

Plan d'améliorations communautaires du boulevard St-Joseph

Le 28 janvier 2009

Préparé par :

Ville d'Ottawa
Services d'infrastructure et de la viabilité des collectivités
Urbanisme et Gestion de la croissance
Document n° 3-20

Extrait du procès-verbal du Conseil municipal d'Ottawa – Le 28 janvier 2009 :

9. PLAN D'AMÉLIORATIONS COMMUNAUTAIRES DU BOULEVARD ST-JOSEPH

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Que le Conseil :

- 1. adopte un règlement municipal visant à désigner la zone illustrée à l'annexe A du document 1 comme Zone de projet d'amélioration communautaire du boulevard St-Joseph;**
- 2. adopte un règlement municipal visant à adopter le Plan d'aménagement communautaire du boulevard St-Joseph comme il est défini dans les documents 2 et 3; et**
- 3. délègue au directeur général, Urbanisme et Gestion de la croissance, le pouvoir d'approuver les demandes de subvention relatives au Plan d'améliorations communautaires pour lesquelles le montant total combiné ne dépassera pas 250 000 \$, et qui devront faire l'objet d'un rapport financier annuel déposé devant le Conseil.**

ADOPTÉES

RÈGLEMENT N^o 2009-40

Règlement de la Ville d'Ottawa visant à désigner « Zone d'améliorations communautaires du boulevard Saint-Joseph » une partie d'un secteur régi par le Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

ATTENDU QU'en vertu de l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chap. P.13, le Conseil municipal peut désigner l'ensemble ou une partie d'une zone comprise dans son Plan officiel comme une zone d'améliorations communautaires;

ATTENDU QUE l'Étude sur le couloir du boulevard Saint-Joseph réalisée en 2003 et approuvée par le Conseil recommandait la mise en œuvre d'un plan d'améliorations communautaires pour le boulevard Saint-Joseph;

ATTENDU QUE le 13 janvier 2009, le Comité de l'urbanisme et de l'environnement a recommandé qu'une partie d'un secteur régi par le Plan officiel soit désignée « zone d'améliorations communautaires »;

ATTENDU QUE le 20 janvier 2009, le Comité des services organisationnels et du développement économique a recommandé qu'une partie d'un secteur régi par le Plan officiel soit désignée « zone d'améliorations communautaires »;

ATTENDU QUE le 28 janvier 2009, le Conseil municipal a adopté les recommandations du Comité de l'urbanisme et de l'environnement et du Comité des services organisationnels et du développement économique;

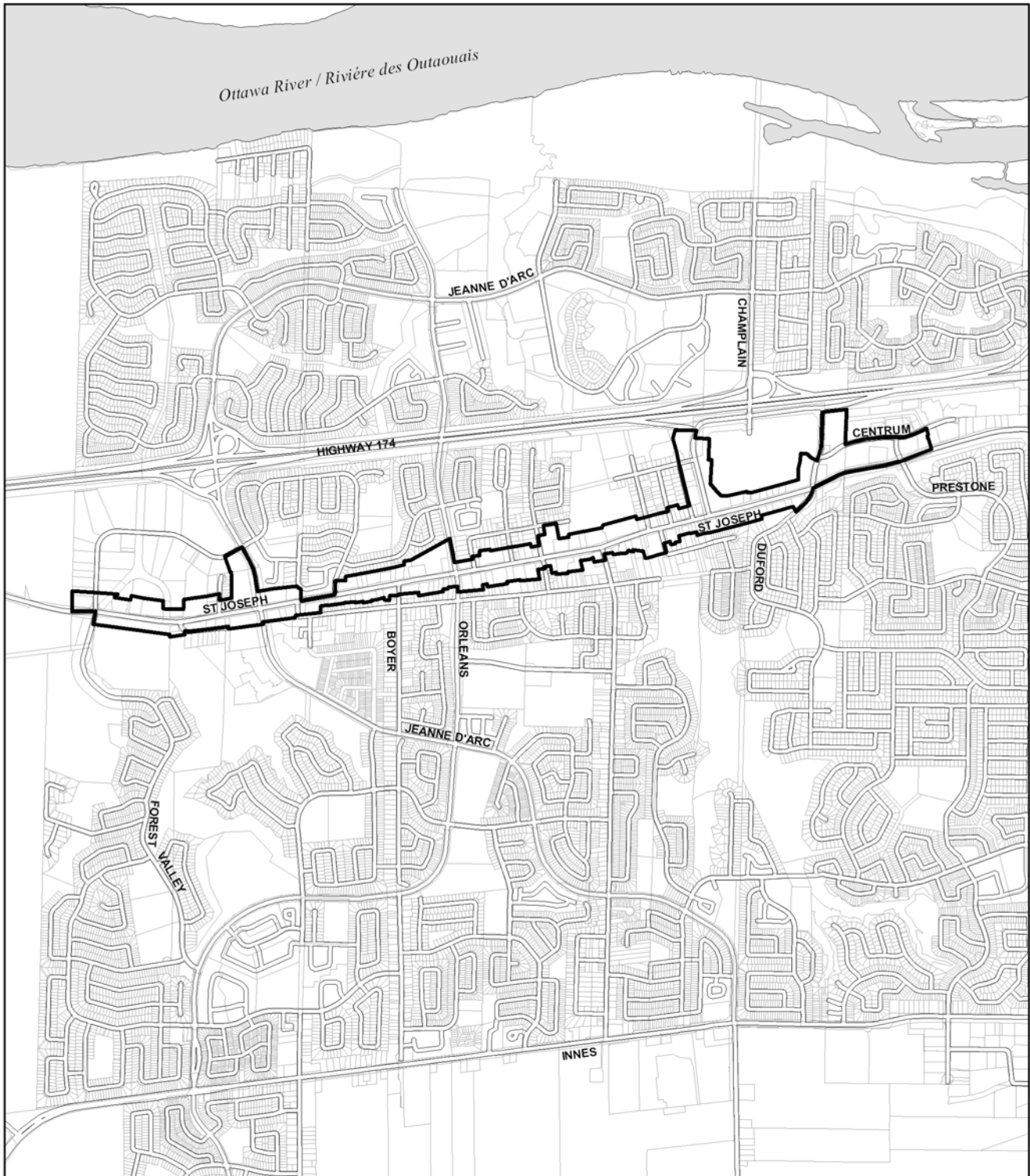
PAR CONSÉQUENT, le Conseil municipal de la Ville d'Ottawa décrète ce qui suit :

