

LIGNES DIRECTRICES DE L'ARTICLE 37 2017 VILLE D'OTTAWA

APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL LE 24 MAI, 2017

Table des matières

- 1.0 Introduction
- 2.0 Définitions
- 3.0 Nature et destination de l'article 37
- 4.0 Cas dans lesquels s'applique l'article 37
- 5.0 Modalités d'application de l'article 37
- 6.0 Intervenants et modalités d'application de l'article 37
- 7.0 Modalités d'application et de mise en œuvre de l'article 37
- 8.0 Marche à suivre pour modifier les ententes déjà conclues

Section 1.0 Introduction

L'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* permet aux municipalités dotées de politiques adéquates dans le cadre du Plan officiel d'adopter des règlements de zonage permettant d'accroître, par rapport au zonage existant, la hauteur et la densité des aménagements en contrepartie des avantages communautaires qu'ils apportent.

Les présentes lignes directrices visent à faciliter la mise en œuvre des politiques de la section 5.2.1 (11) du Plan officiel (*Règlement sur la hauteur et la densité accrues*). Les avantages communautaires obtenus grâce à l'accroissement de la hauteur et de la densité des aménagements sont garantis conformément à l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Le lecteur est invité à prendre connaissance de ces lignes directrices à la lumière des politiques du Plan officiel. En cas de contradiction avec ces lignes directrices, les dispositions du Plan officiel sont prépondérantes. Il se peut qu'à la longue, en modifiant les politiques du Plan officiel ou la *Loi sur l'aménagement du territoire*, on doive mettre à jour ces lignes directrices, ce que le Conseil municipal peut faire en adoptant un rapport ou en donnant des directives.

Ces lignes directrices font état des principales mesures à prendre pour permettre d'appliquer uniformément l'article 37 de la Loi, quelle que soit la nature des avantages communautaires offerts. La collaboration entre les participants est le gage de la transparence et de l'équité du processus.

Section 2.0 Définitions

Dans l'application de ces lignes directrices, on entend par :

Accroissement secondaire de la SHOB : dans les cas où un règlement et une entente produisent leurs effets en vertu de l'article 37, la modification à apporter à l'immeuble projeté pour en accroître le nombre d'étages selon la hauteur permise, ou une nouvelle demande d'aménagement ayant pour effet d'accroître le nombre d'étages ou la SHOB de l'immeuble projeté.

Changement cumulatif du zonage : tout changement apporté au zonage d'une propriété après le 28 mars 2012, grâce à une modification d'initiative privée du Règlement de zonage ou à une demande de dérogation mineure, et permettant d'accroître la densité permise sur un site.

Contributions en espèces ou paiements en espèces : les fonds versés à la Ville et consacrés à certaines installations ou commodités, lorsque le propriétaire ne peut les construire ou les aménager.

Logement à but non lucratif : toute habitation offerte, ou destinée à l'être, essentiellement à des particuliers ou à des familles à faible revenu, en location ou à titre de logement coopératif et dont le propriétaire ou l'exploitant est :

- a. une société à but non lucratif dont les revenus ne sont pas versés ou ne reviennent normalement pas, à titre personnel, à un membre ou à un actionnaire de ladite société;
- b. une coopérative de logements à but non lucratif répondant à la définition donnée dans la *Loi sur les sociétés coopératives*.

Propriétaire : le propriétaire enregistré de la propriété ou son représentant (requérant ou promoteur).

Réduction secondaire de la SHOB : dans les cas où un règlement et une entente produisent leurs effets en vertu de l'article 37, la modification à apporter à l'immeuble projeté pour en réduire le nombre d'étages selon la hauteur permise, ou une nouvelle demande d'aménagement ayant pour effet de réduire le nombre d'étages ou la SHOB de l'immeuble projeté.

Ressource du patrimoine culturel non désigné : toute ressource qui fait partie du patrimoine culturel non désigné en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, mais qui peut être inscrite au Registre des biens à valeur patrimoniale de la Ville ou qui peut

être désignée comme bien à valeur de patrimoine culturel par un autre palier de gouvernement.

