites et énumérées dans le PAC doivent être satisfaites. L'examen et l'évaluation des demandes au Programme de dispense des redevances d'aménagement (friches industrielles) et des documents justificatifs par rapport aux exigences d'admissibilité au programme seront effectués par le personnel de la Ville, qui préparera ensuite un rapport de recommandation à l'intention du Conseil. La demande doit être approuvée par résolution du Conseil municipal. Toute dispense des redevances d'aménagement approuvée s'appliquera au moment de la délivrance du permis de construire.

On entend par « propriété admissible », aux fins du Programme de dispense des redevances d'aménagement, une propriété située dans la zone de projet d'améliorations communautaires où une étude d'évaluation de site (ÉES) de phase II a été réalisée et qui, en date de l'achèvement de cette ÉES de phase II, ne satisfaisait pas aux normes du sous-alinéa 4i de l'article 168.4(1) de la *Loi sur la protection de l'environnement* pour permettre le dépôt d'un dossier de l'état d'un site (DÉS) dans le Registre environnemental des sites.

Les « coûts admissibles » en vertu du Programme de dispense des redevances d'aménagement correspondent aux frais engagés pour toute mesure visant à diminuer la concentration en contaminants sur, dans ou sous le bien afin de pouvoir déposer un dossier de l'état d'un site dans le Registre environnemental des sites en vertu de l'article 168.4 de la *Loi sur la protection de l'environnement*. Ces coûts comprennent ceux non couverts par aucun autre programme d'encouragement financier décrit dans le présent PAC, notamment ceux liés :

- a) aux ÉES de phase II, aux plans de travail correctif et aux évaluations des risques;
- b) à l'assainissement environnemental, y compris les coûts de préparation d'un DÉS;
- c) à la pose du remblai propre et au nivellement;
- d) à l'installation de contrôles/ouvrages environnementaux et/ou techniques, tel que précisé dans le plan de travail correctif et/ou l'évaluation des risques;
- e) à la surveillance, à l'entretien et à l'exploitation des contrôles/ouvrages environnementaux et/ou

⁵ L'inclusion des coûts du programme LEED vise à encourager l'intégration des principes de conception de croissance intelligente dans les constructions nouvelles ou les modernisations d'édifices.

- techniques, tel que précisé dans le plan de travail correctif et/ou l'évaluation des risques;
- f) aux primes d'assurance environnementale.
 - g) aux volets suivants du programme Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) :
 - i) examen de base des plans par un consultant certifié LEED;
 - ii) préparation de nouveaux plans d'exécution aux normes LEED;
 - iii) présentation et administration des tests et de la certification de l'élément construit ayant servi à déterminer la désignation selon le LEED.

Le total des coûts susmentionnés approuvés dans le cadre du Programme de subvention pour la remise en valeur de sites serait appliqué comme crédit des redevances d'aménagement dues, jusqu'à concurrence du maximum attribué en fonction de l'emplacement faisant l'objet de la demande, compte tenu des zones prioritaires du Plan officiel de la Ville et de la stratégie de gestion de la croissance.

Le montant total de la dispense accordée dans le cadre de ce programme ne doit en aucun cas excéder le montant total de ces coûts admissibles. De plus, le montant total des subventions, prêts et aides fiscales attribués pour les terrains et bâtiments d'un requérant en vertu des programmes décrits dans le présent PAC, conjugué à toute réduction des redevances d'aménagement, ne doit pas excéder 50 pour cent du coût de remise en valeur desdits terrains et édifices.

7.4 Surveillance et examen

Le Conseil examinera le règlement sur les redevances d'aménagement en 2009, tel qu'exigé par la *Loi sur les redevances d'aménagement*. La dispense des redevances d'aménagement des friches industrielles figurant actuellement dans le règlement sur les redevances d'aménagement sera examinée à ce moment afin de déterminer s'il s'avère toujours un encouragement financier efficace pour le réaménagement des friches industrielles. Un rapport sur le sera remis annuellement au Conseil.

Le Conseil municipal a adopté, en juillet 2009, un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement, sous le régime de la *Loi sur les redevances d'aménagement*. L'alinéa 7(t) du nouveau Règlement municipal 219-2009 prévoit l'exemption suivante : « un aménagement, approuvé par résolution du Conseil, sur un terrain contaminé, conformément aux lignes directrices en matière de réduction des redevances d'aménagement à cause de la contamination de l'emplacement, approuvées par le Conseil le 28 mars 2007. » Les rapports au Conseil sur le Programme de dispense des redevances d'aménagement seront présentés dans le cadre du programme annuel de surveillance des friches industrielles.

8.0 STRATÉGIE DE LEADERSHIP MUNICIPAL

8.1 Objet

La Stratégie de leadership municipal a pour objet d'établir un cadre permettant à la Ville :

- a) de mieux communiquer et coordonner ses activités avec les intervenants des autres paliers d'administration et du secteur privé engagés dans le réaménagement des friches industrielles;
- b) d'assurer un plus grand soutien et un meilleur leadership dans les projets de réaménagement des friches industrielles.

Les actions du secteur public figurant dans la Stratégie de leadership municipal sont conçues comme autant de catalyseurs pour combler l'écart des investissements privés dans le réaménagement des friches industrielles.

8.2 Description

8.2.1 Coordination

La Ville cherchera à faire participer d'autres organismes gouvernementaux et de sociétés d'État (CCN, SIC, MEO, Travaux publics Canada) engagés dans le réaménagement des friches industrielles à Ottawa à des discussions sur l'élaboration d'un processus permettant de mieux coordonner leurs activités, tant d'un point de vue réglementaire que de celui d'un propriétaire/promoteur. Ces discussions auraient pour but de favoriser un processus valorisant l'élimination des chevauchements, l'amélioration de la communication, l'efficacité de la planification et un processus simplifié d'approbations réglementaires en matière d'environnement et de planification.

Ce processus pourrait être mis en marche et officialisé de deux manières. D'abord, il est recommandé que les divers organismes gouvernementaux et sociétés d'État représentés dans le Comité consultatif, ainsi que tout autre organisme public au besoin, forment un sous-groupe du Comité consultatif chargé d'aborder les enjeux de coordination du secteur public. Ce sous-groupe de la coordination du secteur public se réunirait régulièrement après l'adoption, l'approbation et l'entrée en vigueur de la Stratégie de réaménagement des friches industrielles et du PAC. L'une des premières tâches de ce sous-groupe devrait être de déterminer les domaines susceptibles de contenir des chevauchements ou pouvant être simplifiés.

Outre la création du sous-groupe de la coordination du secteur public, il serait également possible d'officialiser un processus de coordination en chargeant le sous-groupe de la coordination du secteur public d'élaborer un accord coopératif de coordination des friches industrielles qui :

- a) contiendrait une description de la structure et du processus de reddition de comptes;
- b) clarifierait les responsabilités et les rôles de chaque organisme gouvernement, en fonction de la législation ou, lorsque celle-ci n'est pas précise, en fonction de capacités et de ressources uniques;
- c) contiendrait un engagement de révision des processus d'approbation des demandes d'aménagement et d'approbations de réglementation, afin de désigner et de mettre en place des mesures d'économie;

- a) ébaucherait un processus officiel de consultation publique (comprenant des outils de communication) servant dans les projets de réaménagement des friches industrielles d'Ottawa.

La Ville doit désigner une personne-ressource unique (un coordonnateur des friches industrielles) chargée de l'information et des encouragements financiers portant sur les friches. Ce coordonnateur aurait pour mission d'administrer les demandes d'encouragement financier, de les coordonner avec les demandes d'aménagement et d'orienter et de conseiller les promoteurs ainsi que leurs professionnels de soutien prenant part aux projets de réaménagement. Le coordonnateur assumerait également le rôle de facilitateur dans le réaménagement des friches industrielles en cas de problème réglementaire en matière d'aménagement ou d'environnement. Il agirait également auprès du MEO en matière d'approbations de réglementation et pour accélérer le processus d'approbation par la Ville des demandes d'aménagement et environnementales.

8.2.2 Soutien et leadership municipaux

Conformément aux articles 28(3) et 28(6) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dès lors qu'un secteur de projet d'améliorations communautaires a été désigné et qu'un PAC a été approuvé, une municipalité peut :

- a) acquérir, détenir, dégager, niveler ou préparer d'une manière quelconque un terrain en vue d'une amélioration communautaire;
- b) construire, réparer, réhabiliter ou mettre en valeur des édifices situés sur des terrains acquis ou détenus conformément avec le plan d'amélioration communautaire;
- c) vendre, louer ou céder d'une manière quelconque un terrain et des bâtiments acquis ou détenus conformément avec le plan d'amélioration communautaire.

Par conséquent, la Ville peut prendre part à l'une ou l'autre de ces activités, dans le cadre de sa Stratégie de réaménagement des friches industrielles, en vue de promouvoir le lancement de projets ciblés qu'elle aura désignés et approuvés.