1. Le secteur suivant sera désigné « Zone d'améliorations communautaires du boulevard Saint-Joseph » :
 - (1) Le territoire illustré à l'annexe A du présent règlement.
2. Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chapitre P.13, modifiée.

ADOPTÉ le 28 janvier 2009.

GREFFIER MUNICIPAL

MAIRE



Produced by Infrastructure Services and Community Sustainability,
 Planning & Infrastructure Approvals, Development Approvals West /
 Central Division Mapping and Graphics



Produit par Services d'infrastructure et Viabilité des Collectivités,
 Direction de l'approbation des demandes
 d'aménagement et d'infrastructure, Division de l'approbation des
 demandes d'aménagement, Ouest-Centre
 Cartographie et Graphiques.

M:\Zoning_Bylaw\Schedules\Originals\2009-040_SchA.mxd

02 / 02 / 2009

This is Schedule A to By-law No. 2009-040 passed January 28, 2009
Voici l'Annexe A du Règlement no 2009-040 adopté 28 janvier 2009

 ST. JOSEPH BOULEVARD COMMUNITY IMPROVEMENT PLAN PROJECT AREA
 ZONE D'AMÉLIORATIONS COMMUNAUTAIRES DU BOULEVARD SAINT-JOSEPH

Echelle N.A.E.



Scale - N.T.S.

RÈGLEMENT N^o 2009-41

Règlement de la Ville d'Ottawa visant l'adoption du Plan d'améliorations communautaires du boulevard Saint-Joseph.

ATTENDU QU'en vertu de l'article 28 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 le Conseil a tenu des réunions publiques sur l'adoption du Plan d'améliorations communautaires du boulevard Saint-Joseph;

ATTENDU QUE le 13 janvier 2009, le Comité de l'urbanisme et de l'environnement a recommandé l'adoption du Plan d'améliorations communautaires du boulevard Saint-Joseph;

ATTENDU QUE le 20 janvier 2009, le Comité des services organisationnels et du développement économique a recommandé l'adoption du Plan d'améliorations communautaires du boulevard Saint-Joseph;

ATTENDU QUE le 28 janvier 2009, le Conseil municipal a adopté les recommandations du Comité de l'urbanisme et de l'environnement et du Comité des services organisationnels et du développement économique;

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

1. La pièce jointe 1, constituée du Plan d'améliorations communautaires du boulevard Saint-Joseph, est par la présente adoptée.
2. Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chapitre P.13, modifiée.

ADOPTÉ le 28 janvier 2009.

GREFFIER MUNICIPAL

MAIRE

TABLE DES MATIÈRES

	Page	
1.0	Contexte	1
2.0	Fondement du PAC	1
2.1	Loi sur les municipalités	1
2.2	Loi sur l'aménagement du territoire	2
2.3	Déclaration de principes provinciale	3
2.4	Plan officiel de la Ville d'Ottawa	3
2.5	Stratégie économique	4
2.6	Étude sur le couloir du boulevard St-Joseph	4
3.0	Objectifs	4
4.0	Zone d'améliorations communautaires	5
5.0	Programmes incitatifs du plan d'améliorations communautaires	5
5.1	Présentation	5
5.2	Exigences générales des programmes	9
5.3	Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet	11
5.3.1	Objet	11
5.3.2	Description	11
5.3.3	Autres exigences	12
5.3.4	Administration	12
5.4	Programme de subvention des droits de demande d'aménagement	12
5.4.1	Objet	12
5.4.2	Description	13
5.4.3	Autres exigences	13
5.4.4	Administration	14
5.5	Programme de subventions de stimulation de l'aménagement	14
5.5.1	Objet	14
5.5.2	Description	14
5.5.3	Autres exigences	16
5.5.4	Administration	17

5.6	Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire	17
5.6.1	Objet	17
5.6.2	Description	18
6.0	Autres programmes incitatifs	18
6.1	Plan d'améliorations communautaires pour le réaménagement des friches	18
6.2	Réduction des redevances d'aménagement	19
7.0	Projets communautaires	20
7.1	Promotion du plan d'améliorations communautaires	20
8.0	Mise en œuvre	21
8.1	Administration	21
8.2	Financement	21
8.3	Suivi et modification	21
9.0	Glossaire	23

LISTE DES FIGURES

Figure 1	Sommaire des programmes incitatifs	8
Figure 2	Variables à prendre en compte	22

