

RÈGLEMENT No 2013 - 293

Règlement de la Ville d'Ottawa visant l'adoption du Plan d'améliorations communautaires d'Orléans.

ATTENDU qu'en vertu du paragraphe 28(4) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chap. P.13, le Conseil municipal peut, s'il a adopté un règlement désignant l'ensemble ou une partie d'une zone comprise dans son Plan officiel comme une zone d'améliorations communautaires, adopter un plan d'améliorations communautaires pour ladite zone;

ATTENDU QUE la sous-section 5.2.5. du Plan officiel de la Ville d'Ottawa envisage la préparation de plans d'améliorations communautaires pour des zones d'améliorations communautaires désignées;

ATTENDU QUE le 14 novembre 2012, le Conseil municipal a approuvé le programme des travaux du Service de l'innovation et du développement économique, qui comprend une stratégie d'élaboration d'une zone et d'un plan d'améliorations communautaires pour Orléans;

ATTENDU QUE le 3 septembre 2013, le Comité des finances et du développement économique a recommandé la désignation de la zone d'améliorations communautaires d'Orléans et l'adoption du plan d'améliorations communautaires d'Orléans;

ET ATTENDU QUE le 11 septembre 2013, le Conseil municipal a adopté les recommandations du Comité des finances et du développement économique;

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

1. L'Annexe A ci-jointe, soit le plan d'améliorations communautaires d'Orléans, est par la présente adoptée.
2. Le présent règlement doit entrer en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chap. P.13, modifiée.

SANCTIONNÉ ET ADOPTÉ ce 11^e jour de septembre 2013.

LE GREFFIER MUNICIPAL

LE MAIRE

Annexe « A »

Plan d'améliorations communautaires d'Orléans

1. Contexte

Le 14 novembre 2012, le Conseil a approuvé le programme des travaux pour 2013 du Service de l'innovation et du développement économique qui a été présenté dans un rapport intitulé « Mise à jour du plan de mise en œuvre de la stratégie de développement économique » (ACS2012-CMR-OCM-0015). Le point 11 de ce programme de travail, traitant des plans d'améliorations communautaires (PAC), établit une stratégie à l'échelle de la ville visant à faire un usage stratégique des PAC pour le développement économique et renvoie spécifiquement au plan du service pour lancer deux projets pilotes en matière de PAC : 1) un PAC pour la revitalisation urbaine (avenue Carling) et 2) un PAC pour l'emploi (Orléans), qui est le sujet du présent plan.

Il a été établi qu'Orléans a besoin d'un développement économique, en particulier de mesures incitatives pour la création d'emplois. Les emplois à Orléans sont peu élevés par rapport à la population en raison largement de la difficulté à attirer des employeurs et des investissements majeurs dans la région. La comparaison est brutale avec la cible établie dans le Plan officiel d'Ottawa, qui est de 1,3 emploi par foyer. En effet, à Orléans, ce rapport fluctue constamment autour de 0,5 pour les deux dernières décennies.

La croissance de l'emploi est constante à Orléans, mais la croissance des logements suit le rythme. À l'été 2012, le Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance a amorcé une mise à jour de l'Enquête sur l'emploi à Ottawa (réalisée pour la dernière fois en 2006) et, bien que le rapport d'enquête n'ait pas encore été publié, les données préliminaires sur Orléans sont disponibles. Les données initiales indiquent qu'Orléans comptait environ 21 000 emplois en 2012, dont seulement 60 % étaient à temps plein. Toutefois, le logement a aussi grimpé constamment, s'établissant à 41 000 ménages. Ainsi, il y a donc 0,52 emploi par ménage, chiffre qui est bien en deçà de la cible de 1,3 établie dans le Plan officiel et qui s'inscrit dans une tendance à long terme. De plus, la localité d'Orléans éprouve de la difficulté à attirer les employeurs majeurs autres que dans les secteurs du commerce de détail et de l'accueil.

Le présent plan d'améliorations communautaires (PAC) vise à favoriser et à faciliter l'aménagement et le réaménagement de propriétés génératrices d'emplois dans les secteurs du savoir à Orléans en offrant des incitatifs financiers aux propriétaires. Le PAC profite à des propriétaires fonciers qui aménagent leurs propriétés privées;

cependant, les critères d'admissibilité et de présentation de rapports sont établis pour que les locataires qui créent les emplois soient au courant des incitatifs du PAC afin de pouvoir négocier les conditions de leur bail en étant pleinement informés.

Le principal objectif est d'attirer dans la région des employeurs majeurs des secteurs axés sur le savoir et de favoriser la création de nouveaux emplois de grande qualité. Ce faisant, le PAC d'Orléans permettra d'améliorer grandement le nombre d'emplois par foyer à Orléans. Les résidents d'Orléans n'occuperont pas nécessairement les nouveaux emplois ainsi créés, mais le but est d'accroître le nombre d'emplois disponibles à Orléans pour que les résidents aient plus d'occasions de travailler dans la collectivité où ils vivent. En conséquence, une augmentation du nombre d'emplois disponibles serait considérée comme un succès.

La zone d'améliorations communautaires comprend des propriétés privées à l'intérieur des limites du PAC (voir l'annexe B). Le PAC ne s'applique pas aux aménagements résidentiels ni aux aménagements de nouveaux sites.

2. Fondement du plan

2.1. Loi sur les municipalités

Les paragraphes 106 (1) et (2) de la *Loi de 2001 sur les municipalités* interdisent aux municipalités d'aider directement ou indirectement une entreprise de fabrication ou une autre entreprise industrielle ou commerciale en lui accordant des primes. Plus précisément, la municipalité ne doit pas :

- a) donner ou prêter des sommes d'argent ou des biens lui appartenant;
- b) garantir des emprunts;
- c) donner à bail ou vendre des biens lui appartenant à des prix inférieurs à la juste valeur marchande;
- d) accorder une exonération totale ou partielle d'impôts, de redevances ou de droits.

Le paragraphe 106(3) de la *Loi de 2001 sur les municipalités* soustrait à cette règle les municipalités qui exercent les pouvoirs prévus aux paragraphes 28(6), (7) ou (7.2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ou à l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*.

2.2. Loi sur l'aménagement du territoire

L'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* autorise les municipalités dont le plan officiel contient des dispositions sur les améliorations communautaires à désigner, par règlement municipal, une « zone d'améliorations communautaires » et à préparer et adopter un plan d'améliorations communautaires pour ladite zone. Une fois le plan d'améliorations communautaires adopté et mis en œuvre, la municipalité peut exercer les pouvoirs que lui confèrent les paragraphes 28(6), (7) ou (7.2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ou l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*,

auquel cas l'exception prévue au paragraphe 106(3) de la *Loi de 2001 sur les municipalités* s'applique.

Le paragraphe 28(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* définit une « zone d'améliorations communautaires » en ces termes : « Municipalité ou 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. »

Le même paragraphe donne également une définition d'« améliorations communautaires » : « Aménagement ou réaménagement, conception ou nouvelle conception, sous-lotissement, déblaiement, exploitation ou réexploitation, construction, restauration et réhabilitation, 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, constructions, travaux, améliorations ou installations, y compris les emplacements, nécessaires ou appropriés à des fins d'habitation ou à des fins commerciales, industrielles, publiques, récréatives, institutionnelles, religieuses, de bienfaisance ou autres. »

Une fois le PAC entré en vigueur, la municipalité peut :

- a. acquérir, détenir, déblayer, niveler ou aménager autrement un terrain en vue d'améliorations communautaires (paragraphe 28(3) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*);
- b. construire, réparer, réhabiliter ou améliorer des bâtiments situés sur un terrain qu'elle a acquis ou qu'elle détient conformément au plan d'améliorations communautaires (paragraphe 28(6));
- c. vendre, louer ou céder autrement des terrains ou des bâtiments qu'elle a acquis ou qu'elle détient conformément au plan d'améliorations communautaires (paragraphe 28(6));
accorder des subventions ou des prêts, conformément au plan d'améliorations communautaires, aux propriétaires de terrains et de bâtiments conformément au plan, aux propriétaires de terrains et de bâtiments situés dans la zone d'améliorations communautaires qui sont inscrits au bureau d'enregistrement immobilier ou au rôle d'imposition, aux locataires de ces terrains et bâtiments ainsi qu'à toute personne à laquelle un tel propriétaire ou locataire a cédé le droit de recevoir une subvention ou un prêt, pour payer la totalité ou une partie des frais admissibles du plan d'améliorations communautaires (paragraphe 28(7)).

Le paragraphe 28 (7.1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* précise que les frais admissibles d'un plan d'améliorations communautaires peuvent comprendre, pour l'application du paragraphe 28(7), les frais liés à l'évaluation environnementale de site, à l'assainissement environnemental, à l'aménagement, au réaménagement, à la construction et à la restauration de terrains et de bâtiments aux fins de réhabilitation ou

pour la fourniture d'utilisations, de bâtiments, de structures, de travaux, d'améliorations ou d'installations éconergétiques.

Le paragraphe 28(7.3) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* précise que le total des subventions et des prêts accordés à l'égard de terrains et de bâtiments particuliers en vertu des paragraphes 28(7) et 28(7.2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ne doit pas dépasser les frais admissibles du plan d'améliorations communautaires qui s'y rapportent. Les programmes de subvention décrits à la section 5.0 du présent plan sont conçus de manière à garantir le respect de cette exigence.

2.3. Déclaration de principes provinciale

La Déclaration de principes provinciale (DPP), formulée en vertu de l'article 3 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, guide les municipalités dans leurs décisions relatives à l'aménagement du territoire. La *Loi sur l'aménagement du territoire* exige que toute décision prise par une municipalité à l'égard de l'exercice de tout pouvoir qui touche une question d'aménagement du territoire soit conforme à la DPP.

La DPP soutient la prospérité économique à long terme. Par exemple, selon la politique 1.7.1 a), il faut soutenir la prospérité économique à long terme en optimisant la disponibilité à l'utilisation à long terme du sol, des ressources, de l'infrastructure et des installations de services publics. Le PAC d'Orléans vise à attirer les investissements du secteur privé pour les projets de réaménagement qui optimisent le sol disponible tout en stimulant la création d'emplois.

La DPP appuie également une gestion de la croissance urbaine qui favorise une croissance intelligente. Par exemple, selon la politique 1.1.3.3 de la DPP : « 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. »

D'autres politiques de la DPP (1.1.1 a), 1.1.1 g) et 1.6.2) appuient la gestion de la croissance en vue d'assurer des formes efficaces d'aménagement et d'utilisation du sol qui soutiennent le bien-être financier à long terme. L'aménagement et le réaménagement des propriétés génératrices d'emplois à Orléans s'avéreront cruciaux pour le bien-être économique et social de la communauté d'Orléans.