La Stratégie de leadership municipal est un programme général d'acquisition de propriété municipale, d'investissement et d'engagement dans des projets pilotes avec le secteur privé en vue d'assainir et de remettre en valeur les friches industrielles d'Ottawa. Ces projets pilotes peuvent présenter l'utilisation d'outils novateurs, comme de nouvelles approches d'assainissement des sites et de gestion des risques, de nouvelles technologies d'assainissement environnemental, le recours à l'assurance environnementale et/ou les technologies écologiques dans les bâtiments. À cet égard, la Ville devrait rechercher des occasions de mener des projets pilotes sur un ou plusieurs de ses propres sites, comme les cours Bayview, ou en partenariat avec la Commission de la capitale nationale (CCN), par exemple lors des prochaines étapes du projet des plaines LeBreton, ou avec la Société immobilière du Canada (SIC).

La Ville pourrait également émettre des demandes de propositions (DDP) visant les friches industrielles municipales ou les propriétés ayant fait l'objet d'une vente pour taxes échues. Elle pourrait participer à des partenariats publics-privés visant à nettoyer et à réaménager les friches industrielles publiques et privées.

La Stratégie de leadership municipal sera financée à hauteur de 15 % du financement par de nouvelles taxes retenu par la Ville dans le cas des propriétés participant au Programme de subvention pour la remise en valeur de sites, et avec tout fonds de démarrage initial attribué par le Conseil. La Ville peut ensuite utiliser ces fonds aux fins suivantes :

- a) mener des évaluations environnementales de site sur les propriétés municipales susceptibles d'être contaminées;
- b) mener des évaluations environnementales de site sur les propriétés contrôlées ou acquises par voie de vente pour impôts impayés émettre des demandes de propositions (DDP) visant les friches industrielles ayant fait l'objet d'une vente pour taxes échues;
- c) assainir, réhabiliter, réutiliser et remettre en valeur les friches industrielles municipales, notamment en entreprenant des projets pilotes ou en y participant afin de démontrer des approches et des techniques d'assainissement novatrices, le recours à des outils comme l'assurance environnementale et des technologies écologiques;
- d) acquérir, assainir, réhabiliter, réutiliser et remettre en valeur les principales friches industrielles privées;
- e) financer des projets pilotes de réaménagement de friches industrielles (partenariats publics-privés) afin d'assainir, de réhabiliter, de réutiliser et de remettre en valeur les friches industrielles privées et publiques;
- f) sensibiliser et informer le public quant à l'importance du réaménagement de friches industrielles;
- g) appliquer une stratégie de marketing afin de mettre régulièrement en valeur les programmes d'encouragement de la Ville et les possibilités de réaménagement de friches industrielles à Ottawa, à l'intention des teneurs de marchés de friches industrielles, comme les propriétaires, les promoteurs, les utilisateurs finaux éventuels et les professionnels du soutien de la ville et externes.

Les fonds de démarrage initial et le financement par de nouvelles taxes de 15 % retenu par la Ville dans le cas des propriétés participant au Programme de subvention pour la remise en valeur de sites doivent être déposés dans un compte de leadership municipal. Ce compte devra fonctionner comme un fonds renouvelable. Le versement des nouvelles taxes de 15 % dans le compte de leadership municipal prendra fin au terme du Programme de subvention pour la remise en valeur de sites. À ce moment, la Ville pourra reverser les fonds restants dans le compte de leadership municipal afin de produire des recettes ou continuer d'utiliser ces fonds dans des activités de leadership jusqu'à ce que le compte de leadership municipal soit vide.

La Stratégie de leadership municipal assurera également l'attribution de fonds permettant à la Ville d'Ottawa de réaliser une étude de faisabilité sur les friches industrielles et d'accéder aux fonds pour assainissements octroyés dans le cadre des Fonds municipaux verts (FMV) de la Fédération canadienne des municipalités (FCM). Toutes les administrations municipales au Canada ou leurs partenaires privés ou publics peuvent demander un financement du FMV. La Ville d'Ottawa a obtenu une subvention de la FCM pour la préparation de la présente Stratégie et du PAC sur le réaménagement des friches industrielles. Une Stratégie de leadership municipal adéquatement financée donnera à la Ville d'Ottawa les moyens financiers lui permettant de combler l'écart du financement de la FCM et ainsi aider à la mise en place de cette stratégie.

8.3 Lignes directrices sur la désignation des sites et des projets prioritaires

Au moment de désigner et d'évaluer des sites en vue de leur acquisition, de partenariat ou de toute autre mesure de leadership municipal décrite dans le présent Plan, la Ville doit adopter une approche stratégique. Par conséquent, la Ville utilisera les critères suivants dans l'évaluation et la sélection d'emplacements et de projets liés à la Stratégie de leadership municipal :

- a) La propriété est située dans l'un des secteurs de grande priorité en matière d'aménagement intercalaire et de densification désignés dans le Plan officiel;
- b) L'emplacement est bon ou excellent, et jouit d'une grande visibilité et d'une accessibilité aux principaux axes de transport;
- c) L'emplacement est viable commercialement et commercialisable;
- d) L'emplacement est un site « stigmatisé », dont le nettoyage et le réaménagement agiront vraisemblablement comme catalyseurs pour l'amélioration communautaire du voisinage ou pour le secteur d'emploi où il se trouve;
- e) L'emplacement est désigné en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* ou présente des caractéristiques patrimoniales et architecturales importantes;
- f) L'emplacement est entouré en totalité ou en partie par des utilisations résidentielles ou d'autres utilisations sensibles du sol;
- g) L'emplacement pourrait être une « destination » attirant un grand nombre de visiteurs/acheteurs/clients de restaurant, et activerait la revitalisation du secteur où se trouve l'emplacement;
- h) Le projet proposé permettra de combler l'écart d'importants investissements privés, ce qui entraînera une hausse significative des recettes de taxes foncières ainsi que des possibilités d'emploi et de logement;
- i) Le projet proposé offrira des approches novatrices en assainissement, des techniques, des approches d'évaluation des risques et/ou des conceptions et des principes de construction conformes à la croissance intelligente.

Il est à noter qu'un emplacement ou un projet ne doit pas nécessairement répondre à tous ces critères pour être considéré comme admissible à une acquisition, un partenariat ou à toute autre mesure de leadership municipal décrits dans le présent Plan.

9.0 STRATÉGIE DE MARKETING

9.1 Objet

Les programmes d'encouragement du présent PAC sont destinés à rendre les possibilités de réaménagement des friches industrielles d'Ottawa beaucoup plus attrayantes. Pour que la mise en œuvre de ce PAC soit réussie, il est donc important que l'information sur ces programmes d'encouragement et ces possibilités de réaménagement des friches industrielles à Ottawa soit adéquatement relayée aux teneurs de marchés de friches industrielles, comme les propriétaires, les promoteurs, les utilisateurs finaux éventuels et les professionnels du soutien de la ville et externes. Cette stratégie de marketing vise à promouvoir et à commercialiser d'une manière proactive et régulière les programmes d'encouragement au réaménagement des friches industrielles de la ville, ainsi que les possibilités de réaménagement des friches publiques et privées, afin d'aider à la mise en œuvre de la Stratégie de réaménagement des friches industrielles et du PAC.

9.2 Description

La Ville mettra en place une stratégie de marketing globale afin de commercialiser ses programmes et ses possibilités de réaménagement de friches industrielles, de fournir de l'information sur l'obtention d'aide et de conseils, et de sensibiliser le public et les autres intervenants (y compris les entités gouvernementales) aux procédés d'évaluation et d'assainissement des sites environnementaux. Ce programme de marketing comprendra un volet de communication interne destiné à sensibiliser le personnel municipal aux avantages du réaménagement des friches industrielles, à la Stratégie de réaménagement des friches industrielles et au PAC de la Ville et à ses effets sur les activités internes et les prises de décisions. Ce programme de marketing comprendra également l'élaboration d'une brochure décrivant les programmes d'encouragement au réaménagement des friches industrielles et proposera de l'information sur le site Web de la Ville.

9.2.1 Public-cible

La Stratégie de marketing doit viser les intervenants suivants :

- a) les teneurs de marchés de friches industrielles, c.-à-d. les intervenants responsables des transactions, des assainissements et des remises en valeur des friches industrielles :
 - i) propriétaires/gestionnaires de friches industrielles à Ottawa;
 - ii) promoteurs éventuels de friches industrielles;
 - iii) utilisateurs finaux éventuels;
- b) les professionnels du soutien :
 - i) institutions de prêt comme les banques et les sociétés de fiducie;
 - ii) professionnels et organismes de l'immobilier;
 - iii) consultants et entrepreneurs en environnement;
 - iv) secteur des services juridiques;
 - v) consultants en urbanisme et architectes;
- c) le grand public, afin d'accroître le soutien envers la Stratégie et les projets de réaménagement propres à un site en particulier;
- d) le personnel municipal interne.