Surface hors œuvre brute (SHOB) : la superficie brute au sens du *Règlement de zonage 2008-250* dans sa version modifiée.

Zonage de plein droit : le zonage existant d'une propriété à la date à laquelle la demande d'aménagement est réputée complète, ou le zonage d'une propriété au 28 mars 2012 conformément à la ligne directrice 5.1.

Section 3.0 Nature et destination de l'article 37

Les avantages communautaires prévus à l'article 37 varient selon le projet, conformément aux modalités de la présente section. Ils doivent toutefois être supérieurs à ceux qui seraient normalement exigés dans le cadre du processus normalisé de la Ville pour l'examen des demandes d'aménagement, de l'affectation des terrains à la création des parcs, du processus de budgétisation et du Règlement sur les redevances d'aménagement. Ces avantages, qui doivent également faire l'objet d'un règlement et d'une entente contractuelle entre le propriétaire et la Ville, doivent être inscrits sur le titre foncier.

Les avantages communautaires prévus à l'article 37 ne sont ni des dons en nature ni des contributions en espèces; la Ville ne les souligne pas sur des plaques commémoratives ni par d'autres moyens et ne concède pas non plus de droits d'appellation pour les avantages communautaires offerts.

3.1 Lien planificationnel

Il doit y avoir un lien planificationnel logique entre les avantages communautaires garantis et l'aménagement proposé. L'accroissement de la densité peut avoir pour effet d'augmenter le nombre de personnes dans une communauté, ce qui peut accroître les impératifs imposés aux installations communautaires et aux commodités collectives. Les avantages communautaires doivent prioritairement être réalisés dans la zone locale visée ou dans les lieux où ils peuvent avoir un lien géographique adéquat avec le site, par exemple l'aire de captage d'une installation ou d'une commodité de la communauté locale.

3.2 Avantages communautaires

Le Plan officiel dresse la liste des avantages communautaires prévus à l'article 37; cette liste n'est toutefois pas exhaustive. D'autres moyens, dont une étude de planification ou une consultation portant expressément sur les avantages prévus à l'article 37, permettent de définir les avantages communautaires. Dans certains cas, il se peut qu'on ait déjà dressé une liste des avantages communautaires dans le cadre du processus d'établissement d'un plan de conception communautaire (PCC) ou d'un plan secondaire. Le conseiller du quartier, le propriétaire, les groupes communautaires et les résidents du secteur peuvent participer à la définition des avantages communautaires potentiels. Le lecteur trouvera de plus amples renseignements dans la section 6.

3.3 Conditions auxquelles doivent répondre les contributions prévues à l'article 37

Les contributions en espèces prévues à l'article 37 pour les immobilisations viennent s'ajouter aux coûts des installations financés grâce aux frais d'aménagement ou aux terrains à convertir en parcs. Les avantages communautaires prévus à l'article 37 sous la forme de contributions en espèces peuvent être consacrés à l'ensemble (ou à des tranches) des installations qui ne peuvent pas être financées ou qui ne le sont pas en vertu du Règlement sur les redevances d'aménagement. Il doit s'agir d'immobilisations précises, et non d'installations générales ou indéterminées. Les contributions en espèces doivent également être distinctes des terrains à convertir en parcs en vertu de l'article 42 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Ne constituent pas des avantages communautaires adéquats en vertu de l'article 37, les frais d'exploitation, les frais de programmation, ni les frais d'entretien des installations distinctes des immobilisations. Les contributions en espèces peuvent parfois être versées dans des comptes spéciaux déjà établis par le Conseil et destinés à financer des immobilisations dans la communauté en général.

3.4 Planification de l'aménagement du territoire

L'aménagement projeté doit respecter les principes d'une saine planification de l'aménagement du territoire. En contrepartie des avantages communautaires qu'il offre, le propriétaire ne doit pas s'attendre à ce que la hauteur et la densité soient augmentées inconsidérément. La Ville ne doit pas approuver de demandes d'aménagement simplement pour obtenir des avantages communautaires. En plus de respecter les principes d'une saine planification de l'aménagement du territoire, les décisions rendues dans les demandes d'aménagement doivent être conformes aux politiques pertinentes du Plan officiel, aux dispositions du Plan de conception communautaire et aux Lignes directrices de la conception communautaire. Toutes les demandes d'aménagement doivent obligatoirement faire état de plans d'architecture et d'une esthétique urbaine de qualité, qui ne sont pas considérés comme des avantages admissibles en vertu de l'article 37.