2.4. Plan officiel de la Ville d'Ottawa

Les politiques sur les améliorations communautaires prévues à la sous-section 5.2.5 du Plan officiel énoncent les motifs justifiant la préparation d'un plan d'améliorations communautaires, les critères de désignation d'une zone d'améliorations communautaires, les zones prioritaires en matière d'améliorations communautaires et la série de dispositions que pourra adopter le Conseil municipal pour assurer la mise en œuvre des plans d'améliorations communautaires. Selon le motif sur lequel repose la désignation de la zone d'améliorations communautaires, les limites de celle-ci

correspondront à l'ensemble ou à une partie du territoire du secteur urbain d'Ottawa, ou à l'ensemble ou à une partie du territoire d'un ou plusieurs villages d'Ottawa. Le libellé intégral de la sous-section 5.2.5 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa est reproduit à l'annexe A du présent document.

2.5. Stratégie économique

Selon la Stratégie de partenariats pour la prospérité, stratégie de développement économique quinquennale adoptée par le Conseil municipal d'Ottawa le 14 juillet 2010 :

« Dans le contexte des affaires d'aujourd'hui où la main-d'œuvre à base de savoir et le capital d'investissement sont hautement fluides, le défi du développement économique est de maintenir et de faire fructifier sans cesse cette ressource du savoir. »

En général, la stratégie économique vise la création d'une ville capable de retenir et de saisir les possibilités d'emplois tout en réduisant son empreinte écologique sur le plan de l'utilisation du sol et de la consommation d'énergie ainsi qu'en améliorant la qualité de la vie par des aménagements. La densification dans les limites du plan d'améliorations communautaires d'Orléans par l'aménagement et le réaménagement des propriétés en vue d'y créer des emplois et d'y augmenter l'utilisation mixte contribuera à l'atteinte de cet objectif.

La stratégie économique repose sur le renforcement des grappes d'industries et de l'esprit d'entreprise. La capacité d'attirer les gens et l'investissement dépend aussi du maintien de la qualité de vie et de la qualité du milieu. À cet égard, la stratégie recommande notamment de favoriser le développement des secteurs fondés sur le savoir et leurs environnements de soutien pour développer la force du secteur local (développement de secteur). La stimulation de la revitalisation de la région d'Orléans au moyen des incitatifs financiers offerts dans le présent PAC créerait des possibilités de croissance dans les secteurs ciblés et attirerait de nouvelles entreprises en plus de les retenir et de favoriser leur croissance.

Dans cette perspective, le programme des travaux pour 2013 du Service de l'innovation et du développement économique, qui a été présenté dans un rapport intitulé « Mise à jour du plan de mise en œuvre de la stratégie de développement économique » (ACS2012-CMR-OCM-0015), établit une stratégie à l'échelle de la ville pour utiliser le PAC de manière stratégique afin de favoriser le développement économique. D'autres municipalités de l'Ontario, particulièrement celles qui ont des régions urbaines importantes, font appel aux PAC pour privilégier et amorcer le changement et le réaménagement.

Ce PAC stimule le développement d'entreprises de secteurs spécifiques afin d'attirer des secteurs affichant un potentiel de croissance élevé, particulièrement des industries à fort potentiel ou en émergence comme le cinéma, la télévision et les médias numériques ainsi que les secteurs du savoir comme les communications sans fil, la

photonique, les technologies propres, l'aérospatiale et la défense, ainsi que les sciences de la vie.

Le PAC d'Orléans concourt directement à priorité PE3 des Priorités du mandat du Conseil, laquelle vise à soutenir la croissance de l'économie locale. La priorité EP3 comprend l'initiative stratégique S3, qui établit une priorité concernant la mise en œuvre d'un programme de développement économique complet visant à renforcer l'importance d'Ottawa comme ville prospère et durable sur le plan économique.

2.6. Montant des subventions

Le programme des travaux pour 2013 du Service de l'innovation et du développement économique, approuvé par l'intermédiaire d'un rapport présenté au Conseil en novembre 2012, stipule dans son annexe sur le programme du PAC à l'échelle de la ville que le montant total des mesures incitatives offertes par projet ne peut excéder 75 % des coûts admissibles du projet ou 5 millions de dollars, selon le plus bas des deux montants. La recommandation vise à accorder une subvention annuelle de 75 % de la majoration des taxes liée à l'aménagement sur une période de 10 ans. En aucun cas, le montant total des paiements de subvention fournis en vertu de ce programme ne devrait dépasser le coût du projet total au titre de la réévaluation.

L'exemple de projet de réaménagement qui suit illustre comment serait calculée la subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers. Dans cet exemple, un projet de modernisation et d'agrandissement est entrepris pour un bâtiment existant d'une superficie de 11 000 pieds carrés situé dans une zone pleinement desservie par les transports en commun, avec services d'incendie, et évalué à 2 601 500 \$. Cette évaluation entraîne une facture de taxes foncières de 96 180 \$ en 2012 (selon un taux d'imposition de 3,697117 %). La portion municipale de la facture de taxes foncières est 57 419,00 \$ (selon un taux d'imposition de 2,207117 %).

Le propriétaire aménage le bâtiment pour y ajouter 15 000 pi². Bien que les coûts d'un tel ajout à un immeuble de cette taille varient largement en fonction du type d'immeuble, du degré de finition, du coût de démolition le cas échéant, etc., l'estimation repose sur une fourchette de coûts probables de 200 \$ à 300 \$ par pied carré. On peut alors estimer que l'investissement du propriétaire pour ce réaménagement est de 3 millions à 4,5 millions de dollars.

À la fin des travaux, la Société d'évaluation foncière des municipalités réévaluerait la propriété. Afin d'estimer l'éventuelle subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers, il est nécessaire d'estimer l'augmentation fiscale possible découlant du réaménagement. Il est toutefois difficile d'estimer les valeurs imposables après un réaménagement, car il existe différentes méthodes d'évaluation. La Société d'évaluation foncière des municipalités peut réévaluer la propriété au moyen d'une seule méthode ou d'une combinaison de plusieurs méthodes. Celles-ci peuvent comprendre une « méthode du coût », une « méthode du revenu » ou une combinaison des deux. La méthode du coût serait la plus facile à utiliser, car elle repose sur la valeur actuelle du bien-fonds, qui est facile à déterminer, et sur le coût des améliorations auquel on

soustrait la dépréciation. Cette méthode n'est habituellement pas utilisée pour les bâtiments commerciaux; règle générale, elle l'est seulement pour les bâtiments commerciaux de petite taille et, à l'occasion, pour les installations industrielles et les usines de fabrication. En ce qui concerne les aménagements commerciaux habituels, on utilise habituellement la méthode du revenu.

La méthode du revenu consiste à analyser les bénéfices futurs, comme le potentiel lucratif de la propriété. Les techniques d'évaluation des revenus varient selon le type de propriété, mais tiennent généralement compte des loyers sur le marché, de la vacance de locaux et des dépenses légitimes pour calculer les produits d'exploitation nets, puis utilisent ces chiffres pour estimer la valeur à l'aide d'un taux de capitalisation commerciale. Même le taux de capitalisation varie, car il est établi par une analyse des opérations commerciales dans le quartier et une variété d'autres données commerciales et financières.

L'immeuble initial utilisé dans cette illustration était évalué à 237 \$ le pied carré. Aux fins de cette illustration, une fourchette de 200 \$ à 300 \$ le pied carré est utilisée pour estimer les augmentations possibles de l'évaluation reposant sur plusieurs exemples types. Le tableau ci-dessous illustre ces fourchettes et les résultats fiscaux supplémentaires :

L'exemple illustre comment un investissement de 3 millions à 4,5 millions de dollars peut entraîner une augmentation des taxes foncières de l'ordre de 66 214 \$ à 99 321 \$. Cependant, chaque occasion doit être évaluée individuellement en raison de la grande variété de variables entrant dans le calcul.

Le scénario suivant peut s'appliquer à cet exemple :

Tableau 1 – Illustration d'un projet de 3 à 4 M\$ visant l'expansion d'un bâtiment de 11 000 pi² (1 206 m²) jusqu'à 26 000 pi² (2 508 m²) indiquant la hausse projetée des impôts fonciers et les subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers en vertu du PAC d'Orléans.

Coût du réaménagement	Évaluation actuelle		Évaluation supplémentaire estimée	Évaluation après aménagement	Taxes actuelles	Taxes supplémentaires	Taxes après aménagement	
3 000 000 \$ à 4 500 000 \$	2 601 500 \$	Exemple « A »	À 200 \$/pi ² = 3 000 000 \$	3 000 000 \$	5 601 500 \$	93 134 \$	66 214 \$	123 632 \$
		Exemple « B »	À 300 \$/pi ² = 4 500 000 \$	4 500 000 \$	7 101 500 \$	93 134 \$	99 320 \$	156 738 \$
			Subvention annuelle à 75 % de la majoration des taxes	Subvention totale sur 10 ans				
Subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers estimée		Exemple « A »		66 214 \$	496 601 \$			
		Exemple « B »		99 320 \$	744 902 \$			

Dans l'exemple A, les taxes municipales sur les dix années totaliseraient 1 236 320 \$ (126 632 \$ x 10), dont 662 140 \$ représentent la majoration totale des taxes. Avec une subvention équivalant à 75 % de la majoration des taxes, le propriétaire foncier recevrait un total de 496 605 \$ de la Ville. Cette dernière conserverait le montant restant de 165 535 \$.

Étant donné que le nombre d'emplois par foyer à Orléans est demeuré en deçà de la cible établie dans le Plan officiel pendant de nombreuses années, il est évident qu'il faudrait un pourcentage légèrement plus élevé pour stimuler le développement, particulièrement dans les secteurs d'emplois axés sur le savoir.

Poursuivons l'analyse de cet exemple, soit le réaménagement d'un immeuble existant et ayant une superficie de 11 000 pi². Le réaménagement qui pourrait consister à ajouter quelque 15 000 pi² à la propriété représente un investissement de 3 millions à 4,5 millions de dollars. Cette superficie additionnelle serait suffisante pour loger environ 75 nouveaux emplois (en fonction de 200 pi² par emploi). À partir des multiplicateurs et des rapports donnés dans les tableaux d'entrées-sorties de Statistique Canada pour estimer l'incidence de la création d'emplois sur le PIB, il est possible de déterminer qu'une entrée de 75 nouveaux emplois axés sur le savoir pourrait représenter une hausse de 5,5 millions à 9 millions de dollars du PIB d'Ottawa¹.