9.2.2 Outils de marketing

La commercialisation de la Stratégie de marketing doit s'appuyer sur un programme multimédia global constitué de voles d'information, de sensibilisation et de publicité. Les outils suivants pourront servir à la mise en place de la Stratégie de marketing :

- a) Publications
 - i) Une brochure contenant les points pertinents (mis à jour) de la Trousse d'information communautaire sur le réaménagement des friches industrielles ainsi qu'une description des programmes d'encouragement financier offerts par la Ville, y compris les exigences générales des programmes et les modalités d'inscription;
 - ii) Un profil des possibilités de réaménagement des friches industrielles (avec l'accord des propriétaires) dans la ville d'Ottawa;
 - iii) Programmes d'encouragement au réaménagement des friches industrielles et réussites en la matière décrits dans les documents et les bulletins d'urbanisme et de développement économique, ainsi que dans d'autres publications;
 - iv) Formulaire de demande et guides de programmes offrant une description des modalités d'inscription.
- b) Matériel sur le site Web
 - i) Enrichissement de la page Web par l'ajout de la Trousse d'information communautaire sur le réaménagement des friches industrielles;
 - ii) Ajout du profil des possibilités de réaménagement des friches industrielles dans toutes les bases de données portant sur l'immobilier.
- c) Présentations faites aux teneurs de marchés de friches industrielles et aux professionnels du soutien

Le coordonnateur des friches industrielles organisera à l'intention des groupes du domaine de l'aménagement, de l'immobilier, de la consultation environnementale et urbanistique, de la finance, de l'assurance et du droit des présentations périodiques sur les programmes d'encouragement du présent PAC et sur les réussites en matière de friches industrielles.

- d) Conférences sur les friches industrielles

Organisation et tenue par la Ville d'Ottawa d'une conférence sur les friches industrielles, sous réserve de la disponibilité de financement. Cette conférence aurait pour but d'informer et de sensibiliser tous les interlocuteurs en réaménagement des friches industrielles (promoteurs, constructeurs, prêteurs, utilisateurs finaux, consultants, professionnels de l'immobilier et juridiques, groupes communautaires, employés municipaux, politiciens et membres des médias) en ce qui touche les approches positives du réaménagement des friches industrielles. Cette conférence permettra également à la Ville de présenter les programmes contenus dans

son PAC sur les friches industrielles, ainsi que les modèles à suivre et les possibilités en matière de réaménagement des friches industrielles à Ottawa. Autant que possible, le personnel municipal devrait assister à des conférences sur le sujet au Canada et aux États-Unis afin de publiciser de manière proactive les programmes de réaménagement des friches industrielles de la Ville et les possibilités en la matière, à l'aide des publications et du matériel décrits plus haut.

e) Communiqués de presse

Les communiqués de presse et les profils de projets réussis de réaménagement de friches industrielles doivent être transmis aux médias locaux et extérieurs.

9.2.3 Messages clés

Les messages clés suivants devraient être intégrés aux publications, aux contenus Web, aux présentations et aux communiqués de presse décrits ci-dessus :

- a) Les friches industrielles sont des terrains vacants ou sous-utilisés présentant des problèmes réels ou supposés de contamination;
- b) Les friches industrielles représentent un volet économique important à Ottawa;
- c) Les obstacles au réaménagement des friches industrielles peuvent être surmontés grâce à des approches urbanistiques novatrices, l'assainissement et l'utilisation d'encouragements financiers maintenant offerts;
- d) Le nettoyage et la remise en valeur des friches industrielles améliorent la qualité de l'environnement, la santé humaine et la croissance économique;
- e) Le réaménagement des friches industrielles favorise la croissance intelligente grâce à une utilisation efficace des services existants et à une réduction de l'étalement urbain, et des coûts qui s'y rapportent, dans les secteurs agricoles de premier choix. Le réaménagement des friches industrielles aidera la Ville d'Ottawa à atteindre ses objectifs en matière de gestion de la croissance;
- f) Le réaménagement des friches industrielles entraîne une activité économique dans des lieux abandonnés et sous-utilisés. Il génère de l'emploi et entraîne une hausse recettes d'impôts fonciers pour la Ville;
- g) Le réaménagement des friches industrielles peut revitaliser les quartiers résidentiels et les secteurs d'emploi dégradés;
- h) La Ville d'Ottawa encourage de manière proactive le réinvestissement dans les friches industrielles en mettant en place des politiques urbanistiques de soutien, en offrant des encouragements financiers, en mettant sur pied une stratégie de leadership municipal et en collaborant avec les promoteurs de friches industrielles à l'accélération du processus d'approbation des demandes d'aménagement visant ces terrains;
- i) La Ville est à la recherche de nouvelles possibilités et de partenariats pour le réaménagement des friches industrielles. Elle se tourne vers les promoteurs et les entrepreneurs de tous profils.

10.0 PROGRAMME DE SURVEILLANCE

10.1 Objet

Le Programme de surveillance a pour objet de surveiller le rendement et l'effet des programmes d'encouragement et de la Stratégie de leadership municipal, et d'utiliser cette information pour que soient adaptés les programmes d'encouragement et la Stratégie de leadership municipal afin que les objectifs de la Stratégie de réaménagement des friches industrielles soient atteints.

10.2 Description

La figure 4 présente une liste des variables qui doivent être surveillées, individuellement et conjointement, pour les programmes d'encouragement et la Stratégie de leadership municipal. De plus, les commentaires émis par les bénéficiaires des programmes d'encouragement financier doivent également être pris en compte. Il est important que les résultats du programme de surveillance servent à rendre efficaces les programmes d'encouragement et la Stratégie de leadership municipal, tant pour les petits que pour les grands projets de réaménagement de friches industrielles.

La Ville doit également essayer de surveiller les résultats de la figure 4 sous l'angle des avantages financiers et sociaux. À titre d'exemple, la hausse des recettes foncières à long terme d'un projet de réaménagement de friches industrielles peut être comparée au total des encouragements financiers municipaux accordés au projet afin de déterminer quels projets offrent le meilleur retour sur investissement. Les économies de coût réalisées en évitant de prolonger les services publics vers des installations nouvelles pourraient être vérifiées. Les hausses d'utilisation du transport en commun, les hausses de la valeur foncière et les améliorations des conditions sociales dans les quartiers où sont menés des projets de réaménagement de friches industrielles doivent également être surveillés.

Il est recommandé que le Comité consultatif chargé d'aider la Ville dans la préparation du présent PAC soit maintenu et qu'il se réunisse régulièrement après l'adoption, l'approbation et l'entrée en vigueur de la Stratégie de réaménagement des friches industrielles et du PAC. L'un des principaux rôles du Comité consultatif serait ensuite d'aider la Ville à surveiller la mise en œuvre de la Stratégie de réaménagement des friches industrielles et du PAC.

La progression de la mise en œuvre des programmes d'encouragement et de la Stratégie de leadership municipal et les résultats empiriques qu'ils donneront devront être signalés régulièrement (au moins annuellement) au Conseil municipal. Ces résultats doivent également servir à recommander des ajustements devant être apportés aux modalités et aux exigences des programmes d'encouragement, afin de les améliorer.

10.3 Ajustements apportés aux programmes

Les résultats de la surveillance du présent PAC peuvent entraîner des révisions mineures aux programmes qu'il contient. Par conséquent, la Ville pourra périodiquement examiner et ajuster les exigences de l'un ou l'autre des programmes contenus dans ce Plan, ou supprimer l'un ou l'autre de ces programmes, sans modifier le Plan. De tels changements mineurs ou la suppression d'un programme seront signalés au ministère des Affaires municipales et du Logement, à titre d'information uniquement. Les hausses du

Plan d'amélioration communautaire pour le réaménagement des friches industrielles



financement offert par les programmes d'encouragement financier existants, les changements aux critères d'admissibilité qui permettraient d'accroître les sommes attribuées grâce aux encouragements financiers, l'ajout de programmes au présent Plan ou l'agrandissement de la zone de projet d'améliorations communautaires devront faire l'objet d'une modification officielle du PAC, conformément à l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Figure 4 Variables à surveiller