LISTE DES ANNEXES

Appendix A	Plan officiel de la Ville d'Ottawa, article 5.2.5, Améliorations communautaires	25
Appendix B	Zone d'améliorations communautaires	29
Appendix C	Diagramme des projets admissibles aux programmes incitatifs	30
Appendix D	Administration du Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet	32
Appendix E	Administration du Programme de subvention des droits de demande d'aménagement	34
Appendix F	Administration du Programme de subventions de stimulation de l'aménagement	35

1.0 Contexte

Le couloir du boulevard St-Joseph a été favorablement marqué par le peuplement et la croissance au cours du dernier siècle. Il compte un mélange diversifié d'utilisations commerciales, résidentielles, de bureaux et institutionnelles, ainsi que des parcelles vacantes. Le rythme d'aménagement sur ce boulevard a ralenti ces dernières années, en partie en raison des nouvelles occasions d'aménagement commercial et résidentiel qui se sont présentées ailleurs à Orléans. Le secteur est toutefois bien situé géographiquement, ce qui pourrait lui permettre d'être une destination de vie, de travail et de loisir encore plus importante. Il a une population appréciable, offre des services publics et est desservi par les transports en commun. Ces avantages lui confèrent un potentiel considérable pour l'aménagement des propriétés vacantes et le réaménagement éventuel d'immeubles existants, sur des terrains individuels ou regroupés.

C'est précisément pour stimuler l'aménagement, l'embellissement et la vitalité économique du secteur que la Ville a approuvé en 2003 l'Étude sur le couloir du boulevard St-Joseph. Cette étude établissait un cadre de design urbain afin d'orienter la forme des aménagements adjacents à la rue, proposait un embellissement du paysage de rue et servait d'assises à la mise en œuvre des politiques du Plan officiel et des règlements de zonage.

Le nouveau *Règlement de zonage* est venu modifier les règles encadrant les propriétés des côtés nord et sud de la rue pour y permettre une densification résidentielle et commerciale. Il exige aussi que les futurs immeubles soient construits à proximité de la rue, ce qui donnera avec le temps au secteur une apparence de « grande artère » ou de « centre-ville ». La Zone d'amélioration commerciale (ZAC) du Cœur d'Orléans a été formée en 2007, et depuis, elle a entrepris plusieurs initiatives d'embellissement des paysages de rue avec la Chambre de commerce.

Le présent plan d'améliorations communautaires (PAC) vise à encourager et à faciliter l'aménagement et le réaménagement des propriétés sur le boulevard St-Joseph en offrant des incitatifs financiers aux propriétaires fonciers. Il profitera aux propriétaires privés qui réalisent des projets d'aménagement sur leur terrain.

La zone d'améliorations commerciales du PAC comprend des propriétés privées donnant sur les côtés nord et sud du boulevard St-Joseph, sur une distance d'environ quatre kilomètres, de la promenade Youville à l'ouest à la promenade Prestone à l'est. D'autres propriétés donnant sur le boulevard Jeanne d'Arc, la promenade de la Place-D'Orléans et certains tronçons du centre-ville de Cumberland sont également incluses dans les limites du PAC (voir l'annexe B).

2.0 Fondement du PAC

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. Une municipalité ne doit donc pas accorder d'aide à une telle entreprise :

- a) en lui donnant ou prêtant des biens municipaux, y compris des sommes d'argent;
- b) en lui garantissant des emprunts;

- c) en lui donnant à bail ou vendant des biens municipaux à un prix inférieur à leur juste valeur marchande;
- d) en lui accordant une exonération totale ou partielle d'impôts, de redevances ou de droits.

Le paragraphe 106(3) prévoit toutefois une exception à ces interdictions pour les municipalités qui exercent les pouvoirs énoncés aux paragraphes 28(6), (7) et (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

Selon l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, les municipalités dont le plan officiel contient des dispositions sur les améliorations communautaires peuvent désigner, par règlement municipal, une zone d'améliorations communautaires (ZAC), et préparer et adopter un plan d'améliorations communautaires (PAC) visant cette zone. Après l'adoption et l'entrée en vigueur du plan, la municipalité peut exercer les pouvoirs prévus au paragraphe 28(6), (7) et (7.2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ou à l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités* pour se prévaloir de l'exception mentionnée au paragraphe 106(3) de cette dernière.

Le paragraphe 28(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* définit ainsi une « zone d'améliorations communautaires » (ZAC) : « 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. »

Ce même paragraphe définit les « améliorations communautaires » comme suit : « 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 en vigueur, la municipalité peut :

- i) acquérir, détenir, déblayer, niveler ou aménager autrement le terrain en vue d'améliorations communautaires (paragraphe 28(3) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*);
- ii) construire, réparer, réhabiliter ou améliorer des bâtiments situés sur un terrain qu'elle a acquis ou qu'elle détient, conformément au PAC (paragraphe 28(6));
- iii) vendre, louer ou aliéner d'une autre façon le terrain qu'elle a acquis ou qu'elle détient conformément au PAC (paragraphe 28(6));
- iv) accorder des subventions ou des prêts, conformément au plan, aux propriétaires de terrains et de bâtiments situés dans la ZAC 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 tout ou partie des frais admissibles du PAC (paragraphe 28(7)).