Rentabilité du point de vue municipal

Beaucoup de variables entrent en jeu dans la conception et le coût final d'un projet de réaménagement. De même, les méthodes d'évaluation foncière varieront grandement d'un projet à l'autre, mais les exemples « A » et « B » du tableau ci-dessus illustrent comment les subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers offertes dans le cadre du PAC d'Orléans peuvent influencer sur les emplois et les investissements privés.

La fourchette établie repose sur un projet servant d'illustration, mais l'exemple démontre comment les versements sur 10 ans d'une subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers peuvent totaliser de 497 000 \$ à 745 000 \$. Cependant, ce montant perdu en ce qui concerne les taxes foncières aura généré un investissement privé de 3 millions à 4,5 millions de dollars, créant environ 75 nouveaux emplois et ajoutant jusqu'à 9 millions de dollars au PIB d'Ottawa.

D'autres municipalités concurrentes d'Ottawa dans les secteurs axés sur le savoir ont déjà amorcé des plans d'améliorations communautaires et, dans le cas de Windsor, ont mis en œuvre des PAC pour le développement économique dans le cadre desquels la municipalité accorde des subventions équivalant à 100 % de la majoration des taxes foncières sur 10 ans.

¹ Tableaux d'entrées-sorties de Statistique Canada, multiplicateurs d'entrées-sorties provinciaux, Ontario 2008.

Dans le cadre d'une consultation auprès de l'industrie, nous avons appris que les propriétaires de biens-fonds commerciaux sont plus susceptibles de répondre à un incitatif ou à un programme de subventions qui s'étend sur une période de 10 ans ou plus et qui est proportionné aux baux typiques des espaces commerciaux.

Traditionnellement, les entreprises qui proposent des emplois de haute qualité, axés sur le savoir et très recherchés ont toujours choisi de s'établir ailleurs qu'à Orléans. Selon la consultation menée auprès de l'industrie, seules de fortes mesures incitatives qui ont des effets importants sur leur analyse de rentabilité auront ce qu'il faut pour attirer ces entreprises. Le programme du PAC et les subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers proposés pour Orléans pourraient certainement modifier les analyses de rentabilité et pourraient accélérer la réalisation de projets de réaménagement ayant déjà été envisagés, mais mis en suspens en raison du manque d'avantages apparents. Cela se réalisera seulement si les incitatifs sont suffisamment audacieux pour faire une différence importante.

Alors que la limite supérieure est de 5 millions de dollars par projet, le montant total maximum recommandé pour toutes les demandes sur la durée du programme est de 10 000 000 \$ – ainsi, la valeur élevée de 5 millions de dollars permet simplement de stimuler la réalisation d'un très gros projet.

Une telle mesure incitative correspond à celles qui ont été prévues dans d'autres municipalités, comme le montre le tableau 2. Qui plus est, le plan d'améliorations communautaires du boulevard Saint-Joseph a démontré qu'une mesure incitative de 70 % a attiré un petit nombre de demandes même si la subvention maximale totalisait 1 million de dollars. Une hausse de la subvention maximale à 5 millions de dollars pour le PAC d'Orléans pourrait stimuler des projets générateurs d'emplois majeurs.

Tableau 2 – Subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers liées au PAC dans d'autres municipalités ontariennes

Zones d'améliorations communautaires	Nom/type de la subvention	Pourcentage de la majoration versé en subvention	Pourcent. général
Woodbine Live (Toronto)	Revitalisation / Transformation / Développement du tourisme et de l'économie	90 % pendant 5 ans, déclinant par la suite de 5 % chaque année pendant 20 ans	60 %
Windsor	Programme de subvention d'aménagement d'entreprise	100 % pendant 10 ans	100 %
	Programme de subventions aux investissements de petites entreprises	100 % pendant 10 ans	

Old East Village (London)	Subventions pour la remise en valeur / rénovation	Année 1 et année 2 à 70 %; diminution de 10 % chaque année suivante jusqu'aux années 8 à 10, qui sont à 10 %	37 %
Cornwall	Programme de subventions pour la remise en valeur de la Ville de Cornwall (axé sur les taxes)	Échelle variable, en partie ou en totalité jusqu'à 10 ans (en fonction de chacun des cas)	Variable
Hamilton	Programme de subventions équivalant à la majoration des taxes (centres-villes et ZAC)	100 % la première année et réduction de 20 % chaque année jusqu'à 5 ans	60 %
Niagara Falls	Subvention pour la revitalisation	80 % pour les années 1 à 5; 60 % pour les années 6 et 7; 40 % pour l'année 8; 20 % pour les années 9 et 10	60 %
Région de Waterloo	Subvention équivalant à la majoration des taxes combinée (friches industrielles)	100 % chaque année pendant 10 ans	100 %

Par souci de clarté, la subvention proposée pour le PAC d'Orléans a une portée plus étroite que celles utilisées dans les plans de conception communautaire des autres villes :

- Le PAC pour le réaménagement des friches industrielles comporte tout ce qu'on trouve dans un programme de subvention pour la remise en valeur de sites (y compris une subvention proportionnelle à la hausse des taxes et une subvention pour les coûts admissibles liés aux mesures de décontamination sur, dans ou sous la propriété);
- Un programme d'allègement de l'impôt foncier pour la hausse de l'impôt foncier prélevé aux fins municipales et scolaires qui surviendrait normalement pour une friche industrielle; un programme de subvention pour les évaluations environnementales de sites; et un programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet;
- Un programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire;
- Le PAC du boulevard Saint-Joseph comprend un programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité du projet; un programme de subvention des droits de demande d'aménagement; un programme de subvention pour stimuler l'aménagement; et un programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire.

Les raisons de ces différences correspondent aux dispositions recommandées des PAC, telles qu'elles sont présentées dans le programme des travaux pour 2013 du Service de l'innovation et du développement économique pour la Ville, dont l'annexe dit que la Ville n'offrirait que divers types d'incitatifs équivalant à la majoration des taxes. La justification de ces différences repose également sur le but du PAC d'Orléans proposé et les commentaires recueillis dans les groupes de discussions :

- *Objectifs du PAC* – Le PAC d'Orléans proposé est axé sur l'emploi alors que le PAC pour le réaménagement des friches industrielles se concentre sur l'assainissement de l'environnement; le PAC du boulevard Saint-Joseph vise différents buts, dont l'amélioration de l'esthétique du milieu et de la forme bâtie. Par conséquent, l'augmentation des subventions offertes serait différente et devrait faire en sorte que les propriétaires et les locataires bénéficient du PAC – les emplois sont créés par les locataires dans des locaux fournis par les propriétaires. Étant donné que ce sont souvent les locataires qui paient la totalité ou une partie des taxes foncières, l'approche liée aux subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers est importante.
- *Étendue géographique du PAC* – Les mesures incitatives doivent trouver un équilibre entre le besoin de corriger le sous-développement économique et le besoin d'équité afin d'éviter de seulement déplacer le problème dans une autre zone. Les différentes subventions offertes dans le PAC pour le réaménagement des friches industrielles conviennent tant à sa portée qu'au fait qu'il s'applique à l'échelle de la ville. La gamme de subventions offertes pour le boulevard Saint-Joseph convient à sa portée et au fait qu'il est limité à une zone géographique répondant à des besoins des piétons. L'approche des subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers pour le PAC d'Orléans traite des enjeux de sous-développement économique sans compromettre la croissance interne dans d'autres zones d'Ottawa.
- *Simplicité* – En se concentrant sur l'unique élément de l'ensemble des coûts et des taxes, le PAC d'Orléans peut proposer une formule simplifiée aux requérants potentiels et améliorer ses possibilités de commercialisation auprès des entreprises des secteurs axés sur le savoir de partout dans le monde.

2.7. Durée du programme

Compte tenu de l'étendue géographique couverte par le PAC d'Orléans, on propose d'accepter les demandes de subvention déposées dans le cadre du programme pendant une période initiale de cinq ans (jusqu'en 2018) après l'approbation et l'adoption par le Conseil des règlements requis, le Conseil se réservant la possibilité de prolonger le programme. Les subventions ne seront pas accordées de façon rétroactive, et le Conseil peut prolonger ou annuler les programmes du PAC d'Orléans en tout temps (toutefois, les versements approuvés des subventions aux propriétaires se poursuivront). Une interruption du programme ou une modification dans l'octroi des subventions n'auront aucun effet sur les subventions déjà approuvées. Toute modification apportée au PAC, soit par l'ajout de nouveaux programmes de subvention,

soit par l'augmentation ou la réduction des montants des subventions, doit être approuvée par une modification officielle du PAC d'Orléans, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

D'autres administrations municipales, dont Toronto, Niagara Falls et Windsor, proposent des programmes semblables, le versement annuel des subventions s'échelonnant habituellement de 5 à 20 ans.

En vertu du PAC, les propriétaires doivent rendre compte chaque année de leurs baux, du nombre d'emplois créés et, lorsqu'un propriétaire fait signer un bail obligeant le locataire à payer l'ensemble ou une partie de son impôt foncier, le rapport du propriétaire doit également indiquer que le locataire est au courant du programme afin qu'il puisse négocier les conditions de son bail en ayant toute l'information nécessaire.

3. Buts et objectifs

L'objectif principal du Plan d'améliorations communautaires d'Orléans est d'attirer d'importants employeurs des secteurs du savoir dans la région et de favoriser la création de nouveaux emplois de grande qualité. Ce faisant, le PAC d'Orléans permettra d'améliorer grandement le nombre d'emplois par foyer à Orléans. Cependant, les résidents d'Orléans n'occuperont pas nécessairement les nouveaux emplois ainsi créés. Il s'agit en fait d'augmenter le nombre d'emplois à Orléans pour que les résidents puissent davantage travailler dans leur localité. En conséquence, une augmentation du nombre d'emplois disponibles serait considérée comme un succès.

Outre l'objectif principal qui est d'attirer de nouveaux emplois de grande qualité à Orléans au moyen de ce PAC, on veut également attirer des investissements du secteur privé générateurs d'emplois pour les terrains ou les bâtiments actuellement vacants, sous-utilisés, peu fonctionnels ou nécessitant des réparations ou des rénovations. Il convient de noter que le PAC ne s'applique pas à l'aménagement de nouveaux sites. Le réaménagement qui en résultera entraînera une hausse de l'évaluation et des recettes fiscales.