Programme	Variable
Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de demandes - Type d'ÉES (phase II, plan de travail correctif ou évaluations des risques) - Coût de l'étude - Montant de la subvention pour étude environnementale - Nombre de demandes de subvention pour étude environnementale menant à une demande d'allègement de l'impôt foncier, de subvention pour la remise en valeur de sites et/ou de projets d'assainissement environnemental ou de remise en valeur
Programme de subvention pour les évaluations environnementales de sites	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de demandes - Type d'ÉES (phase II, plan de travail correctif ou évaluations des risques) - Coût de l'étude - Montant de la subvention pour étude environnementale - Nombre de demandes de subvention pour étude environnementale menant à une demande d'allègement de l'impôt foncier, de subvention pour la remise en valeur de sites et/ou de projets d'assainissement environnemental ou de remise en valeur
Programme d'allègement de l'impôt foncier	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de demandes - Hausse de la valeur évaluée des propriétés participantes - Montant estimé et réel de l'aide fiscale pour les taxes municipales et scolaires - Hectares/acres de terrain assainis et réaménagés - Espace industriel/commercial (pieds carrés) remis en valeur ou construit - Logements résidentiels/pieds carrés remis en valeur ou construits - Valeur en \$ de l'investissement du secteur privé en compensation - Emplois créés/préservés - Nombre de valeurs implicites attribuées par le programme
Programme de subvention pour la remise en valeur de sites	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de demandes - Hausse de la valeur évaluée des propriétés participantes - Hausse des taxes municipales et scolaires pour les propriétés participantes - Montant estimé et réel des subventions fondées sur un financement par de nouvelles taxes - Hectares/acres de terrain assainis et réaménagés - Espace industriel/commercial (pieds carrés) remis en valeur ou construit - Logements résidentiels/pieds carrés remis en valeur ou construits - Valeur en \$ de l'investissement du secteur privé en compensation - Emplois créés/préservés - Nombre de valeurs implicites attribuées par le programme
Programme de subventions pour les droits de permis de construction	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre et montant des subventions pour les droits de permis de construction - Montant des droits de permis de construction acquittés - Valeur des permis de construction délivrés
Stratégie de leadership municipal	<ul style="list-style-type: none"> - Montant du financement selon le type et l'objectif du projet - Montant d'autres financements gouvernementaux en compensation - Hausse des taxes municipales et scolaires pour les propriétés participantes - Montant estimé et réel des subventions fondées sur un financement par de nouvelles taxes - Hectares/acres de terrain assainis et réaménagés - Espace industriel/commercial (pieds carrés) remis en valeur ou construit

Plan d'amélioration communautaire pour le réaménagement des friches industrielles



	<ul style="list-style-type: none">- Logements résidentiels/pieds carrés remis en valeur ou construits- Valeur en \$ de l'investissement du secteur privé en compensation- Emplois créés/préservés- Nombre de valeurs implicites attribuées par le programme
--	--

11.0 RÉFÉRENCES

Ville d'Ottawa, 2003. « Une fenêtre sur Ottawa 20/20 – La Stratégie de gestion de la croissance d'Ottawa », Ottawa, Ontario.

Ville d'Ottawa, 2003. « Plan officiel de la Ville d'Ottawa adopté par le Conseil municipal – mai 2003, volume 1 », Ottawa, Ontario.

Deason, J.P., Sherk, W.G. et G. A. Carroll, 2001. « Public Policies and Private Decisions Affecting the Redevelopment of Brownfields: An Analysis of Critical Factors, Relative Weights and Areal Differentials », présenté au U.S. Environmental Protection Agency, Washington, D.C., George Washington University.

Table ronde nationale sur l'environnement et l'économie (TRNEÉ), 2003. « Réhabiliter le passé, construire l'avenir : une stratégie nationale des sites urbains contaminés réhabilitables pour le Canada », Ottawa, Ontario.

Regional Analytics, 2002. « A Preliminary Investigation into the Economic Impact of Brownfield Redevelopment Activities in Canada », préparé pour la Table ronde nationale sur l'environnement et l'économie, Burlington, Ontario.

APPENDICE A

Plan officiel de la Ville d'Ottawa

Section 5.2.5 – Politiques d'améliorations communautaires

5.2.5 Améliorations communautaires

Les dispositions relatives aux améliorations communautaires de la *Loi sur l'aménagement du territoire* autorisent les municipalités à préparer des plans d'amélioration communautaire pour des zones désignées de projets d'amélioration communautaire nécessitant des améliorations en raison de leur âge, d'une dégradation, du surpeuplement, d'un ordonnancement défectueux, de l'état des édifices ou de toute autre raison d'ordre environnemental, social ou de développement économique communautaire. Une fois un plan d'amélioration communautaire adopté par une municipalité, approuvé par le provincial et entré en vigueur, la municipalité peut offrir des encouragements financiers afin de susciter les investissements du secteur privé. La municipalité peut également prendre toute une série de mesures visant à mettre à exécution le plan d'amélioration communautaire.

Politiques

Générales

1. La Ville préservera et favorisera un environnement de vie et de travail attrayant et sûr, grâce à des améliorations communautaires, qui seront réalisées par les moyens suivants :
 - a) Désignation par voie de règlement de zones de projet d'améliorations communautaires, dont les limites pourront être constituées en partie ou en totalité par le secteur urbain de la Ville d'Ottawa, et/ou en partie ou en totalité par un ou plusieurs villages, tel que défini dans le présent Plan et tel que modifié à l'occasion;
 - b) Préparation, adoption et mise en œuvre d'un plan d'amélioration communautaire dans une zone désignée de projet d'améliorations communautaires, conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et aux Politiques d'améliorations communautaires établies dans le présent Plan.
 - c) Entretien, remise en valeur, réaménagement et amélioration continus des zones caractérisées par des édifices abîmés/vétustes/détériorés, des services municipaux de loisirs ou de base déficients et une instabilité sociale, communautaire ou économique;
 - d) Mise en place de programmes visant à faciliter la remise en état et le réaménagement par la municipalité et le secteur privé, afin de résoudre les problèmes/besoins liés au développement économique, à l'aménagement du sol, à l'environnement, à l'efficacité énergétique, au logement et/ou au développement social.

Zones de projet d'amélioration communautaire

2. La désignation des zones de projet d'améliorations communautaires doit être fondée sur une ou plusieurs des conditions suivantes :
 - a) Contamination environnementale connue ou suspectée;

- b) Terrains vacants et propriétés et édifices sous-utilisés ayant un potentiel d'aménagement intercalaire, de réaménagement ou de prolongement qui permettrait de mieux utiliser l'assise territoriale ou l'infrastructure publique;
 - c) Autres obstacles à la réparation, à la remise en état ou au réaménagement de terrains et/ou d'édifices sous-utilisés.
 - d) Édifices, façades et/ou propriété, y compris les édifices les structures et les terrains d'importance patrimoniale et/ou architecturale, devant être préservés, restaurés, réparés, remis en état, devant faire l'objet d'améliorations permettant une efficacité énergétique, une énergie renouvelable ou un réaménagement;
 - e) Absence de mixité adéquate d'utilisations;
 - f) Problèmes liés à l'infrastructure physique, y compris, entre autres, le réseau d'égouts domestiques, le réseau d'égouts pluviaux et/ou la conduite d'eau principale, les paysages de rue et/ou l'éclairage de rue, les parcs de stationnement municipaux, les trottoirs, les bordures ou l'état de réparation des rues;
 - g) Mauvaise qualité visuelle générale, y compris, entre autres, les paysages de rue, l'esthétique urbaine et/ou le câblage aérien;
 - h) Concentration d'utilisations du sol de faible densité vétustes ou vieillissantes, de terrains vacants, de parcs de stationnement de surface et/ou d'édifices abandonnés;
 - i) Taux élevés d'inoccupation commerciale.
 - j) Insuffisance de services communautaires et sociaux, y compris, entre autres, les espaces ouverts publics, les parcs, les installations récréatives intérieures/extérieures ainsi que les centres sociaux et les services de soutien publics;
 - k) Les terrains vacants ainsi que les propriétés et les édifices sous-utilisés ayant un potentiel d'aménagement intercalaire, de réaménagement ou de prolongement qui permettrait de mieux utiliser l'assise territoriale ou l'infrastructure publique;
 - l) Possibilités d'améliorer le mélange de types d'habitations;
 - m) Toute autre raison liée à l'environnement, à l'efficacité énergétique ou au développement économique social ou communautaire.
3. La priorité de désignation de zones de projet d'améliorations communautaires ainsi que la préparation et l'adoption de plans d'amélioration communautaire doivent être privilégiées dans les secteurs suivants :
- a) Secteurs destinés à la croissance et à la densification de la section 2.2.3 (Gestion de la croissance dans le secteur urbain), en particulier le secteur central, les rues principales traditionnelles et les artères, les centres polyvalents et les zones situées à moins de 600 mètres de stations de transport en commun rapide existantes ou prévues;
 - b) Lorsque le plus grand nombre possible de conditions (tel que défini à la politique 2) sont présentes;
 - c) Lorsqu'une ou plusieurs des conditions (tel qu'établi à la politique 2) sont particulièrement pertinentes;
 - d) Lorsqu'une ou plusieurs des conditions (tel qu'établi à la politique 2) sont présentes dans le secteur urbain de la ville.