La *Loi sur l'aménagement du territoire* spécifie, au paragraphe 28(7.1), que « [p]our l'application du paragraphe (7), les frais admissibles d'un plan d'améliorations communautaires peuvent comprendre les frais liés à l'évaluation environnementale de site, à l'assainissement environnemental, à l'exploitation, à la réexploitation, 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 constructions, de travaux, d'améliorations ou d'installations éconergétiques. »

Le paragraphe 28(7.3) précise quant à lui 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 (7.2) ne doit pas dépasser les frais admissibles du PAC qui s'y rapportent. Les programmes de subventions prévus à la section 5.0 du présent PAC comprennent des mesures qui assurent le respect de cette exigence de la *Loi*.

2.3 Déclaration de principes provinciale

La Déclaration de principes provinciale (DPP), dont il est question à l'article 3 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, oriente les décisions d'aménagement des municipalités. Cette loi exige que les décisions prises à l'égard de l'exercice de tout pouvoir qui touche une question d'aménagement du territoire soient « conformes » à la DPP.

La DPP appuie la prospérité économique à long terme. Par exemple, à l'alinéa 1.7.1 b), il est dit que « [la] prospérité économique à long terme est soutenue [...] en maintenant et, si possible, en améliorant, la vitalité et la viabilité des centres-villes et des rues principales ». Le Plan officiel de la Ville désigne le boulevard St-Joseph comme « artère principale ».

La DPP vise également à stimuler la croissance intelligente par la gestion de la croissance urbaine. Par exemple, selon sa politique 1.1.3.3, il faut que « [l]es offices d'aménagement encouragent [...] la densification et le réaménagement où cela serait possible en tenant compte des parcs d'immeubles et des zones bâties existants, y compris les friches contaminées, et de la disponibilité d'infrastructures et d'installations de services publics appropriées, existantes ou prévues, nécessaires pour répondre aux besoins prévus. » D'autres dispositions de la DPP (alinéas 1.1.1 a), alinéa 1.1.1 g) et politique 1.6.2) appuient une gestion de la croissance favorisant un aménagement et une utilisation du sol efficaces, au service du bien-être financier à long terme des municipalités. L'aménagement et le réaménagement du boulevard St-Joseph contribuent à la santé économique et sociale d'Orléans.

2.4 Plan officiel de la Ville d'Ottawa

Les politiques relatives aux améliorations communautaires décrites à l'article 5.2.5 du Plan officiel énoncent les motifs justifiant la préparation d'un PAC, les critères de désignation d'une ZAC, les zones devant être visées en priorité par des améliorations communautaires et les mesures que peut prendre le Conseil pour mettre en œuvre les PAC. Une ZAC peut correspondre, selon l'objectif en mire, à l'ensemble ou à une partie du territoire du secteur urbain d'Ottawa, ou à l'ensemble ou à une partie du territoire de villages d'Ottawa. L'article 5.2.5 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa est reproduit intégralement à l'annexe A du présent document.

L'annexe B du Plan officiel désigne la portion nord-est de la ZAC comme « centre polyvalent » et lui attribue la désignation générale de « centre-ville ». Cette zone doit

comprendre des aménagements compacts à utilisation polyvalente offrant des emplois pour au moins 10 000 personnes. Le reste de la zone est désignée « zone urbaine générale » et permet, par exemple, diverses utilisations du sol (résidentielles, commerciales et polyvalentes). La majeure partie du couloir du boulevard St-Joseph située dans la ZAC est désignée « artère principale ». Les politiques concernant ce type d'artères favorisent, au fil du temps, un aménagement suivant un modèle plus « urbain » d'utilisation du sol, notamment la construction de bâtiments polyvalents et une proportion plus élevée d'aménagements résidentiels.

2.5 Stratégie économique

La stratégie économique encourage le développement d'une ville capable de créer des emplois et de les retenir tout en réduisant son empreinte écologique dans son utilisation du sol et sa consommation d'énergie et en menant des projets d'aménagement au service de la qualité de vie de ses résidents. Pour que ce soit possible, il faudra notamment encourager la densification par l'aménagement et le réaménagement des propriétés situées dans la ZAC du boulevard St-Joseph à des fins d'emploi, de logement ou d'utilisations polyvalentes.

La stratégie économique s'appuie sur une consolidation des grappes d'entreprises et de l'entrepreneuriat. La force d'attraction de la zone, tant pour les gens que pour les investissements, dépendra également de la qualité de vie et du milieu. C'est dans cet esprit que la stratégie recommande entre autres de mettre en place un programme qui consolidera et soutiendra la vitalité économique des rues principales d'Ottawa par des initiatives de mise en valeur et de rétention des entreprises. En offrant des incitatifs financiers qui encourageront la revitalisation du secteur du boulevard St-Joseph, le présent PAC permettra l'embellissement du site et des formes bâties et contribuera à retenir les entreprises existantes et à en attirer de nouvelles.

2.6 Étude sur le couloir du boulevard St-Joseph

En 2003, le Conseil approuvait l'Étude sur le couloir du boulevard St-Joseph. Ce document présente un cadre pour orienter une nouvelle forme d'aménagement plus urbaine sur le boulevard St-Joseph et énonce des politiques de design urbain qui prévoient des bâtiments polyvalents donnant sur la rue ainsi qu'un embellissement des aménagements et des paysages de rue. Il appuie la densification et l'amélioration du design par une série de principes, de stratégies et d'initiatives ciblées. C'est sur cette étude que s'appuyait la modification du *Règlement de zonage* concomitante qui classe les propriétés situées sur le boulevard St-Joseph dans une nouvelle zone « polyvalente communautaire » autorisant un éventail d'utilisations du sol et exigeant un retrait de l'emprise généralement de quatre mètres ou moins pour les utilisations commerciales, et de six mètres ou moins pour les utilisations résidentielles.