Parmi les autres objectifs, mentionnons les suivants :

- augmentation des possibilités d'emploi et, en conséquence, effet positif sur la conservation des emplois à Orléans;
- nouveaux investissements dans les propriétés sur des terrains privés; incitation au réaménagement de propriétés vacantes ou sous-utilisées;
- accent accru sur l'aménagement dans les zones de croissance où les services municipaux sont déjà disponibles;
- amélioration de la qualité physique et visuelle et de l'attrait global d'Orléans comme centre d'emploi;

- amélioration dans certains cas de la qualité de l'environnement, de la sécurité et de la conception des installations — projets comprenant des mesures d'efficacité énergétique, d'accessibilité, etc.;
- renforcement d'Orléans comme destination de vie/travail/loisirs.

Le plan prévoit des mesures incitatives pour les propriétaires fonciers, lesquelles stimuleront l'investissement dans le réaménagement de sites actuellement aménagés ou qui l'ont déjà été. Une fois de plus, il convient de noter que le PAC d'Orléans ne vise pas à stimuler l'aménagement de nouveaux sites.

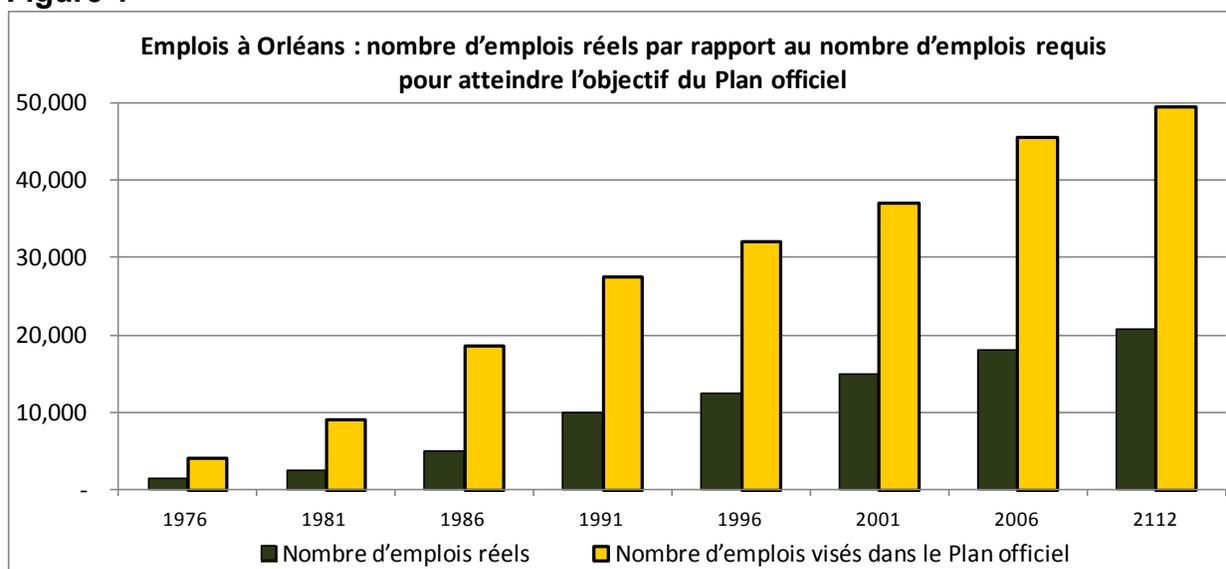
Profil de l'emploi à Orléans

Selon les données du recensement de 2006, les secteurs de l'accueil et du commerce de détail fournissent la majorité des emplois à Orléans et représentent environ 40 % de la main-d'œuvre locale totale. Cependant, les emplois dans les secteurs du savoir, combinés aux emplois dans l'administration municipale et les possibilités dans l'administration publique ne représentent dans leur ensemble qu'environ 0,5 % des emplois locaux à Orléans.

Or, cette tendance n'est pas nouvelle. Dans une étude menée en 2006, la société d'experts-conseils FoTenn Urban Planners and Designers indiquait que seulement 20 % de la main-d'œuvre d'Orléans environ vivait et travaillait à Orléans. L'étude révélait que quelque 55,2 % de la main-d'œuvre d'Orléans occupait des emplois dans les zones centrales et au centre-ville. À titre de comparaison, environ 33 % de la main-d'œuvre de Kanata et 50 % de la main-d'œuvre des zones centrales et du centre-ville vivent et travaillent dans la même zone.

La figure 1 ci-dessous illustre ces tendances à Orléans. Le graphique, qui remonte aussi loin qu'en 1976, décrit le nombre réel d'emplois dans la zone, comparativement au nombre d'emplois requis pour obtenir le rapport « équilibré » de 1:1.3 ciblé dans le Plan officiel.

Figure 1



On observe une croissance constante de l'emploi à Orléans, en parallèle à une hausse équivalente du nombre de foyers. À l'été 2012, le Service d'urbanisme et de gestion de la croissance a entrepris de mettre à jour l'*Enquête sur l'emploi dans la Ville d'Ottawa* (réalisé pour la dernière fois en 2006); bien que le rapport de l'enquête n'ait pas encore été publié, les données relatives à Orléans sont disponibles. Les données non publiées révèlent qu'il y avait 20 834 emplois à Orléans en 2012 et que le nombre de foyers a également continué de croître, s'établissant à 40 750 à la mi-2012. On obtient ainsi un nombre d'emplois par foyer de 0,51, ce qui est conforme à la tendance à long terme.

Ces chiffres nous indiquent qu'il faut tirer parti des forces économiques présentes dans la collectivité d'Orléans en facilitant et en stimulant les activités commerciales et les investissements dans le secteur privé.

Ce PAC stimule le développement d'entreprises de secteurs spécifiques afin d'attirer des secteurs affichant un potentiel de croissance élevé, particulièrement des industries à fort potentiel ou en émergence comme le cinéma, la télévision et les médias numériques ainsi que les secteurs du savoir comme les communications sans fil, la photonique, les technologies propres, l'aérospatiale et la défense, ainsi que les sciences de la vie.

4. Zone d'améliorations communautaire

La zone d'améliorations communautaires d'Orléans, telle qu'elle est illustrée à l'annexe B, couvre une superficie approximative de 36 km², ou environ 3 600 hectares.

Le programme incitatif s'applique à toutes les propriétés présentes dans la zone d'améliorations communautaires d'Orléans; cependant, le PAC ne s'applique pas aux emprises des voies publiques, aux propriétés résidentielles ou à l'aménagement de nouveaux sites. Lorsque la limite de la zone ne concorde pas avec la limite d'un terrain, seule la portion du terrain ou des bâtiments située à l'intérieur de la zone est admissible au programme de subvention du PAC. Au moment du dépôt de la demande, il incombera au personnel de la Ville d'établir les limites de la zone d'améliorations lorsque celles-ci ne concorderont pas avec les limites d'un terrain.

5. Programme incitatif du plan d'améliorations communautaires

5.1. Introduction

Les subventions prévues dans le présent PAC représentent les incitatifs qui favoriseront l'atteinte des objectifs énumérés à la section 3.0. La subvention versée au requérant pour des terrains et des bâtiments précis dans le cadre du programme décrit dans le PAC d'Orléans équivaut à 75 % par année de l'augmentation de l'impôt foncier municipal sur une période de 10 ans et ne peut dépasser 5 millions de dollars. Si le PAC d'Orléans est combiné à d'autres programmes du PAC, y compris les programmes du PAC relatifs aux friches industrielles, la subvention totale ne pourra excéder 5 millions de dollars également. En aucun cas, la subvention ne peut excéder le coût total du projet.

Pour qu'une propriété et/ou un bâtiment soient admissibles au versement d'une subvention, il faut que le montant des travaux entrepris fasse augmenter d'au moins 250 000 dollars \$ l'évaluation de la propriété, laquelle est établie par une réévaluation effectuée par la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) une fois les travaux terminés et que le projet entraîne la création du nombre minimal requis de nouveaux emplois.

Le programme incitatif s'applique à toutes les propriétés présentes dans la zone d'améliorations communautaires d'Orléans; cependant, le PAC ne s'applique pas aux emprises des voies publiques, aux propriétés résidentielles ou à l'aménagement de nouveaux sites. Lorsque la limite de la zone ne concorde pas avec la limite d'un terrain, seule la portion du terrain ou des bâtiments située à l'intérieur de la zone est admissible au programme de subvention du PAC. Au moment du dépôt de la demande, il incombera au personnel de la Ville d'établir les limites de la zone d'améliorations lorsque celles-ci ne concorderont pas avec les limites d'un terrain.

Tous les propriétaires fonciers (ou cessionnaires) de la zone d'améliorations communautaires peuvent déposer une demande dans le cadre du programme incitatif. Les subventions octroyées dans le cadre du PAC d'Orléans pour une propriété donnée ne seront valides que pour le propriétaire qui aura signé l'accord de subvention original et ne seront pas transférables. Si une partie ou la totalité de la propriété est vendue pendant la période d'admissibilité à la subvention, les versements de la subvention cesseront sur-le-champ. Cependant, la Ville peut, à sa discrétion, transférer la totalité ou une partie d'une subvention à un nouveau propriétaire foncier, pourvu que celui-ci ait conclu (s'il y a lieu) avec la Ville un accord respectant les exigences de l'accord initial et toute nouvelle exigence.

Les propositions d'aménagement coordonné visant des propriétés contiguës appartenant ou non au même propriétaire ne peuvent faire l'objet que d'une seule demande de subvention dans le présent PAC (autrement dit, on ne peut présenter plus d'une demande pour un même type de subvention pour des propriétés attenantes faisant l'objet d'un aménagement coordonné).

La période de versement de toute subvention débute le jour où la demande est approuvée par le Conseil, compte tenu de l'enveloppe budgétaire consacrée au fonctionnement des programmes.

Les programmes d'incitation financière exposés dans le présent PAC s'appliquent au secteur privé et sont conçus pour favoriser la revitalisation des propriétés privées situées dans la zone d'améliorations communautaires d'Orléans

5.2. Exigences générales des programmes

Les exigences générales et particulières énoncées dans le présent PAC ne sont pas nécessairement exhaustives, et la Ville se réserve le droit d'imposer, si elle le juge pertinent, toute autre modalité ou condition requise selon la propriété. Le programme

d'incitatif financier contenu dans le présent PAC d'Orléans est assorti des exigences générales suivantes.