Plans d'amélioration communautaire

4. Des plans d'amélioration communautaire peuvent être préparés et adoptés aux fins suivantes :
 - a) Favoriser la rénovation, la réparation, la remise en état, l'assainissement, le réaménagement ou l'amélioration d'une manière quelconque de terrains et/ou d'édifices;
 - b) Favoriser la préservation, la restauration, la réutilisation adaptative et l'amélioration d'édifices ayant une importance historique, architecturale ou patrimoniale;
 - c) Favoriser l'aménagement d'édifices à utilisations mixtes ou la mise en place d'une variété plus grande d'utilisations dans des secteurs où manquent des utilisations mixtes;
 - d) Favoriser la restauration, l'entretien, l'amélioration et la protection de l'habitat naturel, des parcs, des espaces ouverts et des équipements récréatifs;
 - e) Favoriser les aménagements intercalaires ainsi que la densification résidentielle et autre;
 - f) Favoriser la construction de divers types d'habitations et de logements abordables;
 - g) Valoriser et améliorer les services municipaux et publics, comme les égouts domestiques, les égouts pluviaux, les conduites d'eau principales, les routes et les trottoirs;
 - h) Améliorer la circulation des piétons et des cyclistes;
 - i) Favoriser les utilisations du sol favorables au transport en commun et améliorer la qualité et l'accessibilité des installations de transport en commun;
 - j) Contribuer à la viabilité et à la redynamisation continues du secteur central, des rues principales et des autres secteurs susceptibles de requérir une amélioration communautaire;
 - k) Améliorer les conditions environnementales et de consommation énergétique;
 - l) Améliorer les conditions sociales et les services de soutien;
 - m) Promouvoir le développement culturel;
 - n) Favoriser et promouvoir le développement économique communautaire;
 - o) Améliorer la qualité, la sécurité et la stabilité de l'environnement collectif.

5. Lors de la préparation d'un plan d'amélioration communautaire et des modifications qui y font suite, le public sera informé et invité à fournir des commentaires, conformément aux politiques sur les avis publics contenues dans le présent Plan.

Mise en œuvre

6. Pour mettre en œuvre un plan d'amélioration communautaire dans une zone de projet d'améliorations communautaires désignée, la Ville d'Ottawa peut prendre certaines dispositions, décrites dans le plan d'amélioration communautaire, et notamment :
 - a) L'acquisition municipale de terrains et/ou d'édifices situés dans la zone de projet d'améliorations communautaires pour laquelle un plan d'amélioration communautaire a été adopté, approuvé et mis en œuvre, ainsi que
 - i) Le déblaiement, le nivellement ou l'assainissement environnemental de ces propriétés;
 - ii) La réparation, la remise en état, la construction la remise en valeur de ces propriétés;
 - iii) La vente, la location ou la cession quelconque de ces propriétés à un particulier ou à une administration;
 - iv) La préparation autre de terrains ou d'édifices aux fins d'amélioration communautaire.

- b) La mise à disposition de fonds publics tels que des subventions, des prêts ou tout autre instrument financier;
 - c) Une demande d'aide financière dans le cadre de programmes de paliers administratifs supérieurs;
 - d) La participation à des programmes de paliers administratifs supérieurs offrant une aide aux propriétaires privés à des fins d'amélioration communautaire;
 - e) La mise à disposition d'information sur des initiatives municipales, des programmes municipaux d'aide financière et d'autres programmes d'aide gouvernementale;
 - f) Le soutien à la conservation du patrimoine par le biais de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.
7. Tout aménagement visé par des programmes et des activités contenues dans les plans d'amélioration communautaire doit être conforme aux politiques contenues dans le présent Plan, aux plans d'amélioration communautaire applicables, au Règlement de zonage, aux règlements sur l'entretien et l'occupation et à toute politique et tout règlement municipaux connexe.
 8. La Ville doit confirmer que sa participation à des activités d'amélioration communautaire sera conforme à sa capacité financière.

APPENDICE B

Comité consultatif sur les friches industrielles d'Ottawa

Ville d'Ottawa

Président du comité consultatif : Dennis Jacobs, directeur, Politiques d'urbanisme, d'environnement et d'infrastructure

Gestionnaire de projet : Joseph Phelan, gestionnaire principal de projet, Division de la durabilité de l'environnement

Dianne Holmes, conseillère municipale

Michael Murr, Développement économique

Lesley Paterson, Projets stratégiques, Développement économique

Alain C. Gonthier, Division de la gestion de l'infrastructure, Services et Travaux publics

Jean-Guy Albert, Division de la protection de la santé et de l'environnement

Gord McNair, Services immobiliers

Tim Marc, Services juridiques

Ken Hughes, Services financiers

Frank Bidin, Services du bâtiment

CCN, gouvernements fédéral et provincial

Peter McCourt, Commission de la capitale nationale

Carl Dube, Commission de la capitale nationale

Michael Billowits, administrateur national, Sites contaminés, Travaux publics, Direction de l'immobilier

Clayton Truax, Travaux publics et Services gouvernementaux

Paul Page, directeur général, bureau d'Ottawa, Société immobilière du Canada

Don MacCallum, Société immobilière du Canada

Susan Howard, conseiller supérieur de direction, Secrétariat des finances, ministère des Finances de l'Ontario

Mike Elms, conseiller principal en planification, ministère des Affaires municipales et du Logement

Alison Fath-York, conseillère principale en finance, ministère des Affaires municipales et du Logement

Alida Mitton, ministère de l'Environnement

Ann Tremblay, Administration de l'aéroport international d'Ottawa

Secteur privé

John Herbert, Association des constructeurs d'habitations d'Ottawa - Carleton

Vince Catelli, Building Owners and Managers Association

Jeff Westeinde, Windmill Development Group Ltd. et Building Owners and Managers Association.

Universités / instituts de recherche et autres organismes

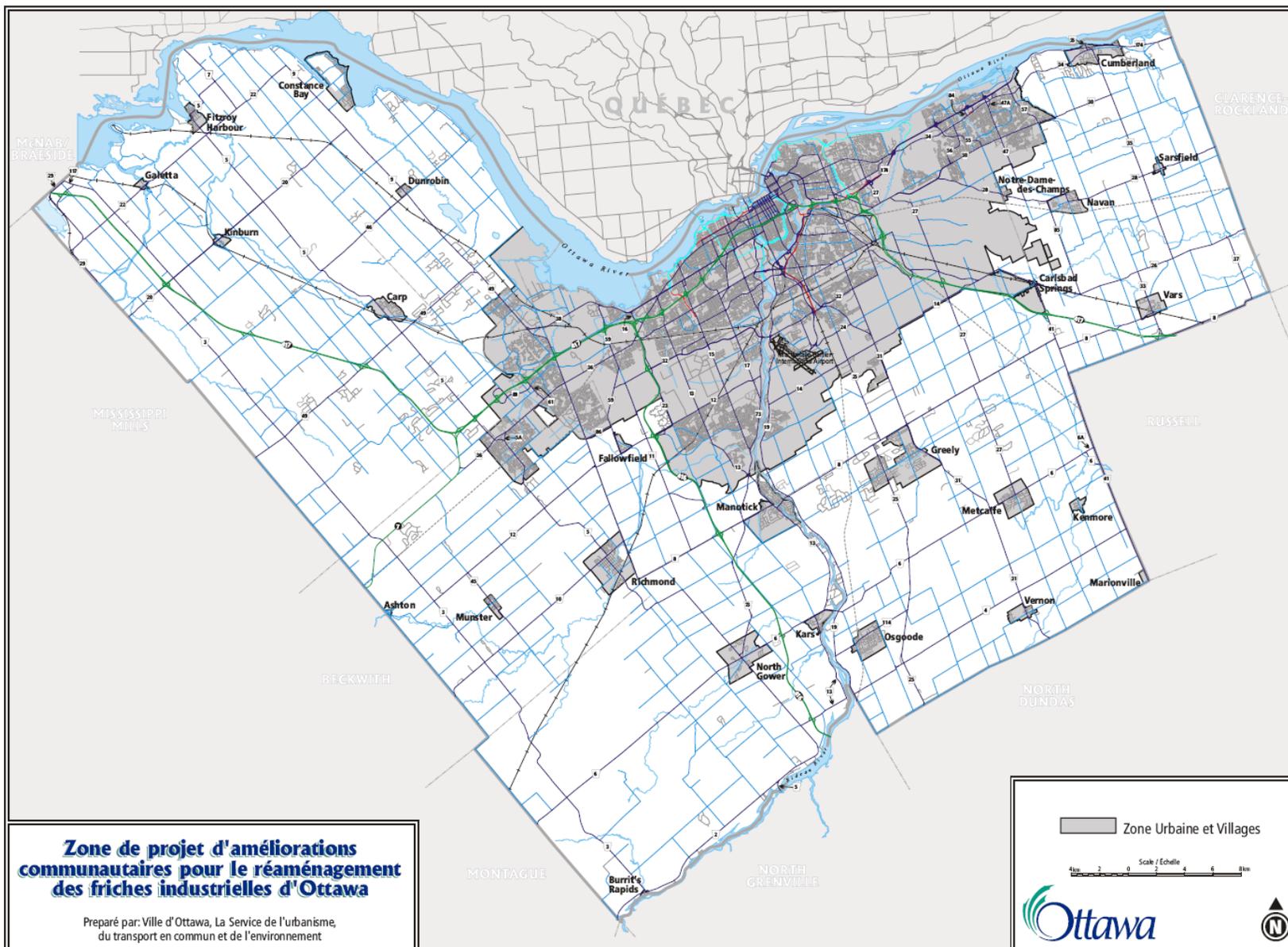
Adrian Pilon, Conseil national de recherches et Centre d'excellence de Montréal en réhabilitation de sites