3.0 Objectifs

Le présent PAC vise principalement à renforcer la vitalité économique de la zone du boulevard St-Joseph en stimulant l'aménagement et le réaménagement, en encourageant la densification de l'utilisation du sol, en soutenant l'urbanisation diversifiée et en embellissant le site et les formes bâties.

Le PAC a aussi d'autres objectifs :

- a) Faire du boulevard St-Joseph un lieu phare pour la communauté.
- b) Faire du boulevard St-Joseph une destination de vie, de travail et de loisir de premier plan.

- c) Favoriser la construction de divers types de logements à forte densité, y compris des logements abordables.
- d) Offrir des occasions d'emplois par la densification des utilisations commerciales et de bureaux.
- e) Encourager les aménagements intercalaires et l'urbanisation diversifiée.
- f) Contribuer à l'amélioration de l'architecture, de la conception du site et de l'aménagement paysager.
- g) Offrir un environnement attrayant, sûr et favorable à la marche.
- h) Encourager et soutenir les conceptions écologiques, notamment l'efficacité énergétique.

4.0 Zone d'améliorations communautaires

La ZAC du boulevard St-Joseph englobe environ 75 hectares de terrain, mais les programmes incitatifs ne visent que les propriétés privées qui s'y trouvent. Lorsque les limites de la ZAC ne concordent pas avec celles d'une propriété, seule la portion du terrain ou des bâtiments située dans la zone est admissible aux programmes de subventions. En effet, dans le cas des propriétés larges ou très profondes, seules les portions près de la rue y sont admissibles, car ce sont elles qui ont le plus d'intérêt pour le grand public. Le personnel de la Ville déterminera la limite de la zone sur le terrain qui ne concorde pas avec la ligne de lot au moment du dépôt d'une demande. Le PAC ne s'applique pas aux emprises routières publiques, sauf si les coûts admissibles comprennent des coûts d'aménagement hors site.

Pour le Plan d'améliorations communautaires du boulevard St-Joseph, le Conseil a approuvé la ZAC se trouvant à l'annexe A (voir le début du présent document). L'annexe B illustre également, à des fins de référence, la ZAC à plus grande échelle, en vue aérienne.

5.0 Programmes incitatifs du plan d'améliorations communautaires

5.1 Présentation

Le présent PAC prévoit des subventions d'encouragement structurées par programmes qui contribueront à l'atteinte des objectifs énoncés à la section 3.0. Un demandeur peut recourir à un seul ou à plusieurs programmes incitatifs. Toutefois, lorsqu'on additionne les subventions accordées aux terrains et bâtiments pour lesquels le propriétaire fait une demande au titre des programmes prévus dans le présent PAC et celles obtenues au titre des programmes du PAC pour le réaménagement des friches industrielles, le total ne doit pas dépasser 70 % des coûts admissibles d'aménagement sur place et hors site des terrains et bâtiments en question, sans les taxes, ou un maximum combiné de 1 000 000 \$ par propriétaire ou propriété, selon le montant le moins élevé des deux.

La subvention maximale passera à 85 % des coûts admissibles d'aménagement sur place et hors site pour les terrains et bâtiments, sans les taxes, des projets d'aménagement résidentiels de trois nouveaux logements ou plus qui répondent aux critères de logement abordable décrits dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa, ou un maximum combiné de 1 000 000 \$ par propriétaire ou propriété, selon le montant le moins élevé des deux.

Pour être admissible aux programmes de subventions du PAC, un projet doit prévoir un ou plusieurs des travaux suivants :

- i) agrandissement d'un bâtiment existant;
- ii) amélioration d'une façade donnant sur une emprise routière publique;
- iii) construction d'un nouveau bâtiment;

- iv) travaux divers, y compris aménagements à l'aide de matériaux inertes et aménagements de finition, et installation d'une enseigne.

À eux seuls, les projets de modernisation intérieure et les coûts d'entretien de bâtiments existants ne sont pas admissibles aux programmes de subventions prévus dans le présent PAC.

Pour qu'une propriété ou un bâtiment soit admissible au versement d'une subvention, il faut que le montant des travaux entrepris fasse augmenter d'au moins 10 000 \$ l'évaluation de la propriété, laquelle est établie par une réévaluation effectuée par la Société d'évaluation foncière des municipalités (MPAC) une fois les travaux terminés. Dans le cas d'un projet d'aménagement de trois logements abordables ou plus, l'admissibilité à une subvention bonifiée sera déterminée par les critères prévus dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa et dépendra du prix de vente ou de location réel des logements.

Les programmes incitatifs sont offerts pour toutes les propriétés situées dans la ZAC qui répondent aux exigences, et tous les propriétaires fonciers (ou cessionnaires) de la ZAC du boulevard St-Joseph peuvent présenter une demande. Si une propriété est, en tout ou en partie, vendue durant la période d'admissibilité à une subvention, les paiements continueront d'être versés au propriétaire signataire de l'entente originale. La Ville pourra cependant, à sa discrétion, transférer la totalité ou une partie d'une subvention à un nouveau propriétaire foncier, dans le cadre d'une entente entre elle et ce dernier (s'il y a lieu) qui respecte les exigences de l'entente initiale et toute nouvelle exigence. Les subventions accordées pour une propriété au titre d'un programme incitatif ne sont pas transférables à une autre propriété. Toute nouvelle entente doit être approuvée par le directeur général, Urbanisme et Gestion de la croissance, ou le Conseil.