3.5 L'article 37 et les ressources du patrimoine culturel

On peut se servir des avantages prévus à l'article 37 pour protéger, restaurer, commémorer ou interpréter les ressources du patrimoine culturel dans les cas suivants :

- a. il existe une ressource du patrimoine culturel désigné sur le site visé; on peut alors se servir des fonds pour protéger, restaurer, commémorer ou interpréter cette ressource;
- b. il n'existe pas de ressource du patrimoine culturel désigné sur le site visé, mais il en existe une ou plusieurs à proximité de ce site; on peut alors se servir des fonds pour en financer la conservation selon les directives de la Section du patrimoine ou les verser à un fonds de subventions pour le patrimoine afin d'en promouvoir la conservation;
- c. le site visé se trouve dans un district de conservation du patrimoine; on peut alors se servir des fonds pour souligner les caractéristiques patrimoniales du district, par exemple grâce à des plaques explicatives, à des panneaux indicateurs dans les rues ou aux améliorations à apporter au paysage urbain.

Les fonds à consacrer aux ressources du patrimoine culturel sont affectés conformément à la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, aux politiques patrimoniales approuvées par la Ville dans le cadre du Plan officiel, au Plan des arts et du patrimoine et aux Normes et lignes directrices en matière de conservation des lieux historiques au Canada.

Section 4.0 Cas dans lesquels s'applique l'article 37

Les demandes d'aménagement ne sont pas toutes assujetties à l'article 37. La Ville a fixé les seuils à partir desquels les demandes d'aménagement sont assujetties à l'article 37.

4.1 L'article 37 s'applique aux demandes d'aménagement déposées dans l'ensemble de la Ville et atteignant les seuils suivants :

- a. la superficie de l'immeuble projeté est d'au moins 7 000 m²;
- b. la densité demandée représente une augmentation d'au moins 25 % de la densité permise selon le zonage de plein droit.

Ces seuils permettent d'éviter d'autoriser les projets de construction d'immeubles ayant pour effet d'en accroître la hauteur en redistribuant la densité du zonage de plein droit de manière à respecter les politiques du Plan officiel de la Ville, ainsi que toutes les lignes directrices pertinentes du Plan secondaire, du PCC et de l'esthétique urbaine.

4.2 Exceptions particulières dans l'application de l'article 37

Sans égard aux seuils indiqués ci-dessus, voici les exceptions particulières prévues dans l'application de l'article 37 :

- a. l'article 37 peut s'appliquer distinctement de ces lignes directrices dans les cas où un Plan de conception communautaire ou un Plan secondaire sont assortis de politiques précises obligeant à appliquer cet article aux immeubles de différentes superficies, hauteurs ou densités, ou comportent des directives précises sur l'un quelconque des éléments de l'article 37.
- b. l'article 37 ne s'applique pas aux cas dans lesquels des sociétés à but non lucratif ou des coopératives de logements à but non lucratif interviennent dans l'aménagement d'un projet de logements à but non lucratif. Toute tranche à but lucratif de l'aménagement projeté par une société ou une coopérative de logements à but non lucratif peut être assujettie à l'article 37.

Section 5.0 Modalités d'application de l'article 37

Le calcul de la valeur des avantages prévus à l'article 37 est l'un des aspects les plus importants du processus d'application de cet article. Dans le calcul de cette valeur, une approche normalisée correspondant à une formule stricte fondée sur la valeur peut donner lieu à une taxe illicite; il faut donc calculer cette valeur dans chaque cas particulier. Le lecteur trouvera dans la présente section de l'information sur le mode de calcul de la survaleur et sur les facteurs de dévalorisation à appliquer pour permettre d'établir la valeur de la contribution en vertu de l'article 37.