Dr John Meligrana, Université Queen's

APPENDICE C

Zone de projet d'améliorations communautaires pour le réaménagement des friches industrielles d'Ottawa

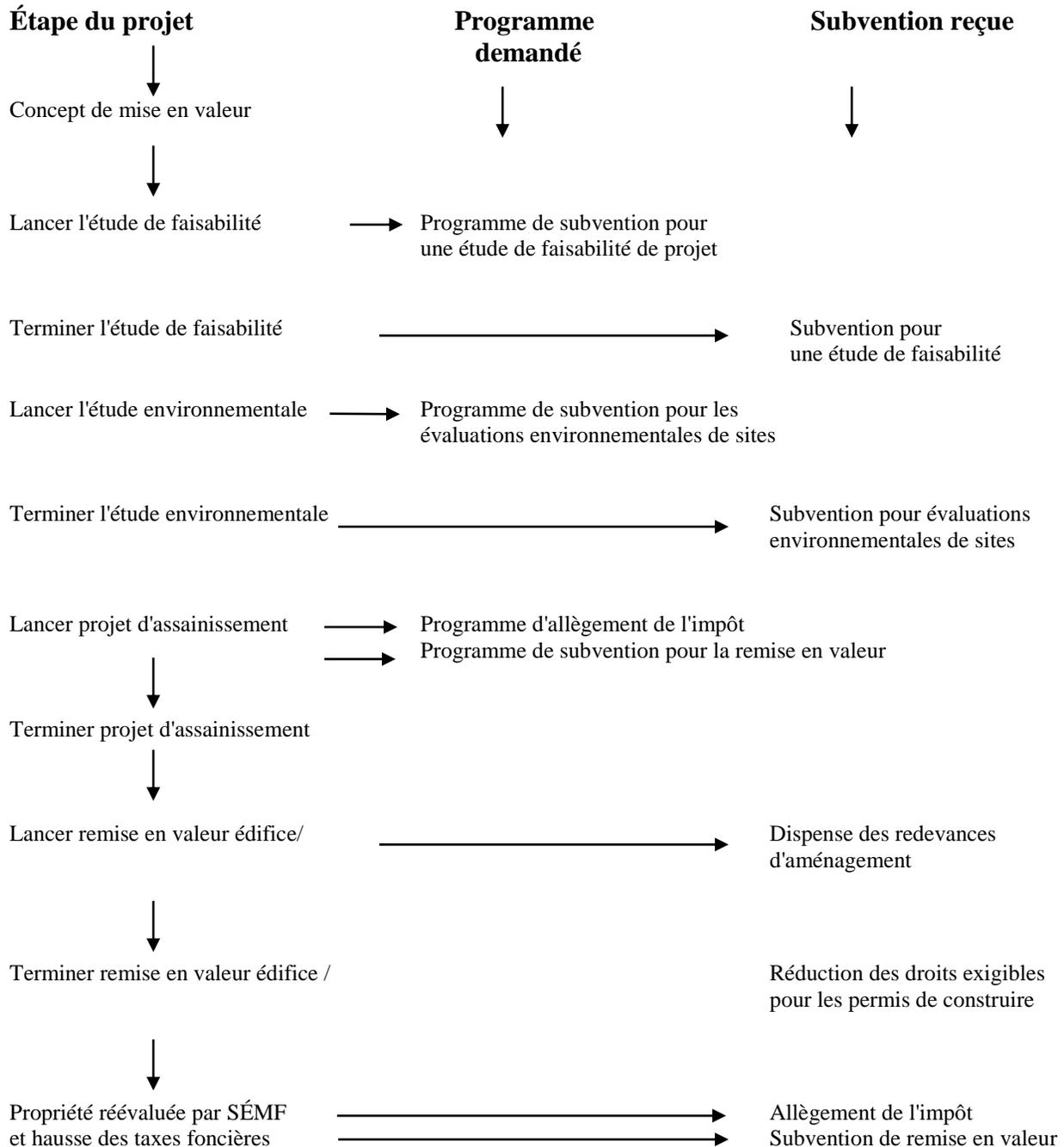
Plan d'amélioration communautaire pour le réaménagement des friches industrielles



APPENDICE D

Utilisation des programmes d'encouragement dans un projet de réaménagement de friches industrielles

Utilisation des programmes d'encouragement dans un projet de réaménagement de friche industrielle



APPENDICE E

Administration du Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet

(Cet appendice n'est pas applicable dans le cadre du Plan d'amélioration communautaire)

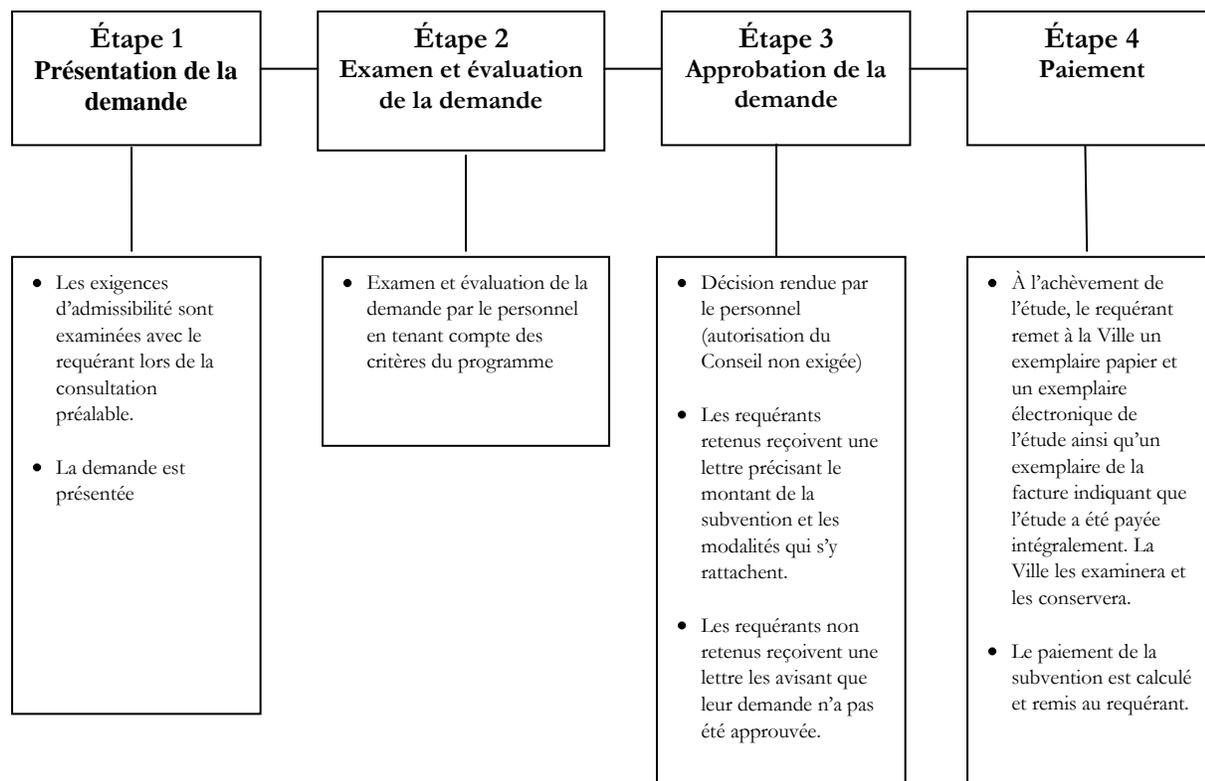
Administration du Programme de Subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet

Les demandes doivent être présentées à la Ville et doivent comprendre un plan de travail détaillé ainsi qu'un budget relatif à l'étude requise. L'admissibilité au programme sera déterminée par le personnel de la Ville, qui n'approuvera les demandes que si elles satisfont aux critères précisés dans le présent Plan et à toutes les autres exigences imposées par la Ville.

Si sa demande est approuvée, le requérant recevra une lettre décrivant les modalités de la subvention et le montant qui s'y rattache. Le montant de la subvention correspondra à 50 % du coût estimé de l'étude (à l'exclusion de la TPS) ou à 50 % du coût réel de l'étude (à l'exclusion de la TPS), selon le montant le moins élevé. Si sa demande n'est pas approuvée, le requérant sera également avisé par courrier.

Sur réception d'un exemplaire papier et d'un exemplaire électronique du rapport d'étude final, accompagné de la facture originale indiquant que les consultants de l'étude ont été payés intégralement, un chèque au montant de la subvention approuvée sera délivré à l'ordre du requérant.