Si les limites de la ZAC du PAC ne concordent pas avec une ligne de lot (seulement une partie de la propriété donnant sur la voie publique y était incluse, par exemple), seule la portion de terrain ou de bâtiment située dans la ZAC est admissible aux programmes incitatifs.

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

Les demandes pour une subvention supérieure à 250 000 \$ devront être approuvées par le Conseil municipal, et celles pour un montant de 250 000 \$ ou moins, par le directeur général, Urbanisme et Gestion de la croissance.

La description de chaque programme en précise la durée. Tous les programmes seront offerts sous réserve de l'approbation des fonds d'administration par le Conseil, s'il y a lieu. Pour chaque projet, la période de subvention commencera à la date d'approbation de la demande par le Conseil ou le directeur municipal adjoint, selon les fonds totaux disponibles.

Les programmes d'incitatifs financiers prévus dans le présent PAC se destinent au secteur privé et visent à encourager la revitalisation des propriétés privées situées dans la ZAC du boulevard St-Joseph. Le présent PAC englobe les programmes incitatifs suivants :

- a) Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet;

- b) Programme de subvention des droits de demande d'aménagement;
- c) Programme de subventions de stimulation de l'aménagement;
- d) Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire.

La figure 1 synthétise les programmes incitatifs. Les sections suivantes détailleront l'objet, le type, la durée, les critères d'admissibilité et les exigences de chacun.

Figure 1 –Sommaire des programmes incitatifs

Programme	Description sommaire
<p>Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet</p>	<p>Subvention équivalant à 25 % des coûts de l'étude de faisabilité d'un projet admissible. Comprend les études, tests ou plans exigés par la Ville en appui d'une demande soumise aux termes de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> ou pour l'approbation d'un permis de construire (ex. : architecture, ingénierie, conception du site, transport). S'applique aux petits projets (ex. : amélioration de façade) et aux grands (ex. : démolition et densification par le réaménagement). Montant maximal combiné de la subvention : 2 500 \$.</p> <p>Subvention pouvant atteindre 50 % des coûts, ou un maximum de 5 000 \$, si le projet comprend trois nouveaux logements abordables ou plus.</p>
<p>Programme de subvention des droits de demande d'aménagement</p>	<p>Subvention équivalant à 25 % des droits exigés par la Ville pour les demandes initiales soumises aux termes de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> (après réduction pour les demandes multiples), par exemple pour des modifications du Plan officiel, des modifications du <i>Règlement de zonage</i>, l'approbation du plan d'implantation, l'approbation des plans de copropriété et les demandes soumises au Comité de dérogation. Le versement de cette subvention est conditionnel à l'approbation de la demande d'aménagement par la Ville. Montant maximal combiné de la subvention : 5 000 \$.</p> <p>Subvention pouvant atteindre 50 % des coûts, ou un maximum de 10 000 \$, si le projet comprend trois nouveaux logements abordables ou plus.</p>
<p>Programme de subventions de stimulation de l'aménagement</p>	<p>Subvention versée une fois par année, pour un maximum de 10 ans, suivant la réévaluation de la valeur de la propriété après les travaux et le paiement des taxes. Équivaut à 70 % de l'augmentation de la part municipale de l'impôt foncier engendrée par les travaux terminés des projets admissibles. Le total combiné ne peut dépasser 70 % des coûts de construction admissibles sur place et hors site, ou 1 000 000 \$, selon le montant le moins élevé des deux.</p> <p>Subvention annuelle pouvant atteindre 85 % des coûts, et total combiné de la subvention pouvant atteindre au maximum 85 % des coûts totaux ou 1 000 000 \$, si le projet comprend trois nouveaux logements abordables ou plus.</p>
<p>Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire</p>	<p>Subvention équivalent à 30 % des droits de permis de construire – compris dans les coûts admissibles d'une subvention de stimulation de l'aménagement (maximum : 21 %).</p> <p>Subvention pouvant atteindre 40 % des coûts si le projet comprend trois nouveaux logements abordables ou plus (maximum : 34 %).</p>

5.2 Exigences générales des programmes

Les exigences générales et particulières se rapportant aux programmes d'incitatifs financiers du présent PAC présentées ici ne sont pas nécessairement exhaustives, et la Ville se réserve le droit d'en imposer d'autres, de même que des conditions, au cas par cas, si elle le juge nécessaire. Tous ces programmes sont soumis aux exigences générales suivantes et aux exigences individuelles précisées pour chacun.