5.1 Taux de calcul de la survaleur

La Ville établit chaque année le taux de calcul de la survaleur, exprimé en dollars par mètre carré (\$/m²). Pour respecter une démarche harmonieuse et cohérente dans le calcul de la survaleur, la Direction des services immobiliers communique, à la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, un taux de survalorisation établi d'après deux zones géographiques, comme l'indique la figure 1. Ces deux zones représentent les secteurs de la Ville dans lesquels il est très probable que soient déposées les demandes d'aménagement assujetties à l'article 37.

La Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique met à jour chaque année, sur le site Web de la Ville, ce taux annuel, exprimé en \$/m².

5.2 Évaluations distinctes

Pour les secteurs qui ne font pas partie de ces deux zones géographiques, la Direction des services immobiliers procède à des évaluations distinctes, dont le résultat est communiqué à la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique. Si le propriétaire n'est pas d'accord avec le taux de calcul de la survaleur établi d'après les modalités ci-dessus, il s'entend avec la Ville, qui fait appel à un spécialiste en évaluation des terres pour procéder, aux frais du propriétaire, à une évaluation foncière distincte.

5.3 Zonage de plein droit et changements cumulatifs du zonage

Ces lignes directrices définissent les notions de zonage de plein droit et de changement cumulatif du zonage, pour s'assurer que les changements apportés cumulativement au zonage, lorsqu'ils augmentent la densité permise d'un site, n'ont pas pour effet de soustraire un projet d'aménagement à l'application de l'article 37. Le Conseil a adopté la première version des Lignes directrices de l'article 37 le 28 mars 2012, et c'est à

partir de cette date que sont déterminés les changements cumulatifs du zonage. Si une demande d'initiative privée déposée en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* après le 28 mars 2012 donne lieu à des changements cumulatifs du zonage, on applique le zonage précédant ces changements pour calculer la survaleur de l'immeuble projeté selon la Ligne directrice 5.5.

5.4 Calcul de la superficie hors œuvre brute (SHOB)

Pour veiller à ce que le processus soit le plus transparent et équitable possible dans le calcul de la différence du taux de survalorisation entre le zonage de plein droit et le zonage projeté, la Ville s'inspire de la définition de la SHOB selon le Règlement de zonage. Cette définition a pour effet de réduire la SHOB en soustrayant les couloirs, les ascenseurs et les autres zones techniques d'un immeuble. Si la définition de la SHOB est modifiée dans le Règlement de zonage, il faut aussi la modifier dans ces lignes directrices.

5.5 Calcul de la survaleur

La survaleur se calcule en multipliant, par la SHOB supplémentaire, la différence du taux de survalorisation entre le zonage de plein droit et le zonage projeté, selon les critères pertinents ci-après.

- a. Pour calculer la SHOB du zonage de plein droit, on reprend la réduction qui a servi à établir la superficie de l'immeuble projeté afin de calculer la SHOB du zonage de plein droit. En outre, si le zonage de plein droit réglemente la hauteur d'un immeuble en mètres seulement, on reprend la même hauteur sous plafond de l'immeuble projeté pour calculer le nombre d'étages du zonage de plein droit.

Si par exemple la SHOB de l'immeuble projeté est réduite de 17 % d'après les exclusions prévues pour la SHOB dans le Règlement de zonage, on reprend, dans le calcul de la SHOB du zonage de plein droit, la même réduction de 17 %. Si la hauteur moyenne sous plafond, de l'immeuble projeté est de 2,7 mètres, on reprend la même hauteur sous plafond pour calculer le nombre d'étages dans le zonage de plein droit.

Dans les rares cas où le requérant ne fournit pas les détails de l'immeuble projeté, on s'inspire de l'exemple ci-dessus pour calculer la SHOB du zonage de plein droit.

- b. Afin d'établir l'augmentation de la SHOB pour connaître la survaleur d'un bien immobilier désigné en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*

sans toutefois appartenir à un secteur désigné à vocation patrimoniale, on calcule la SHOB d'après le zonage de plein droit du site, en tenant compte des restrictions imposées aux biens immobiliers dans les secteurs désignés à vocation patrimoniale en vertu des alinéas a) à c) de l'article 60(3) du Règlement de zonage 2008-250.