- a) Tous les propriétaires de biens-fonds privés situés dans la zone d'améliorations communautaires d'Orléans peuvent demander une subvention du PAC, mais seulement pour une utilisation commerciale ou industrielle du bien-fonds qui respecte les critères relatifs aux emplois. Une seule demande de subvention par propriété sera acceptée dans le cadre du PAC d'Orléans.
- b) La Ville se réserve le droit de vérifier, aux frais du requérant, les coûts des études de faisabilité du projet ou des travaux pour lesquels une subvention a été approuvée dans le cadre du PAC d'Orléans.
- c) Le total de toutes les demandes approuvées pour la durée du projet pour le PAC d'Orléans ne doit pas dépasser 10 millions de dollars.
- d) Pour qu'un projet puisse être subventionné, l'ensemble des travaux admissibles réalisés sur le terrain ou les bâtiments doit faire augmenter d'au moins 250 000 dollars \$ la valeur imposable de la propriété, établie par une réévaluation effectuée par la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) après les travaux.
- e) Le requérant devra joindre à toute demande de subvention déposée dans le cadre du PAC d'Orléans une étude fiscale indépendante qui donnera une estimation de l'augmentation de la valeur imposable et qui sera préparée par un expert-conseil titulaire d'une accréditation de l'AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute), d'un AIMA (Associate) ou d'un MIMA (Accredited) — désignation de l'Institute of Municipal Assessors.
- f) Règle générale, la Ville versera les subventions prévues dans le présent PAC une fois que le requérant aura obtenu tous les permis exigés, que les travaux seront achevés et auront obtenu l'approbation finale de la Ville après inspection, que la réévaluation de la SÉFM aura prouvé que l'augmentation minimale de la valeur imposable de la propriété est atteinte, et que le propriétaire aura entièrement réglé sa première facture annuelle d'impôt foncier à la suite de la réévaluation.
- g) La Ville n'est aucunement responsable des coûts engagés par un requérant relativement au programme, y compris des coûts engagés en prévision de la perception d'une subvention.
- h) Si un requérant ne satisfait pas à toutes les exigences générales ou propres au programme ou à toute autre exigence de la Ville, celle-ci peut reporter, réduire ou annuler la subvention approuvée.

- i) En tout temps, la Ville peut interrompre un programme, auquel cas les bénéficiaires dont les subventions ont déjà été approuvées continueront de recevoir les sommes convenues, pourvu que les exigences générales et propres au programme en cause soient respectées.
- j) Les travaux pour lesquels une subvention est consentie en vertu d'un programme incitatif ainsi que les améliorations connexes apportées aux bâtiments ou au terrain doivent respecter l'ensemble des codes, politiques, procédures, normes et lignes directrices applicables, y compris les règlements municipaux, les politiques du Plan officiel ainsi que les approbations et exigences de zonage applicables.
- k) Les améliorations apportées aux bâtiments ou au terrain doivent être sanctionnées par un permis de construire (s'il y a lieu) ou tout autre permis exigé et doivent être effectuées conformément au *Code du bâtiment de l'Ontario*, dans les cas où celui-ci s'applique.
- l) Le personnel, les agents et les mandataires de la Ville peuvent inspecter toute propriété faisant l'objet d'une demande dans le cadre du programme d'incitatif financier du PAC d'Orléans offert par la Ville.
- m) Pour être admissible aux subventions offertes dans le cadre du PAC d'Orléans, en commençant par le premier versement suivant la fin des travaux et se poursuivant sur la période de versement de la subvention, le propriétaire devra avoir un compte municipal en règle (y compris avoir réglé les taxes foncières, la taxe d'eau, les amendes et tout autre compte échu). Chaque année, les impôts fonciers de l'année en cours doivent être payés pour que la subvention soit versée (autrement dit, la subvention ne sera pas versée si le propriétaire a des arriérés).
- n) Si une partie porte en appel l'évaluation postconstruction d'un terrain ou d'un bâtiment pour lequel une subvention a été consentie et qu'il en résulte une réduction de la valeur imposable dudit terrain ou bâtiment, la Ville recalculera les sommes versées jusqu'alors au requérant en fonction de l'évaluation postconstruction initiale et de l'augmentation connexe de l'impôt foncier, et le requérant devra lui rembourser le montant du paiement excédentaire.
- o) Pour être admissibles au programme de subvention du PAC d'Orléans, les projets devront porter au moins sur l'un des éléments suivants :
 - i. agrandissement d'un bâtiment;
 - ii. amélioration d'une façade donnant sur l'emprise d'une voie publique;
 - iii. construction d'un nouveau bâtiment (remplaçant une ancienne installation);
 - iv. modifications importantes à un bâtiment améliorant la qualité marchande des locaux loués et augmentant en conséquence la valeur imposable;

- v. aménagement de terrain, y compris aménagement paysager à l'aide de matériaux inertes et de végétation et installation d'une enseigne ou d'un panneau.
- p) À eux seuls, les projets de modernisation intérieure et les coûts d'entretien de bâtiments existants qui ne devraient avoir aucun effet positif sur l'emploi ne sont pas admissibles aux programmes de subventions prévus par le présent PAC.
- q) Une réunion de consultation préalable sur le projet doit être tenue pour que l'on puisse déterminer le type de demandes d'aménagement nécessaires.
- r) Le montant maximal par demande déposée dans le cadre du PAC d'Orléans ne peut excéder 5 millions de dollars.
- s) Tous les participants au programme devront conclure avec la Ville un accord précisant les conditions de la subvention, lequel sera ajouté à l'inscription de la propriété en cause dans le livre foncier. Si un requérant a reçu une approbation relative à une subvention du PAC d'Orléans, les exigences requises et les montants de la subvention feront partie de l'accord juridique.
- t) Si la propriété est démolie avant la fin de la période de prestation de la subvention du PAC, le propriétaire ou un tiers à qui la subvention a été attribuée devra abandonner les subventions et rembourser à la Ville tous les montants reçus.

5.3. Subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers

Bien que le paragraphe 28(7) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario permette divers incitatifs financiers, comme une dispense des droits d'aménagement, des prêts sans intérêt, etc., on recommande qu'un programme de subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers soit ajouté au PAC d'Orléans, car un tel programme peut comporter des avantages importants pour les propriétaires fonciers et les locataires.

Les subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers sont accordées aux propriétaires qui attirent de nouveaux investissements du secteur privé générateurs d'emplois pour les terrains ou les bâtiments actuellement vacants, sous-utilisés, peu fonctionnels ou nécessitant des réparations ou des rénovations (la subvention ne s'applique pas à l'aménagement de nouveaux sites). L'amélioration ou l'aménagement doit entraîner une augmentation de l'évaluation (valeur) de la propriété. La subvention est fondée sur l'augmentation des taxes foncières que la propriété devra payer à la Ville en raison de l'accroissement de la valeur. Chaque année après le paiement de l'impôt foncier, la Ville retournera un pourcentage de l'augmentation de l'impôt foncier perçu pour cette année sur une période de 10 ans.

La subvention annuelle disponible est fondée sur la valeur totale de l'impôt foncier. Le requérant doit assumer au départ la totalité des coûts liés à l'aménagement. Une fois

que la Ville aura reçu le paiement de l'impôt foncier découlant du projet, elle remboursera le requérant sous la forme d'une subvention annuelle équivalant à 75 % de l'augmentation de cet impôt pendant une période maximale de dix ans ou jusqu'au moment où le total des subventions versées correspondre soit au coût total du projet, à l'exclusion de toutes les taxes, soit à 5 millions de dollars, le montant le moins élevé étant retenu.

Les coûts des projets admissibles aux subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers versées dans le cadre du PAC d'Orléans comprennent les éléments suivants :

- a. démolition de bâtiments;
- b. construction/modernisation d'infrastructures sur le site, y compris les services d'aqueduc, les égouts sanitaires, l'enterrement des fils électriques et les installations de collecte des eaux pluviales;
- c. construction/modernisation d'infrastructures hors site, y compris les routes, les services d'aqueduc, les égouts sanitaires, les installations de collecte des eaux pluviales, les services d'électricité et de gaz;
- d. construction/modernisation d'aménagements sur le site, y compris l'aménagement paysager (matériaux inertes et végétation), les stationnements, les trottoirs, l'éclairage décoratif et la signalisation;
- e. construction/modernisation d'aménagements hors site, y compris les trottoirs, les équipements pour piétons, l'aménagement paysager (matériaux inertes et végétation);
- f. construction de nouveaux bâtiments, agrandissement de bâtiments, modernisation de l'avant et des côtés du bâtiment;
- g. droits de permis de construire pour les travaux susmentionnés;
- h. les composants suivants du programme de conception en matière d'énergie et d'environnement (Leadership in Energy and Environmental Design, ou LEED) :
 - i. examen du plan de base par un expert-conseil certifié LEED;
 - ii. préparation de nouveaux plans d'exécution conformes à la norme LEED;
 - iii. soumission et gestion des essais de l'élément construit et de la certification utilisée pour établir la désignation LEED;

Les demandes seront traitées et approuvées selon l'ordre dans lequel elles auront été déposées, et ce, tant que des fonds seront disponibles, tel qu'approuvé par le Conseil. Le personnel de la Ville entreprendra l'examen et l'évaluation des demandes et des documents à l'appui en fonction des exigences du programme. Les demandes de financement déposées dans le cadre de ce programme seront soumises à l'approbation du Conseil municipal. Pour qu'une demande de subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers soit approuvée, le requérant doit conclure un accord avec la Ville. L'accord de versement de subvention doit être ajouté à l'inscription de la propriété en cause dans le livre foncier et doit préciser les modalités, la durée et les dispositions en cas de défaut.

L'évaluation et l'impôt foncier municipal (« taux de base ») doivent être établis avant le début du projet. On calculera l'augmentation de l'impôt foncier municipal (ou

« augmentation des taxes municipales ») en soustrayant l'impôt foncier municipal avant réévaluation de l'impôt foncier après réévaluation, tel que déterminé par la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) après l'achèvement du projet.

Le montant de la subvention sera recalculé chaque année en fonction de l'impôt foncier municipal prélevé et de la hausse fiscale qui en découlera et qui sera payée par le propriétaire pour l'année en question.

La période de versement de la subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers dans le cadre du PAC d'Orléans commence à compter de la date à laquelle le Plan entre en vigueur ou après et durera pour une période initiale de cinq ans, avec option de prolongation du programme jusqu'à un maximum de cinq ans, tant que des fonds seront disponibles, tel qu'approuvé par le Conseil municipal.