Figure E-1 Administration du Programme de Subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet



APPENDICE F

Administration du Programme de subvention pour les évaluations environnementales de sites

(Cet appendice n'est pas applicable dans le cadre du Plan d'amélioration communautaire)

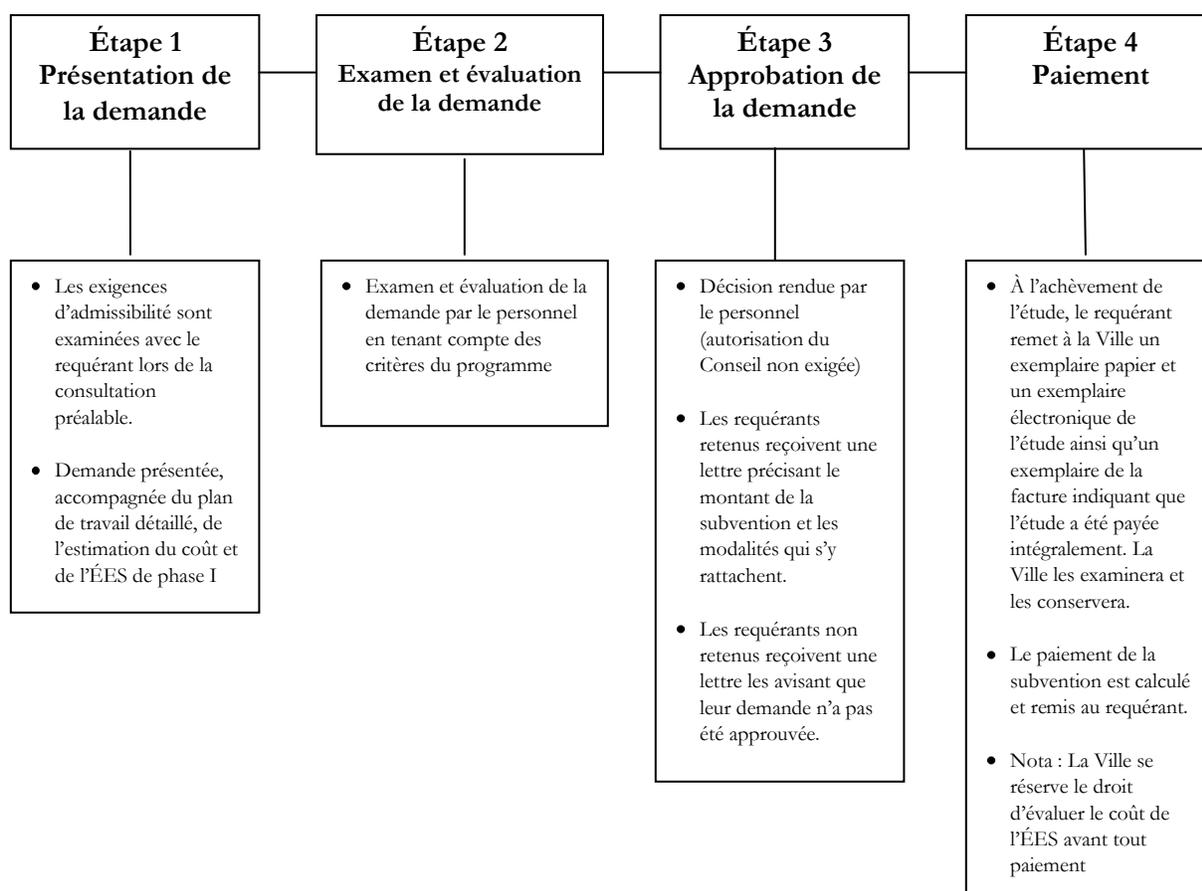
Administration du Programme de subvention pour les évaluations environnementales de sites

Les demandes doivent être présentées à la Ville et doivent comprendre un plan de travail détaillé et un budget relatif à l'étude requise. Elles doivent être accompagnées d'une ÉES de phase I démontrant que la contamination du site est probable. L'admissibilité au programme sera déterminée par le personnel de la Ville, qui n'approuvera les demandes que si elles satisfont aux critères précisés dans le présent Plan et à toutes les autres exigences imposées par la Ville.

Si sa demande est approuvée, le requérant recevra une lettre décrivant les modalités de la subvention et le montant qui s'y rattache. Le montant de la subvention correspondra à 50 % du coût estimé de l'étude (à l'exclusion de la TPS) ou à 50 % du coût réel de l'étude (à l'exclusion de la TPS), selon le montant le moins élevé. Si sa demande n'est pas approuvée, le requérant sera également avisé par courrier.

Sur réception d'un exemplaire papier du rapport d'étude final, accompagné de la facture originale indiquant que les consultants de l'étude ont été payés intégralement, un chèque au montant de la subvention approuvée sera délivré à l'ordre du requérant.

Figure F-1 Administration du Programme de Subvention pour la réalisation d'une étude environnementale



APPENDICE G

Administration du Programme d'allègement de l'impôt foncier

(Cet appendice n'est pas applicable dans le cadre du Plan d'amélioration communautaire)

Administration du Programme d'allègement de l'impôt foncier

Les requérants devront assister à une réunion de consultation préalable à la demande avec des employés de la Ville afin de déterminer leur admissibilité au programme, la portée des travaux et le calendrier du projet.

Les demandes présentées à la Ville devront être accompagnées d'une ÉES de phase II et/ou d'un plan de travail correctif et/ou d'une évaluation des risques, préparés par une personne qualifiée, qui détermine et décrit en détail les coûts admissibles estimés, ainsi que d'un plan de travail et d'un budget relatifs aux corrections proposées. La Ville peut également exiger un plan d'activités.

Avant d'accepter une demande, le personnel de la Ville effectuera un examen initial de la demande. S'il s'avère évident qu'elle ne satisfait pas aux exigences du programme, elle ne sera pas acceptée. En revanche, l'acceptation de la demande par la Ville n'implique pas qu'un allègement de l'impôt foncier sera accordé. Les demandes seront recommandées uniquement si elles satisfont aux exigences mentionnées dans le présent Plan et à toutes les autres exigences imposées par la Ville.

Les taxes municipales et scolaires préalables au projet, leur valeur estimée après le projet et les taux d'imposition serviront à calculer les taxes foncières estimées après le projet, la hausse d'impôt foncier municipal, les taxes scolaires et le montant maximal estimé de l'aide fiscale pour les taxes municipales et scolaires offerte pendant la période de remise en valeur et d'aménagement (tel que défini en vertu de l'article 365.1 (1) de la *Loi de 2001 sur les municipalités*).

S'il recommande l'approbation d'une demande de participation au Programme d'allègement de l'impôt foncier, le personnel de la Ville préparera les documents suivants :

- a) un rapport de recommandation pour le Conseil portant sur la demande de participation au Programme d'allègement de l'impôt foncier;
- b) un accord de participation au Programme d'allègement de l'impôt foncier;
- c) un règlement provisoire autorisant une aide fiscale pour les taxes municipales et scolaires, en vertu de l'article 365.1 (1) de la *Loi de 2001 sur les municipalités*;
- d) une demande au ministère des Finances de partage du paiement de l'impôt foncier prélevé aux fins scolaires.

Les documents a) à d) ci-dessus seront transmis au ministère des Finances. Une fois reçue par le ministère des Finances l'approbation écrite de règlement provisoire, toute condition ou restriction précisée par le Ministère sera intégrée au règlement.

Le ministère des Finances est prêt à autoriser les demandes municipales de partage du paiement de l'impôt foncier prélevé aux fins scolaires pendant une période maximale de trois ans à partir de la date d'adoption du règlement. Les demandes faites en ce sens pour une période plus longue devront être approuvées par le Ministère. La Ville peut continuer d'offrir un allègement de l'impôt foncier jusqu'au délai mentionné dans le règlement, ou jusqu'à ce que l'aide totale fournie corresponde aux coûts admissibles, le premier des deux prévalant. Si une propriété est vendue par le requérant d'origine dans les trois années suivant l'adoption du règlement, les dégrèvements des impôts fonciers municipaux et prélevés aux fins scolaires seront interrompus. La reconduction de toute aide pour impôts municipaux en vertu du Programme de

subvention pour la remise en valeur de sites ne sera pas autorisée. Le partage du paiement de l'impôt foncier prélevé aux fins scolaires peut être offert selon un calendrier différent de l'allègement fiscal fourni par la Ville et peut faire l'objet de conditions supplémentaires.