- c. On procède au calcul de la survaleur lorsqu'on juge que la demande d'aménagement est complète. Si on ne rend pas de décision dans l'étude de la demande d'aménagement avant l'année civile suivante, on applique le taux de survalorisation utilisé dans l'année au cours de laquelle on a jugé que la demande était complète. Si la demande est réactivée après avoir été en attente pendant plus d'un an, on applique le taux de survalorisation de l'année au cours de laquelle elle est réactivée.

5.6 Facteurs de dévalorisation

Les avantages prévus à l'article 37 sont survalorisés selon les modalités de calcul ci-dessus, avant d'être dévalorisés, dans chaque cas particulier, en tenant compte des facteurs suivants :

- a. la conformité du zonage projeté aux politiques pertinentes du Plan officiel, du Plan secondaire ou du PCC, dont le zonage de plein droit ne tient pas compte;
- b. la restauration d'une ressource du patrimoine culturel désigné;
- c. la préservation ou la restauration d'une ressource du patrimoine culturel non désigné;
- d. les terrains auxquels le public a accès et qui sont soumis à des servitudes d'utilité publique concédées à la Ville, par exemple :
 - i. les sentiers internes reliant le site à un réseau piétonnier ou cycliste existant et qui ne sont pas déjà exigés dans le PCC ou le Plan secondaire;
 - ii. les places publiques qui ne sont pas déjà exigées dans le PCC ou le Plan secondaire et qui sont voisines du domaine public.
- e. la construction d'un parc qui n'est pas déjà inscrit dans le Règlement sur les redevances d'aménagement;
- f. les améliorations apportées au domaine public, en plus de celles qui doivent

normalement l'être dans le cadre du processus d'examen des demandes d'aménagement;

- g. la réalisation des avantages destinés au public et prévus dans l'aménagement projeté, par exemple les garderies ou les œuvres d'art publiques.

Il se peut qu'on doive fixer la plupart de ces facteurs de dévalorisation dans un accord de réglementation du Plan d'implantation ou grâce à un autre mécanisme.

5.7 Comité de dérogation

Dans l'examen des demandes de dérogation mineure, le personnel de la Ville conseille le Comité de dérogation dans l'application de l'article 37. On ne peut se prévaloir des avantages prévus à l'article 37 qu'en faisant adopter un règlement, ce qu'on ne peut généralement pas faire grâce à une demande de dérogation mineure. Si on a l'occasion de se prévaloir des avantages prévus à l'article 37, la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique formule une objection à l'intention du Comité de dérogation et lui conseille de considérer qu'il s'agit non pas d'une demande de dérogation mineure, mais plutôt d'une demande de modification du Règlement de zonage.

Section 6.0 Intervenants et modalités d'application de l'article 37

L'application de l'article 37 fait intervenir un certain nombre de participants différents, dont la collaboration assure la transparence et l'équité du processus.

Le coordonnateur de l'application de l'article 37 est un membre du personnel de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique. Ses principales responsabilités consistent à suivre les ententes conclues en vertu de l'article 37, à apporter de l'aide à la Direction générale des services organisationnels dans le suivi financier des accords, à faire le point sur l'avancement des projets relevant de l'article 37, à collaborer à la coordination des projets soumis à l'article 37, à veiller à mettre à jour chaque année le taux de survalorisation et à jouer le rôle de principale personne-ressource auprès des autres directions générales de la Ville, des conseillers de quartier et des associations communautaires.

Le personnel de l'Examen des projets d'aménagement mène le processus d'examen des demandes d'aménagement afin de faciliter les négociations soumises à l'article 37 avec le propriétaire et de consulter le conseiller du quartier pendant tout le déroulement du processus. Le personnel de l'Examen des projets d'aménagement peut aussi consulter d'autres directions générales à propos des avantages communautaires potentiels.