Même si l'on ne peut avoir la certitude que les locataires profiteront directement des avantages du PAC d'Orléans, tout doit être mis en œuvre pour que ces derniers profitent de ce programme axé sur la création d'emplois dans les secteurs du savoir. Il n'est pas nécessaire que le propriétaire et le locataire soumettent conjointement une demande, mais l'une des exigences du PAC demande que le propriétaire soumette un rapport annuel sur l'occupation de son immeuble et le nombre d'emplois créés. De plus, lorsqu'un propriétaire a signé un bail exigeant des locataires qu'ils assument une partie ou la totalité des taxes foncières, le rapport du propriétaire devra inclure la preuve que le locataire est informé du programme et qu'ainsi ce dernier aura négocié les conditions du bail en toute connaissance de cause.

Toutes les subventions prévues dans le cadre du PAC d'Orléans sont versées une fois les travaux de construction sont terminés, une fois que la réévaluation des biens-fonds a été faite par la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) et une fois que les taxes de la première année suivant la nouvelle évaluation ont été acquittées. En versant la subvention après la construction, on s'assure que l'investissement de la Ville par l'entremise de la subvention aura donné lieu à un projet réel qui respecte les objectifs en matière d'emplois prévus par le PAC et qui profitera à la collectivité. Pendant ce temps, les contributions fiscales accrues découlant du projet pourront être versées par les propriétaires de propriétés visées par le PAC et reçues par la Ville.

Si une partie porte en appel l'évaluation postconstruction d'un bien-fonds pour lequel une subvention a été consentie et qu'il en résulte une réduction de la valeur imposable dudit terrain ou bâtiment, la Ville recalculera les sommes versées jusqu'alors au requérant en fonction de l'évaluation postconstruction initiale et de l'augmentation connexe de l'impôt foncier, et le requérant devra lui rembourser le montant du paiement excédentaire.

5.4. Critères d'admissibilité des projets

Renseignements généraux

L'objectif premier du PAC d'Orléans est d'aider les entreprises à satisfaire à la demande qui est de créer de nouveaux emplois de grande qualité à Orléans. Cet objectif peut être atteint en versant des subventions qui compensent partiellement l'augmentation de l'impôt foncier découlant des projets de réaménagement qui servent à créer de nouveaux emplois. Le but du programme est d'attirer de nouvelles entreprises et de les inciter à s'établir à Orléans. En outre, le programme devrait inciter les entreprises présentes à Orléans à prendre de l'expansion. Les entreprises, petites ou grandes, peuvent utiliser ce programme même si certaines restrictions concernant la création d'emplois et le type de travail s'appliquent.

Dans le cadre du PAC d'Orléans, un propriétaire d'immeuble ou une entreprise qui réaménage une propriété dans la zone d'aménagement du PAC d'Orléans et qui génère un nombre minimal de nouveaux emplois à temps plein (ou en équivalent temps plein) dans des secteurs approuvés est admissible à une subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers. Les projets admissibles doivent viser la création d'au moins 15 nouveaux emplois nets dans les dix ans suivant la réalisation du projet ainsi que la création d'au moins 15 nouveaux emplois nets dès le projet terminé. Le seuil de 15 emplois au minimum doit être maintenu tout au long de la période couverte par la subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers, sans quoi la subvention annuelle prend fin. La superficie du projet doit démontrer qu'au moins 15 ETP peuvent se trouver dans l'installation.

Endroit

Les soumissions présentées dans le cadre du PAC d'Orléans doivent être situées dans une des zones identifiées par le Plan officiel et détaillées ci-dessous :

- dans des endroits à potentiel élevé d'aménagement, en particulier ceux désignés comme secteur central, centre polyvalent, secteur d'emploi, secteur d'entreprises, collectivités en développement et rues principales. Ces zones comprennent des emplacements reliés au réseau de transport en commun rapide, aux routes importantes, aux rues commerciales achalandées.
- dans une zone déjà desservie ou qui pourrait l'être par des routes importantes, des services de transport en commun, des canalisations d'égouts et un réseau d'aqueduc. Nous analyserons dans les moindres détails les projets soumis en fonction de nos meilleures connaissances des tendances actuelles et de l'histoire pour nous assurer de la nécessité des mesures incitatives visant à stimuler l'aménagement. Le requérant devra démontrer clairement que le projet ne pourrait pas se réaliser sans l'incitatif.

Nonobstant la nécessité de limiter les projets du PAC d'Orléans aux zones qui ont été désignées comme zones de croissance dans le Plan officiel, nous analyserons dans les moindres détails les projets soumis en fonction de nos meilleures connaissances des tendances actuelles et de l'histoire pour nous assurer de la nécessité des mesures incitatives visant à stimuler l'aménagement. Le requérant devra démontrer clairement que le projet ne pourrait pas se réaliser sans l'incitatif.

Tous les propriétaires fonciers (ou cessionnaires) de la zone d'améliorations communautaires peuvent déposer une demande dans le cadre du programme incitatif. Les subventions octroyées dans le cadre du PAC d'Orléans pour une propriété donnée ne seront valides que pour le propriétaire qui aura signé l'accord de subvention original et ne seront pas transférables. Si une partie ou la totalité de la propriété est vendue pendant la période d'admissibilité à la subvention, les versements de la subvention cesseront sur-le-champ. Les subventions accordées pour une propriété précise dans le cadre du PAC d'Orléans ne peuvent pas être transférées à une autre propriété.

Critères d'emploi

Le PAC d'Orléans vise avant tout à aider les entreprises à satisfaire la demande en nouveaux emplois de grande qualité à Orléans en accordant des subventions qui viendront compenser en partie la hausse des taxes foncières associée aux possibilités de réaménagement destinées à attirer de nouveaux emplois. Il vise également à inciter de nouvelles entreprises à s'établir à Orléans et à encourager les sociétés en place à s'agrandir. Les petites et grandes entreprises peuvent l'utiliser, même si certains seuils de création d'emploi et certaines restrictions liées au type d'emploi s'appliquent.

Seuls les projets proposant le nombre minimal de nouveaux emplois dans des secteurs approuvés pourront prétendre aux subventions accordées en vertu du PAC d'Orléans. Les projets admissibles doivent cibler au minimum 15 nouveaux emplois. À cette fin, par « emplois admissibles » s'entendent des postes permanents à temps plein rémunérés qui sont situés physiquement dans la propriété visée et appartiennent uniquement à des secteurs fondés sur le savoir. Seuls les emplois admissibles seront pris en compte dans l'évaluation des nouveaux emplois nets. Ces emplois nouvellement créés à Ottawa doivent résulter de l'agrandissement d'une société existante, du démarrage d'une jeune entreprise ou de l'établissement d'une société à Ottawa. La superficie du projet doit démontrer qu'au moins 15 ETP peuvent se trouver dans l'installation.

Secteurs d'emplois admissibles

Seuls les projets proposant le nombre minimal de nouveaux emplois dans des secteurs approuvés pourront prétendre aux subventions accordées en vertu du PAC d'Orléans. Les projets admissibles doivent viser la création d'au moins 15 nouveaux emplois nets dans les dix ans suivant la réalisation du projet ainsi que la création d'au moins 15 nouveaux emplois nets dès le projet terminé. À cette fin, par « emplois admissibles » s'entendent des postes permanents à temps plein rémunérés qui sont situés physiquement dans la propriété visée et appartiennent uniquement à des secteurs fondés sur le savoir, tels que décrits ci-après. Seuls les emplois admissibles seront pris en compte dans l'évaluation des nouveaux emplois nets.

Seuls les emplois des secteurs fondés sur le savoir seront pris en compte dans l'évaluation des nouveaux emplois nets. Ces emplois nouvellement créés à Ottawa doivent résulter de l'agrandissement d'une société existante, du démarrage d'une jeune entreprise ou de l'établissement d'une société à Ottawa. La superficie du projet doit démontrer qu'au moins 15 ÉTP peuvent se trouver dans l'installation.

Industrie Canada a élaboré une classification permettant d'identifier les industries basées sur le savoir en deux volets :

Volet I – un petit éventail d'entreprises fondées sur la science et sur la technologie, comprenant des travailleurs générateurs de savoir.

Volet II – un large éventail d'entreprises de « grand savoir » qui, se basant sur des mesures de la recherche et du développement et sur l'apport des travailleurs du savoir, peuvent être considérées comme innovatrices et utilisatrices de grand savoir.

Industrie Canada propose également une liste détaillée d'exemples liés à cette définition sur son site web à l'adresse : http://iwww.-pme-prf.gc.ca/eic/site/sme_fd_prf_.pme.nsf/fra/00624.html

La liste suivante donne des exemples courants :

- Communications et technologie de l'information, y compris les réseaux sans fil et les systèmes photoniques et de données;
- Sciences de la vie et services de santé, y compris les produits pharmaceutiques et médicaux;
- Technologies propres;
- Industrie cinématographique, télévision et médias numériques;
- Services financiers, services d'assurance, services immobiliers et services d'affaires (exception faite de leurs succursales de détail);
- Services communautaires, sociaux et personnels, y compris les services de santé et d'éducation;
- Défense, sécurité et aérospatiale;
- Informatique et technologie, y compris, les logiciels, l'équipement informatique, les semi-conducteurs et autres composantes électroniques.

Utilisations non admissibles

Le PAC d'Orléans vise avant tout à inciter de nouvelles entreprises à s'établir à Orléans et à encourager les entreprises en place à s'agrandir afin d'augmenter le nombre d'emplois de grande qualité fondés sur le savoir. Les utilisations qui ne contribueront pas à accroître le nombre d'emplois fondés sur le savoir ne pourront pas prétendre aux subventions incitatives prévues par ce programme. Les utilisations exclues comprennent, notamment :

- Vente au détail;
- Vente de véhicules automobiles, service, station-service et poste d'essence;
- Installations réservées à la vente de produits alimentaires destinés à être consommés sur place ou à l'extérieur;
- Utilisations dans les bars ou les tavernes;
- Installations d'entreposage ou de stockage;

- Salle de bingo ou autres maisons de jeux;
- Usages industriels intensifs, y compris ceux qui, par nature, génèrent du bruit, des émanations, des odeurs et sont dangereux ou désagréables;
- Activités de vente en gros;
- Installations de transbordement;
- Salon de divertissement pour adultes;
- Établissements de massage;
- Établissements de correction;
- Centres de correction;
- Foyers d'accueil d'urgence;
- Hôtels, motels, gîtes touristiques, maisons de chambres ou établissements de soins pour bénéficiaires internes.

6. Mise en œuvre

6.1. Administration

Le Service du développement économique et de l'innovation gèrera et administrera le programme en collaboration avec le Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance (UGC) et le Service des finances. Une approche de « guichet unique » permettra de présenter une seule demande en déposant le plan de site du projet.