- a) La Ville se réserve le droit de vérifier, aux frais du demandeur, le coût des études de faisabilité de projet ou des travaux approuvés au titre des programmes d'incitatifs financiers.
- b) La Ville n'est aucunement responsable des coûts engagés par un demandeur relativement à l'un des programmes, ce qui comprend ceux engagés en anticipation de la subvention.
- c) Si un demandeur ne respecte pas les exigences générales ou particulières d'un programme, ou toute autre exigence imposée par la Ville, celle-ci peut reporter, réduire ou annuler la subvention approuvée.
- d) La Ville peut mettre fin à n'importe quel programme en tout temps, auquel cas les demandeurs dont les subventions ont déjà été approuvées continueront de recevoir les sommes convenues, tant qu'ils respectent les exigences générales et particulières du programme touché.
- e) Tous les projets de travaux approuvés au titre des programmes d'incitatifs et toutes les améliorations connexes apportées aux bâtiments ou aux terrains doivent respecter l'ensemble des codes, politiques, procédures, normes et lignes directrices applicables, y compris les règlements municipaux, les politiques du Plan officiel et les exigences et approbations en matière de zonage.
- f) Les améliorations apportées aux bâtiments ou aux terrains devront être conformes à un permis de construire, si un tel permis est nécessaire, et à tout autre permis exigé, et devront respecter le Code du bâtiment de l'Ontario, s'il y a lieu.
- g) Le personnel, les représentants et les mandataires de la Ville peuvent inspecter toute propriété ayant fait l'objet d'une demande au titre des programmes d'incitatifs financiers du PAC.
- h) Le versement des subventions est conditionnel à l'exécution des ordres de travail, à la satisfaction des ordonnances et au respect des demandes de conformité en cours ainsi qu'au paiement des frais municipaux (dont des arriérés d'impôts) impayés.
- i) Si une partie porte en appel l'évaluation effectuée à la suite des travaux de construction sur un terrain ou dans un bâtiment pour lequel une subvention a été consentie et qu'il en résulte une réduction de la valeur imposable de ce terrain ou bâtiment, la Ville recalculera les sommes versées jusqu'alors au demandeur en fonction de l'évaluation la plus élevée et de l'augmentation connexe de l'impôt municipal, et le propriétaire devra lui rembourser le montant excédentaire.
- j) La somme de toutes les subventions accordées au titre des programmes incitatifs prévus dans le présent PAC pour les terrains et bâtiments d'un demandeur et au titre des programmes du PAC pour le réaménagement des friches industrielles ne devra pas dépasser 70 % des coûts admissibles d'aménagement sur place et hors

site des terrains et bâtiments, sans les taxes, ou un maximum combiné de 1 000 000 \$ par propriétaire ou propriété, selon le montant le moins élevé des deux.

- k) Le montant maximum combiné des subventions passera à 85 % des coûts admissibles d'aménagement sur place et hors site des terrains et bâtiments du demandeur, sans les taxes, pour les projets d'aménagement résidentiels de trois nouveaux logements ou plus qui répondent aux critères de logement abordable décrits dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa, ou un maximum combiné de 1 000 000 \$ par propriétaire ou propriété, selon le montant le moins élevé des deux.
- l) Pour être admissible aux programmes de subventions du PAC, un projet doit prévoir un ou plusieurs des types de travaux suivants :
 - (1) agrandissement d'un bâtiment existant;
 - (2) amélioration d'une façade donnant sur une emprise routière publique;
 - (3) construction d'un nouveau bâtiment;
 - (4) travaux divers, y compris aménagements à l'aide de matériaux inertes ou aménagements de finition, et installation d'une enseigne.
- m) À eux seuls, les projets d'amélioration intérieure et les coûts d'entretien de bâtiments existants ne sont pas admissibles aux programmes de subventions prévus dans le présent PAC.
- n) Pour qu'un projet puisse être subventionné, l'ensemble des travaux admissibles réalisés sur le terrain ou dans les bâtiments doit faire augmenter d'au moins 10 000 \$ la valeur imposable de la propriété, établie par une réévaluation effectuée par la Société d'évaluation foncière des municipalités (MPAC) après les travaux.
- o) Le montant combiné total pour chaque type de subvention doit être d'au moins 1 000 \$. Les demandes de subvention dont le versement total combiné projeté est inférieur à 1 000 \$ ne seront pas traitées.
- p) L'admissibilité à une subvention bonifiée en raison d'un projet d'aménagement de trois nouveaux logements abordables ou plus sera déterminée par les critères décrits dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa et dépendra du prix de vente ou de location réel des logements, selon le cas.
- q) En règle générale, la Ville ne versera les subventions prévues dans le présent PAC qu'une fois que le demandeur 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 MPAC aura démontré que la hausse minimum de la valeur imposable de la propriété a été atteinte, et que le propriétaire aura payé la totalité de sa première facture annuelle d'impôt foncier suivant la réévaluation.
- r) À l'exception du Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet, le montant des subventions sera calculé en fonction des dépenses réelles engagées.

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

5.3.1. Objet

Le Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet vise à encourager et à faciliter les projets d'aménagement en absorbant une partie des coûts associés à la préparation d'études généralement exigées pour déterminer leur faisabilité. Ces études permettent d'établir comment les projets contribueront, par exemple, à l'embellissement des sites et des formes bâties, généreront de nouveaux emplois ou de nouveaux logements, et soutiendront la vitalité économique du secteur.

5.3.2. Description

Ce programme offre une seule subvention par types d'étude, propriétés et propriétaires (ou cessionnaire) couvrant jusqu'à 25 % du coût d'une ou de plusieurs études de faisabilité, jusqu'à concurrence d'un montant total combiné de 2 500 \$. Dans le cas des projets d'aménagement résidentiels de trois nouveaux logements ou plus qui répondent aux critères de logement abordable décrits dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa, ce seuil passera à 50 %, pour un montant total combiné maximum de 5 000 \$. Le versement de la subvention sera conditionnel à une bonification d'au moins 10 000 \$ de la valeur imposable de la propriété à la suite des travaux.

Exemples d'études de faisabilité admissibles :

- a) analyse du transport;
- b) analyse de raccordement aux services publics;
- c) analyse géotechnique;
- d) analyse de marché;
- e) justification de l'aménagement;
- f) conception de l'élévation du bâtiment/plans d'amélioration de la façade;
- f) plan de conception du site;
- g) toute autre étude de faisabilité approuvée par la Ville au moment de la demande.