Le grand public peut lui aussi participer aux différentes étapes du processus d'application de l'article 37, par exemple au début du mandat du Conseil ou pendant l'étude du PCC lorsqu'on dresse la liste des avantages communautaires dont on peut se prévaloir en vertu de l'article 37; cette liste est établie pour la communauté, ainsi que pendant le processus d'examen de la demande d'aménagement quand il s'agit de confirmer les avantages communautaires potentiels. Les groupes communautaires reçoivent également les comptes rendus du coordonnateur de l'application de l'article 37 lorsque les fonds sont versés et que les projets sont réalisés.

Vers la fin du processus, d'autres directions générales de la Ville interviennent pour permettre de réaliser les avantages communautaires.

6.1 Consultation en vertu de l'article 37

C'est dans les quartiers centraux qu'il est le plus probable que des demandes d'aménagement relevant de l'application de l'article 37 soient déposées. Pour éviter les retards inconsiderés dans le processus d'examen des demandes d'aménagement, il est préférable de dresser, pour ces quartiers, la liste des avantages potentiels en vertu de

l'article 37 avant que soient déposées les demandes d'aménagement. Cette liste peut constituer, pour le personnel de l'Examen des projets d'aménagement comme pour les demandeurs, un document utile à l'étape de la consultation préalable au dépôt des demandes, pour donner l'occasion de débattre les avantages communautaires demandés lorsqu'on dépose des demandes d'aménagement.

On invite les conseillers de ces quartiers à se mettre en rapport avec le coordonnateur de l'application de l'article 37 afin d'établir un processus permettant de définir les avantages potentiels en vertu de l'article 37 pour le mandat du Conseil. Si un conseiller de quartier décide de ne pas animer la consultation communautaire, le coordonnateur peut en prendre la responsabilité.

6.2 Intervention d'autres directions générales de la Ville

Il se peut qu'on doive faire appel à des employés d'autres directions générales pour permettre d'estimer le coût ou la valeur des avantages communautaires. Il se peut aussi qu'on doive faire appel à des employés d'autres directions générales pour aider à mettre en œuvre les avantages communautaires et à estimer le coût ou la valeur des activités permanentes d'exploitation et d'entretien.

6.3 Limites des quartiers

En plus de devoir diffuser les demandes d'aménagement, lorsqu'une demande chevauche deux quartiers ou que le projet est voisin ou proche de la limite d'un quartier, le personnel de l'Examen des projets d'aménagement fait savoir à tous les conseillers des quartiers visés que l'article 37 s'applique et s'assure que ces derniers interviennent dans le processus.

Section 7.0 Modalités d'application et de mise en œuvre de l'article 37

La nature des avantages communautaires, le calendrier de paiement ou de versement des contributions, la surveillance des paiements en espèces et les exigences financières doivent être clairement définis dans le règlement et dans l'entente contractuelle, qui est inscrite sur le titre foncier. La Ville établit les rapports sur les fonds perçus en vertu de l'article 37 conformément aux exigences de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

7.1 Rapports à soumettre au Comité de l'urbanisme

Les rapports à soumettre au Comité de l'urbanisme à propos de l'article 37 portent sur le résumé des avantages communautaires, l'estimation du coût ou de la valeur de chacun de ces avantages et les délais de réalisation, ainsi que le calendrier de paiement des fonds en espèces et, si possible, les délais dans lesquels on prévoit d'utiliser ces fonds.

7.2 Avantages communautaires précisés dans le Règlement de zonage

On applique l'article 37 en modifiant le règlement de zonage portant sur le site. Ce règlement prévoit un article obligeant le propriétaire à conclure une entente en vertu de l'article 37 pour garantir les installations, les services et les avantages précisés dans le règlement.

7.3 Délai dans lequel doit être signée l'entente adoptée en vertu de l'article 37

L'entente adoptée en vertu de l'article 37 doit être signée avant d'adopter le règlement mettant en œuvre la modification apportée au Règlement de zonage. Le personnel de l'Examen des projets d'aménagement fait savoir aux Services juridiques qu'il faut conclure une entente en vertu de l'article 37 et lui demande de rédiger cette entente pour qu'elle soit signée avant d'adopter le règlement.