L'approbation définitive de toutes les nouvelles subventions sera subordonnée à l'approbation par le Conseil de la première année du versement des subventions, à l'occasion de l'approbation du budget annuel de la Ville. Dès lors qu'elle a approuvé la demande de subvention et conclu une entente avec le requérant, la Ville est néanmoins tenue de poursuivre le versement annuel de la subvention comme prévu dans l'entente (cela dit, avant que la subvention ne soit versée, les comptes des bénéficiaires auprès de la Ville – taxes foncières, eau, amendes, etc. – doivent être réglés tous les ans et les taxes foncières de l'année en cours doivent être acquittées).

Les requérants peuvent engager la conversation avec un agent du développement économique relevant du Service du développement économique et de l'innovation (DEI) ou un agent du Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance (UGC). Dans les deux cas, ces premières conversations pourraient inciter le requérant à aller de l'avant.

Si tel est le cas, et s'il ressort des premières discussions que sa demande sera probablement acceptée en vertu du programme PAC d'Orléans, le requérant devra alors participer à une rencontre de consultation préliminaire organisée par le Service du développement économique et de l'innovation. Ce dernier et le Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance devront également y assister. À cette occasion, le requérant sera informé des mesures supplémentaires qu'il devra prendre. Par exemple, le requérant doit être avisé que le projet peut exiger un plan d'implantation, une

modification du zonage, une étude des transports, ainsi que la participation de l'office de protection de la nature ou des responsables du patrimoine.

Si le projet passe directement à l'étape du permis de construire, le Service du développement économique et de l'innovation organisera une réunion ultérieure avec un agent de renseignements sur l'aménagement (ARA) et les Services du bâtiment. Le requérant sera alors informé des mesures supplémentaires qu'il devra prendre. Par exemple, le requérant doit alors être avisé des demandes de permis séparées pour la signature, l'empiètement, etc., que son projet pourrait exiger.

Si ces premiers échanges confirment que le projet devrait aller de l'avant, sous réserve des approbations nécessaires et relevant du processus, le requérant devra alors remplir une demande de subvention incitative en vertu du PAC. Cette demande doit comprendre les documents justificatifs requis, et notamment une étude fiscale indépendante fournissant une estimation de l'augmentation de l'évaluation foncière élaborée par un expert qualifié, détenteur d'une désignation AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute), qu'il présentera au coordonnateur du PAC relevant du Service du développement économique et de l'innovation.

Le personnel du Service du développement économique et de l'innovation, le Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance et le Service des finances examineront la demande, tout en faisant preuve d'une diligence raisonnable appropriée, et l'enverront au Comité et au Conseil municipal, accompagnée de l'analyse ou des renseignements complémentaires. Des agents du Service du développement économique et de l'innovation, du Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance et du Service des finances examineront chaque demande afin de s'assurer que les projets recevant des subventions ne représentent pas une « croissance interne » et qu'ils résultent d'incitations financières.

Dès qu'une incitation financière a été approuvée pour un projet en vertu du PAC, le Service du développement économique et de l'innovation en informe le requérant et engage immédiatement un processus visant à conclure une entente formelle, que le Service du contentieux de la Ville élaborera en se fondant sur les renseignements détaillés que le requérant aura fournis dans sa demande de subvention en vertu du PAC.

Simultanément, le requérant se conforme à toutes les autres prescriptions liées au projet et prend toutes les mesures que le processus d'approbation de l'aménagement et des permis requiert.

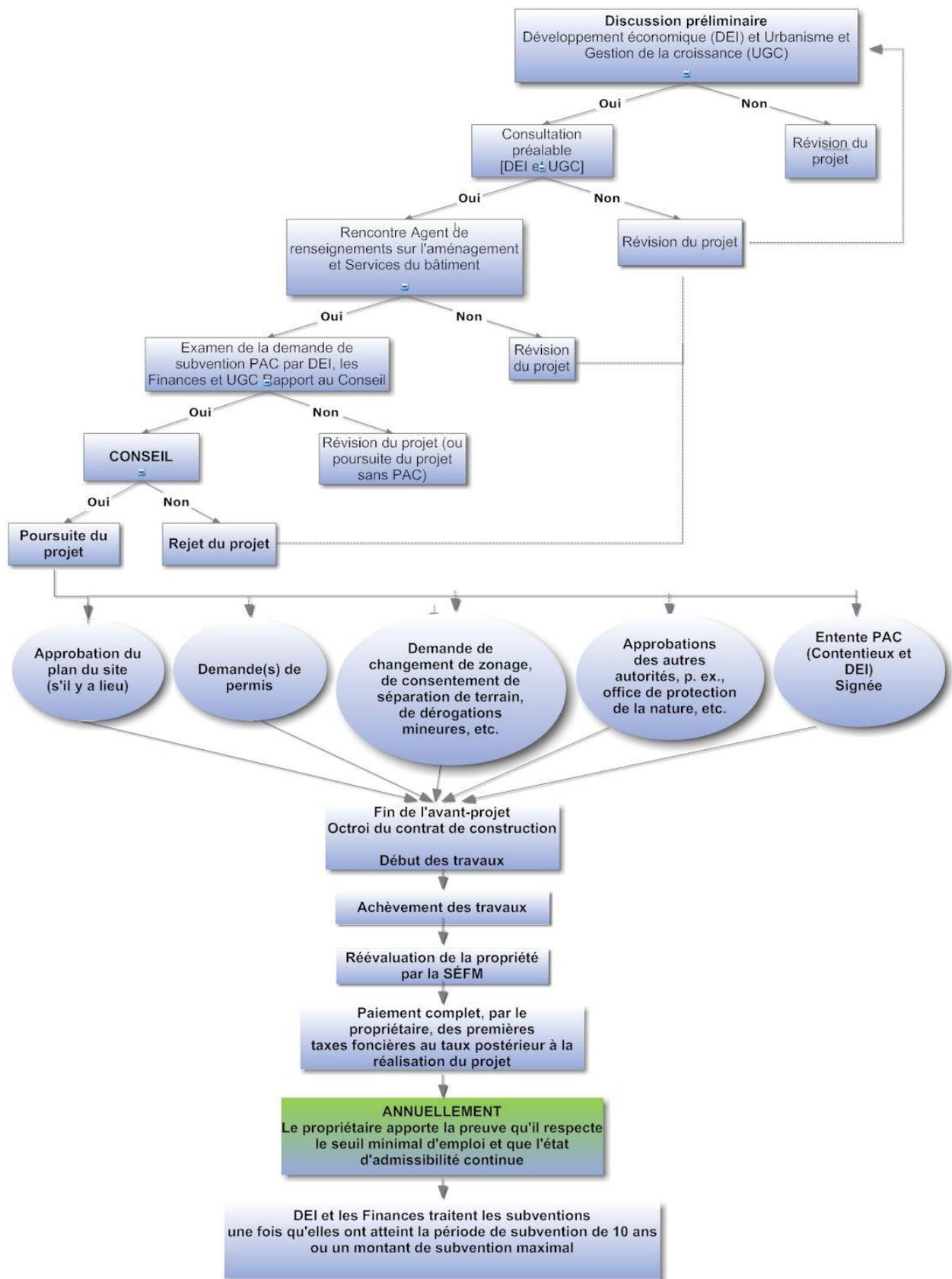
Ces mesures supplémentaires peuvent comprendre notamment, les permis ou les approbations suivantes :

1. Approbation du plan d'implantation
2. Permis
 - a. Permis de démolir

- b. Demande de permis de construire
- c. Permis de fosse septique
- 3. Zonage et utilisations autorisées
 - a. Conformité
 - b. Modification du plan officiel
 - c. Modifications
 - d. Dérogations mineures, etc.
- 4. Autres approbations
- 5. Autorisation de nivellement de terrain
- 6. Consentement du ministère des Ressources naturelles
- 7. Permis du ministère des Transports de l'Ontario requis MTO
- 8. Permis de remplissage (office de protection de la nature)
- 9. etc.

Tous les ans, et ce, jusqu'à la fin de la période de subvention ou jusqu'à ce que le montant maximal de la subvention ait été atteint, le personnel examinera le projet pour s'assurer que les objectifs de rendement continuent d'être atteints, que le propriétaire s'est acquitté de toutes ses taxes foncières pour l'année visée et que tous les autres montants dus à la Ville sont en règle.

La Figure 2 sur la page suivante illustre le processus administratif.



6.2. Suivi et modifications

La Ville passera régulièrement en revue les programmes de subvention ainsi que les activités d'amélioration communautaire visées par ce Plan afin d'en vérifier l'efficacité. Le Conseil pourra utiliser ces renseignements pour modifier le Plan au besoin et pour s'assurer que les objectifs énoncés dans la section 3.0 sont atteints.

Les variables suivantes feront l'objet d'un suivi dans le cadre des projets individuels et les agrégats dans le cadre du programme d'incitations:

- nombre de demandes;
- augmentation de la valeur évaluée des propriétés participantes;
- montant estimé et réel des nouvelles taxes imposées pour financer les subventions accordées;
- superficie des terrains aménagés (en hectares/acres);
- espace commercial construit;
- nombre estimatif d'emplois créés/maintenus;
- nombre de manquements relevés dans le programme.

Les rétroactions émanant des mécanismes de suivi du PAC pourront inciter à apporter des modifications mineures aux programmes de subventions. La Ville pourra donc vérifier régulièrement et adapter les conditions et les prescriptions de tous les programmes prévus dans le présent Plan, voire abandonner tout programme y afférent sans avoir à le modifier. Ces modifications mineures ou l'abandon des programmes seraient transmis au ministère des Affaires municipales et du logement à titre d'information. Toute augmentation du financement accordé en vertu des incitations financières en place, toute modification des critères d'admissibilité susceptibles d'augmenter le financement consenti, tout ajout de nouveaux programmes à ce Plan ou tout agrandissement de la zone d'amélioration communautaire exigera la modification formelle du PAC, conformément à l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

6.3. Financement

Le programme de subvention décrit dans le présent Plan sera disponible sous réserve de l'approbation, par le Conseil, d'une affectation budgétaire annuelle. À l'instar des subventions pour le réaménagement des friches industrielles financées par de nouvelles taxes foncières, les subventions du PAC d'Orléans seront identifiées au fur et à mesure que les demandes auront été reçues et examinées. Les pressions d'utilisation associées aux subventions du PAC d'Orléans seront mises de l'avant par le processus budgétaire pour la ou les années pendant lesquelles se feront les versements; elles seront financées au moyen des taxes supplémentaires qui découleront des améliorations communautaires.