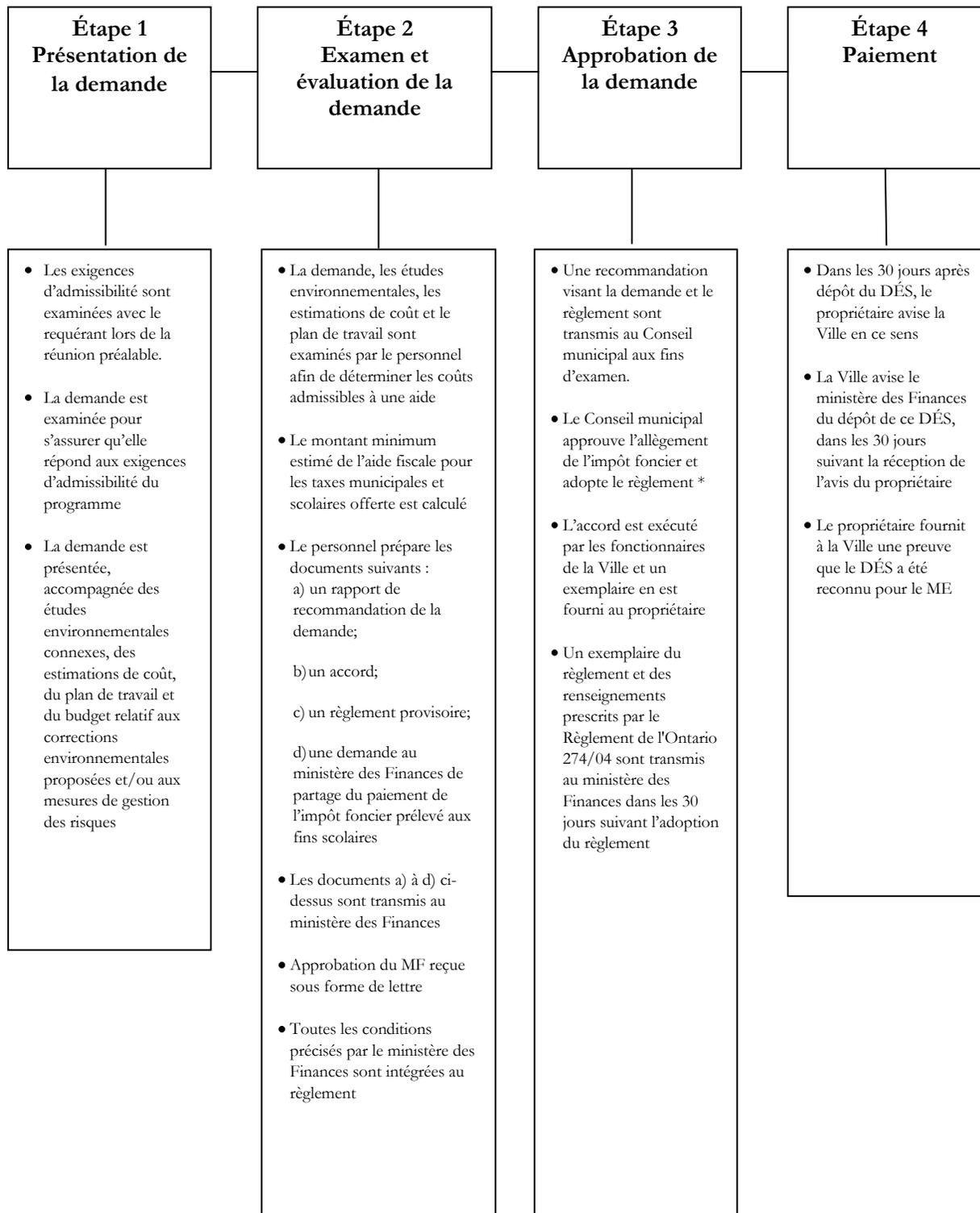
Le rapport de recommandation et le règlement provisoire seront ensuite transmis au Conseil aux fins d'examen. Lorsque le Conseil a approuvé la demande de participation au Programme d'allègement de l'impôt foncier et a adopté le règlement, l'accord (datés et signés par le propriétaire) peut être exécuté par des représentants autorisés de la Ville et un exemplaire en sera transmis au propriétaire. Un exemplaire du règlement, comprenant tous les renseignements prescrits par le Règlement de l'Ontario 274/04, sera transmis au ministère des Affaires municipales et du Logement et au ministère des Finances, dans les 30 jours suivant l'adoption par la Ville du règlement.

Lorsque le ministère des Finances a approuvé une demande de partage du paiement de l'impôt foncier prélevé aux fins scolaires, l'allègement de l'impôt foncier et l'aide de paiement de l'impôt foncier prélevé aux fins scolaires commenceront dès que le Conseil municipal aura adopté le règlement sur l'allègement de l'impôt foncier approuvé par le ministère des Finances.

Une fois les correctifs apportés à la propriété, le propriétaire doit déposer dans le Registre environnemental des sites un DÉS (dossier de l'état d'un site) concernant cette propriété, signé par une personne autorisée. Le propriétaire doit également fournir à la Ville une preuve que ce DÉS a été reconnu par le ministère de l'Environnement (ME). Il doit, sous 30 jours après dépôt du DÉS, en aviser la Ville. Sous 30 jours après réception de cet avis, la Ville doit à son tour aviser le ministère des Finances du dépôt de ce DÉS.

L'allègement de l'impôt foncier offert par le ministère des Finances sera accordé sous la forme d'un report d'impôt suivi d'une annulation à l'intention du propriétaire si les conditions sont satisfaites. Au cours de l'étape de report et d'annulation, le propriétaire n'aura pas à verser le paiement de l'impôt foncier prélevé aux fins scolaires ayant été reporté ou annulé. La Ville peut alors offrir un allègement conditionnel de l'impôt foncier, ce qui signifie que l'allègement ne sera pas offert avant que le propriétaire n'ait satisfait aux conditions de la Ville en ce qui concerne la remise en valeur et le réaménagement du terrain. En cas d'allègement conditionnel, la Ville pourra décider de n'offrir aucun report mais uniquement une annulation lorsque les conditions auront été satisfaites. L'intégralité de l'impôt foncier municipal est payable jusqu'à ce que ces conditions soient satisfaites. Dès lors, la Ville remettra l'aide accumulée au propriétaire, tel que précisé dans le règlement.

Figure G-1 Administration du Programme d'allègement de l'impôt foncier



*Nota : Le propriétaire peut choisir de faire adopter le règlement après qu'un DÉs a été déposé et reconnu, et après que la propriété a été réaménagée, afin de maximiser le montant total de l'aide fiscale pour les taxes municipales et scolaires pendant la période précisée dans le règlement.

APPENDICE H

Administration du Programme de subvention pour la remise en valeur de sites

(Cet appendice n'est pas applicable dans le cadre du Plan d'amélioration communautaire)

Administration du Programme de subvention pour la remise en valeur de sites

Les requérants devront assister à une réunion de consultation préalable à la demande avec des employés de la Ville afin de déterminer leur admissibilité au programme, la portée des travaux et le calendrier du projet.

Les demandes présentées à la Ville devront comprendre un plan de travail détaillé et une estimation des coûts des travaux admissibles. Elles doivent être accompagnées d'une ÉES de phase II et/ou d'un plan de travail correctif et/ou d'une évaluation des risques, préparés par une personne qualifiée, qui détermine et décrit en détail les coûts admissibles estimés, ainsi que d'un plan de travail et d'un budget relatifs aux corrections proposées OU d'une preuve qu'un DÉs de l'utilisation proposée de la propriété a été reconnu par le ME. La Ville peut également exiger un plan d'activités.

Avant d'accepter une demande, le personnel de la Ville effectuera un examen initial de la demande. S'il s'avère évident qu'elle ne satisfait pas aux exigences du programme, elle ne sera pas acceptée. En revanche, l'acceptation de la demande par la Ville n'implique pas qu'une subvention sera accordée. Les demandes seront recommandées uniquement si elles satisfont aux exigences mentionnées dans le présent Plan et à toutes les autres exigences imposées par la Ville.

Les taxes foncières municipales préalables au projet, leur valeur estimée après le projet et les taux d'imposition serviront à calculer les taxes foncières estimées après le projet, la hausse d'impôt foncier municipal et le montant estimé annuel et total de subvention qui sera accordé.

S'il recommande l'approbation d'une demande de subvention pour la remise en valeur de sites, le personnel de la Ville préparera un rapport de recommandation à soumettre à l'examen et à l'approbation du Conseil municipal.

Une fois que le Conseil aura approuvé la demande, un accord sur le Programme de subvention pour la remise en valeur de sites sera exécuté par des représentants autorisés de la Ville et un exemplaire en sera remis au propriétaire.

Une fois les correctifs apportés à la propriété, le propriétaire doit déposer dans le Registre environnemental des sites un DÉs (dossier de l'état d'un site) concernant cette propriété, signé par une personne autorisée. Le propriétaire doit également fournir à la Ville une preuve que ce DÉs a été reconnu par le ministère de l'Environnement (ME).

Une fois le projet achevé, qu'un permis d'occupation a été délivré et que la propriété a été réévaluée par la Société d'évaluation foncière des municipalités, le propriétaire recevra une nouvelle facture d'impôt foncier. Après que le propriétaire a réglé l'intégralité de cette nouvelle facture pour une année, la Ville s'assure que la propriété ne fait pas l'objet d'arriérés d'impôt et qu'elle respecte toujours les modalités de l'accord sur le Programme de subvention pour la remise en valeur de sites. La Ville calculera le financement par de nouvelles taxes et le montant de la subvention. La Ville effectuera ensuite le paiement de la subvention, sous la forme d'un chèque au montant correspondant au calcul de la subvention.

Figure H-1 Administration du Programme de subvention pour la remise en valeur de sites