7.4 Calendrier des avantages communautaires

Dans tous les cas, le calendrier des paiements en espèces ou de réalisation des avantages communautaires doit être clairement défini dans l'entente adoptée en vertu de l'article 37. En outre :

- a. les paiements à verser en espèces doivent l'être au plus tard à la date de délivrance du permis de construire hors sol. Si les fonds visent à financer une partie des avantages communautaires faisant l'objet d'un calendrier établi, ce

calendrier peut servir de point de départ pour négocier le calendrier de paiement des sommes à verser avant la délivrance du permis de construire hors sol;

- b. si le projet d'aménagement prévoit, sur les lieux mêmes, des avantages communautaires comme une garderie, on peut en établir le calendrier de réalisation d'après le calendrier de construction du projet d'aménagement et l'indiquer clairement dans l'entente conclue en vertu de l'article 37. L'entente portant sur le plan d'implantation précise les autres modalités et les garanties offertes pour ce type d'avantages communautaires;
- c. si le projet d'aménagement comporte des avantages communautaires réalisés ailleurs que sur les lieux mêmes par le propriétaire, par exemple des améliorations sur des terrains ou des emprises de la Ville, le calendrier de réalisation de ces avantages peut être établi d'après le calendrier de construction du projet d'aménagement et les délais de la Ville à la fois et être établi clairement dans l'entente conclue en vertu de l'article 37. L'entente portant sur le plan d'implantation précise les autres modalités et les garanties offertes pour ce type d'avantages communautaires.

7.5 Indexation des fonds

Lorsque des paiements en espèces sont garantis en vertu d'une entente relevant de l'article 37, les fonds sont indexés d'après l'Indice des prix à la construction de Statistique Canada dans la région d'Ottawa, pour le type d'avantages communautaires (résidentiels ou non résidentiels) garantis, et font l'objet de l'entente conclue en vertu de l'article 37. Les fonds sont indexés à partir de la date de la signature de l'entente jusqu'à la date d'exigibilité des paiements en espèces.

7.6 Exigences relatives à l'information financière et au suivi

La Direction générale des services organisationnels affecte, suit et déclare tous les fonds avec l'aide de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique et de toutes les autres directions générales intervenant dans l'affectation des fonds. Toute l'information financière à déposer en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* est reproduite dans le Rapport annuel du trésorier sur les revenus liés à la croissance.

7.7 Logement abordable

Tous les paiements en espèces consacrés à un projet de logement abordable sont clairement indiqués dans l'entente conclue en vertu de l'article 37 et le calendrier

d'affectation des fonds permet d'établir le calendrier des paiements en espèces. S'il n'y a pas de calendrier précis pour l'affectation des fonds, les paiements en espèces doivent être versés au plus tard avant la délivrance du permis de construire hors sol. L'affectation des paiements en espèces à consacrer au logement abordable est laissée à la discrétion du directeur général des Services communautaires et sociaux, qui travaille de concert avec le conseiller du quartier.

Section 8.0 Marche à suivre pour modifier les ententes déjà conclues

Il est parfois opportun de modifier les ententes déjà conclues en vertu de l'article 37. Dans la plupart des cas, la réalisation des avantages communautaires ou le versement des paiements en espèces doivent précéder la délivrance du permis de construire hors sol. Puisqu'il se peut que certains travaux d'aménagement ne soient réalisés que des années après l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 37 et que l'entente soit déjà signée, il peut se révéler nécessaire de modifier les avantages communautaires pour différentes raisons.

8.1 Changements apportés à des avantages communautaires déjà garantis

Tous les changements à apporter à une entente déjà conclue en vertu de l'article 37, par exemple pour réaffecter des fonds ou modifier des avantages communautaires, doivent l'être avec l'accord du conseiller du quartier. Les modifications à apporter à des avantages communautaires peuvent consister à réaffecter des fonds à d'autres avantages communautaires sans obliger à modifier le règlement propre au site, à la condition que :

- a. le règlement originel et l'entente conclue en vertu de l'article 37 prévoient une clause à cette fin;
- b. les fonds soient réaffectés à des activités comportant un lien planificationnel logique avec la demande d'aménagement originelle;
- c. le conseiller du quartier donne son accord.

La Ville et toutes les parties intervenant dans l'entente ou leurs ayants cause doivent approuver les changements et signer l'entente modificatrice.