7. Autres programmes du Plan d'amélioration communautaire

Tel qu'indiqué précédemment, les propriétaires de commerces à Orléans peuvent toujours se prévaloir de deux autres programmes de la Ville d'Ottawa autorisés en vertu de l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario : 1) le Plan d'amélioration communautaire visant le réaménagement des friches industrielles de la Ville d'Ottawa et 2) le Plan d'amélioration communautaire du boulevard St-Joseph.

Contrairement à ces deux programmes, le PAC d'Orléans ne vise pas à rembourser des coûts, mais plutôt à offrir un programme d'incitation financière qui encouragerait les propriétaires à réaménager leurs biens-fonds à Orléans grâce à des projets destinés à appuyer les objectifs énoncés dans le présent rapport (en l'occurrence, attirer dans la région les principaux fournisseurs d'emplois fondés sur le savoir et favoriser la création de nouveaux emplois de grande qualité). Voilà pourquoi :

- Les propriétaires qui entreprennent des projets de réaménagement de friches industrielles et souhaitent également demander une subvention en vertu du PAC d'Orléans devront être autorisés à le faire et, s'ils sont admissibles, recevoir leur subvention en vertu du Plan d'amélioration communautaire visant le réaménagement des friches industrielles de la Ville d'Ottawa et du PAC d'Orléans; en revanche, la subvention financée par de nouvelles taxes pourra être accordée dans le cadre d'un seul programme (à savoir, elle ne pourra être accordée deux fois) et le montant total des subventions accordées en vertu de ces deux programmes ne saurait excéder 5 millions de dollars ou le coût total du projet, quel que soit le montant plus bas;
- Les propriétaires de biens-fonds situés dans la région visée par le Projet d'aménagement communautaire du boulevard St-Joseph qui souhaitent demander des prestations en vertu du PAC d'Orléans ne seront pas autorisés à recevoir des prestations en vertu du Plan d'amélioration communautaire du boulevard St-Joseph et du PAC d'Orléans.

Appendice « A »

Section 5.2.5 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa

5.2.5 – Améliorations communautaires

[Modification n° 40, 26 avr. 2006]

Les dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire* concernant les améliorations communautaires permettent aux municipalités de préparer des plans d'améliorations communautaires pour les zones désignées où 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. Lorsqu'un plan d'améliorations communautaires a été adopté par une municipalité, approuvé par la Province et mis en œuvre, la municipalité peut offrir des incitatifs pour encourager les investissements du secteur privé. La municipalité peut aussi adopter diverses mesures dans le but de réaliser le plan d'améliorations communautaires.

Politiques

Renseignements généraux

1. La Ville assurera et encouragera un milieu de vie et de travail agréable et sécuritaire grâce aux améliorations communautaires. Pour ce faire, elle :
 - a. désignera, par règlement municipal, des zones d'améliorations communautaires dont les limites correspondront à l'ensemble ou à une partie du secteur urbain d'Ottawa, ou à l'ensemble ou à une partie du territoire de villages, ce secteur urbain et ces villages correspondant à la définition qu'en donne le présent Plan, qui est modifiée de temps à autre;
 - b. préparera, adoptera et mettra en œuvre un ou plusieurs plans d'améliorations communautaires dans une ou plusieurs zones d'améliorations communautaires désignées, conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et aux politiques sur les améliorations énoncées dans le présent Plan;
 - c. assurera l'entretien continu, la remise en valeur, le réaménagement et l'amélioration des secteurs caractérisés par des bâtiments inadéquats, vétustes ou délabrés, des infrastructures durables ou des services de

loisirs municipaux déficients ainsi que par l'instabilité sociale, économique ou des communautés;

- d. mettra en place des programmes visant à faciliter la remise en valeur et le réaménagement de propriétés municipales et du secteur privé en vue de résoudre des problèmes ou de répondre aux besoins cernés en matière de développement économique ou social, d'aménagement du territoire, d'environnement, d'efficacité énergétique ou de logement.

Zones d'améliorations communautaires

2. La désignation de zones d'améliorations communautaires reposera sur la présence d'un ou de plusieurs des facteurs suivants :

- a. contamination réelle ou possible de l'environnement;
- b. lots vacants et terrains et bâtiments sous-utilisés offrant des possibilités d'aménagement intercalaire, de réaménagement ou d'expansion en vue d'assurer une meilleure utilisation du sol ou de l'infrastructure publique;
- c. autres obstacles à la réfection, à la remise en valeur ou au réaménagement des terrains ou des bâtiments sous-utilisés;
- d. bâtiments, façades de bâtiments ou propriétés, y compris les bâtiments, structures et terrains à valeur patrimoniale ou architecturale, où des travaux de préservation, de restauration, de réparation, de remise en valeur ou de réaménagement, ou encore des mesures d'efficacité énergétique ou liées à l'énergie renouvelable s'imposent;
- e. utilisations insuffisamment diversifiées;
- f. lacunes de l'infrastructure matérielle, y compris, sans toutefois s'y limiter, les réseaux d'égouts séparatifs et pluviaux et le réseau d'aqueduc, le paysage de rue, les lampadaires, les stationnements municipaux, les trottoirs, les accotements et l'état des chaussées;
- g. aspect général inesthétique, notamment celui des paysages de rue et de l'aménagement urbain (présence de câbles aériens);
- h. concentration d'utilisations du sol désuètes ou vétustes à faible densité, de lots vacants, de stationnements de surface ou d'immeubles désaffectés;
- i. taux élevé d'inoccupation des locaux commerciaux;

- j. lacunes dans les services communautaires et sociaux, y compris, mais non de façon exclusive, les espaces libres publics, parcs, installations récréatives intérieures ou extérieures, installations communautaires et services de soutien connexe;
 - k. possibilités de varier les types de logements;
 - l. taux élevé d'inoccupation des locaux commerciaux;
 - m. toute autre raison liée à l'environnement, à l'efficacité énergétique, ou au développement social ou économique communautaire.
4. La priorité en matière de désignation de zones d'améliorations communautaires et de préparation et d'adoption de plans d'améliorations communautaires sera accordée aux secteurs :
- . Que la sous-section 2.2.3 (Gestion de la croissance dans le secteur central) du présent Plan désigne comme des zones se prêtant bien à la croissance et à la densification, et plus particulièrement le secteur central, les rues principales traditionnelles et les artères principales, les noyaux d'utilisations mixtes et les terrains situés dans un rayon de 600 mètres de stations de transport en commun rapide existantes ou prévues;
 - a. où sont réunis le plus grand nombre de facteurs définis à la politique 2. ci-dessus;
 - b. où l'un ou plusieurs des facteurs définis à la politique 2 ci-dessus est particulièrement sérieux;
 - c. où l'un ou plusieurs des facteurs définis à la politique 2 ci-dessus est présent sur l'ensemble du territoire du secteur urbain de la ville.

Plans d'améliorations communautaires

5. Des plans d'améliorations communautaires pourront être préparés et adoptés aux fins suivantes :
- a. faciliter la rénovation, la réparation, la remise en valeur, l'assainissement, le réaménagement ou toute autre forme d'amélioration de terrains ou de bâtiments;
 - b. encourager la préservation, la restauration, la réutilisation adaptée et l'amélioration des bâtiments à valeur historique, architecturale ou patrimoniale;
 - c. favoriser la construction de bâtiments polyvalents, ou la diversification des utilisations dans les secteurs où elles ne sont pas suffisamment variées;

- d. faciliter la restauration, l'entretien, l'amélioration et la protection des habitats naturels, des parcs, des espaces libres et des lieux et installations de loisirs;
- e. encourager les aménagements intercalaires ainsi que la densification résidentielle et autre;
- f. stimuler la construction de logements abordables et d'un éventail de types d'habitations;
- g. moderniser et améliorer les infrastructures des services publics et municipaux comme les égouts séparatifs et pluviaux, les conduites principales, les routes et les trottoirs;
- h. faciliter les déplacements des piétons et des cyclistes;
- i. encourager les utilisations du sol qui favorisent l'usage du transport en commun et améliorer la qualité et l'accessibilité des installations de transport en commun;
- j. contribuer au maintien de la viabilité et à la revitalisation du secteur central, des rues principales et d'autres secteurs nécessitant des améliorations communautaires;
- k. améliorer la condition du milieu et réduire la consommation d'énergie;
- l. améliorer la condition sociale et les services de soutien;
- m. favoriser le développement culturel;
- n. stimuler et promouvoir le développement économique communautaire;
- o. améliorer la qualité, la sécurité et la stabilité des communautés.

6. Le public sera informé de la préparation d'un plan d'améliorations communautaires et de toute modification subséquente au Plan officiel et il sera invité à se prononcer à ce sujet, conformément aux politiques du présent Plan concernant les avis publics.

Mise en œuvre

7. Pour assurer la mise en œuvre d'un plan d'améliorations communautaires visant une zone d'améliorations communautaires désignée, la Ville d'Ottawa pourra adopter une série de dispositions prévues dans le plan en question, notamment les suivantes :

- a. l'acquisition par la Ville de terrains ou de bâtiments situés dans les zones d'améliorations communautaires pour lesquelles un plan d'améliorations communautaires a été adopté, approuvé et mis en œuvre, de même que les mesures ci-dessous :
 - i. dégagement, nivellement ou assainissement de l'environnement de ces propriétés,
 - ii. travaux de réparation, de remise en valeur, de construction ou d'amélioration visant ces propriétés,
 - iii. vente ou location (ou autre forme d'aliénation) de ces propriétés à un particulier ou à une entité gouvernementale,
 - iv. autre préparation du terrain ou du bâtiment en vue d'améliorations communautaires.
 - b. l'attribution de fonds publics comme des subventions, des prêts et d'autres instruments financiers;
 - c. la demande d'une aide financière de programmes des ordres supérieurs de gouvernement;
 - d. la participation à des programmes des ordres supérieurs de gouvernement qui offrent une aide aux propriétaires fonciers privés à des fins d'améliorations communautaires;
 - e. la diffusion de renseignements sur les initiatives municipales, les programmes d'aide financière et les autres programmes de soutien gouvernementaux;
 - f. l'appui à la conservation du patrimoine par l'entremise de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.
8. Tous les aménagements faisant partie des programmes ou des activités prévus dans des plans d'améliorations communautaires devront être conformes aux politiques du présent Plan, aux plans de conception communautaire applicables, au Règlement municipal de zonage, aux règlements régissant les normes d'entretien et d'utilisation, de même qu'à tous les règlements et politiques connexes de la Ville.
 9. La Ville devra s'assurer que sa participation à des activités d'améliorations communautaires n'excède pas ses capacités financières.

Appendice « B »