8.2 Fonds non dépensés ou non affectés

Tous les changements à apporter à une entente déjà conclue en vertu de l'article 37, par exemple pour réaffecter des fonds ou modifier des avantages communautaires, doivent l'être avec l'accord du conseiller du quartier. Si, trois ans après la date d'encaissement, des fonds n'ont pas été dépensés ni affectés au titre d'un paiement en espèces, on peut les réaffecter à des avantages communautaires différents sans avoir à modifier le règlement propre au site, à la condition que :

- a. le règlement originel et l'entente conclue en vertu de l'article 37 prévoient une clause à cette fin;

- b. les fonds soient réaffectés à des activités comportant un lien planificationnel logique avec la demande d'aménagement originelle;
- c. le conseiller du quartier donne son accord.

Sans égard à ce qui précède, il est probable que les fonds versés en espèces et à consacrer au logement abordable soient conservés pendant un certain nombre d'années afin de cumuler des fonds suffisants pour pouvoir les affecter le plus efficacement possible. C'est pourquoi les fonds ainsi versés peuvent être affectés, sans toutefois être dépensés, dans le délai de trois ans indiqué ci-dessus. Les fonds à consacrer au logement abordable ne sont réaffectés que sur la recommandation du directeur général des Services communautaires et sociaux et à la condition de respecter les exigences indiquées ci-dessus.

La Ville et toutes les parties intervenant dans l'entente ou leurs ayants cause doivent approuver les changements et signer l'entente modificatrice.

8.3 Accroissement secondaire de la SHOB

L'accroissement secondaire de la SHOB, défini dans la section 2.0 de ces lignes directrices :

- a) n'a pas à respecter les seuils précisés dans la section 4.0 puisque la demande originelle prévoyait un accroissement de la SHOB qui répondait aux exigences de l'article 37;
- b) est calculé selon le taux annuel actuel de survalorisation (ou d'accroissement de la valeur), établi pour l'année de l'accroissement proposé de la SHOB;
- c) oblige à modifier l'entente originelle pour tenir compte des avantages supplémentaires en vertu de l'article 37 ou à conclure une nouvelle entente;
- d) oblige à modifier le règlement originel;
- e) exige l'accord du conseiller du quartier.

La Ville et toutes les parties intervenant dans l'accord ou leurs ayants cause doivent approuver les changements et signer l'entente modificatrice.

8.4 Réduction secondaire de la SHOB

La réduction secondaire de la SHOB, définie dans la section 2.0 de ces lignes directrices, doit être réévaluée pour savoir si les seuils d'aménagement prévus pour l'application de l'article 37 sont atteints.

Si l'on constate que les seuils d'aménagement prévus pour l'application de l'article 37 sont toujours respectés, mais que la densité est inférieure à la densité projetée auparavant à la date de l'approbation de la modification du Règlement de zonage :

- a) l'entente originelle continue de produire ses effets, à moins de modifier le zonage en réduisant la densité du site;
- a) on calcule la nouvelle survaleur à partir du taux annuel actuel de survalorisation de la SHOB projetée pour l'année visée;
- b) une modification est apportée à l'entente originelle pour tenir compte de la réduction des avantages prévus à l'article 37;
- c) il peut se révéler nécessaire d'apporter une modification au règlement originel adopté en vertu de l'article 37;
- d) le conseiller du quartier donne son accord.

Si l'on constate que les seuils d'aménagement prévus pour l'application de l'article 37 ne sont pas respectés :

- e) l'entente originelle continue de produire ses effets, à moins de modifier le zonage en réduisant la densité du site;
- f) une modification est apportée à l'entente originelle pour préciser que la densité réduite n'est pas soumise à un avantage communautaire en vertu de l'article 37;
- g) il peut se révéler nécessaire d'apporter une modification au règlement originel adopté en vertu de l'article 37;
- h) le conseiller du quartier donne son accord.

Dans un cas comme dans l'autre, la Ville et toutes les parties intervenant dans l'accord ou leurs ayants cause doivent approuver les changements et signer l'entente modificatrice.