Les évaluations environnementales de site, phase 1, ne sont pas admissibles au titre de ce programme.

Toutes les études admissibles devront être réalisées par des professionnels qualifiés qui répondent aux exigences de la Ville, en consultation, s'il y a lieu, avec les organismes publics et les acteurs concernés. Les demandes seront traitées et approuvées selon le principe du « premier arrivé, premier servi », sous réserve de la disponibilité des fonds approuvés par le Conseil. Le personnel municipal examinera et évaluera les demandes et les documents d'accompagnement à la lumière des exigences du programme et pourra, sous réserve que le Conseil lui délègue les pouvoirs d'approbation nécessaires, décider de leur acceptation ou de leur refus.

Les demandeurs doivent soumettre à la Ville, à des fins d'examen et d'approbation, l'étude finale et la facture originale indiquant que les consultants ont été entièrement payés. La subvention sera calculée à partir du plus bas montant entre l'estimation des coûts initiale soumise par le consultant et le coût réel de l'étude. Elle pourra être réduite, voire annulée, si l'étude n'est pas menée à terme ou en suivant la version approuvée, ou si le ou les consultants n'ont pas été payés. Le demandeur devra autoriser la Ville à remettre l'étude aux propriétaires subséquents et aux parties intéressées, dans

l'éventualité où lui-même décide de ne pas aller de l'avant avec le projet.

La Ville versera une subvention pour les études admissibles une fois que le demandeur aura obtenu son permis de construire, que les travaux seront terminés et auront été inspectés, que la réévaluation de la MPAC aura démontré que l'augmentation minimum de la valeur imposable de la propriété a été atteinte, et que le propriétaire aura payé l'intégralité de sa première facture annuelle d'impôt foncier suivant la réévaluation. Autrement, la Ville peut choisir de verser la subvention pour l'étude de faisabilité du projet en tant que portion d'une subvention accordée à la même propriété au titre du Programme de subventions de stimulation de l'aménagement.

Le Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet commencera au plus tôt à la date d'entrée en vigueur du présent PAC et durera cinq ans, avec possibilité de prolongation pour une autre période de cinq ans, sous réserve de la disponibilité des fonds par le Conseil municipal.

5.3.3. Autres exigences

Les demandeurs peuvent demander du financement au titre de ce programme, sous réserve de la disponibilité des fonds par le Conseil municipal et à condition qu'ils respectent les exigences générales du programme et celles qui suivent :

- a) Toute demande de subvention doit être soumise à la Ville et jugée complète par cette dernière avant que ne soient retenus par écrit les services d'un consultant ou d'une société en vue de la préparation de l'étude de faisabilité à laquelle s'appliquera la subvention.
- b) Si le demandeur n'est pas propriétaire du bien, il doit fournir le consentement écrit de ce dernier à la demande et à l'étude.
- c) La demande doit comprendre :
 - i) un plan de travail détaillé pour chaque étude;
 - ii) une estimation des coûts pour chaque étude;
 - iii) une description du projet, y compris les coûts projetés de la construction et toute demande d'aménagement planifiée.
- d) Toutes les études de faisabilité achevées doivent être conformes à la description fournie dans le formulaire de demande de subvention.
- e) Toutes les études menées dans le cadre du présent programme doivent être remises à la Ville en formats électronique et papier à des fins d'examen et d'archivage.

5.3.4. Administration

Les lignes directrices pour l'administration de ce programme figurent à l'annexe D, qui ne fait pas partie intégrante du présent PAC. Elles pourraient être changées si besoin est sans que le présent PAC ne soit modifié.

5.4 Programme de subvention des droits de demande d'aménagement

5.4.1. Objet

Le Programme de subvention des droits de demande d'aménagement offre des incitatifs financiers pour les projets d'aménagement qui embelliront le site et les formes bâties, généreront de nouveaux emplois ou de nouveaux logements, et contribueront à la vitalité économique du secteur.

5.4.2. Description

Le Programme de subvention des droits de demande d'aménagement offrira aux propriétaires fonciers (ou cessionnaires) une subvention unique équivalant à 25 % des droits de demande d'aménagement admissibles jusqu'à concurrence d'un montant maximum combiné pour toutes les demandes de 5 000 \$, calculé après les réductions pour demandes multiples. Pour les projets d'aménagement résidentiels de trois nouveaux logements ou plus qui répondent aux critères de logement abordable décrits dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa, ce seuil passera à 50 %, et le montant maximum combiné, à 10 000 \$. La subvention ne sera versée qu'à condition que le projet fasse augmenter la valeur imposable de la propriété d'au moins 10 000 \$. La Ville ne paiera aucune subvention, en tout en partie, si la demande d'aménagement est retirée.

Ce programme ne s'applique qu'aux demandes d'aménagement initiales, ce qui signifie que les modifications ou ajouts de documents, de plans, de politiques et de règlements d'aménagement déjà approuvés dans le cadre de ce programme ne sont pas admissibles à de nouvelles subventions. Les demandes de subvention pour tout type de demande d'aménagement peuvent être présentées à tout moment; toutefois, un propriétaire ne peut soumettre qu'un seul type de demande pour chaque propriété. Le versement de cette subvention est conditionnel à l'approbation de la demande d'aménagement. Les coûts d'enregistrement, les droits d'examen de conception technique, les droits relatifs aux services d'évaluation des terrains réservés à la création de parcs et les frais exigés par l'office de protection de la nature, entre autres, sont exclus du programme.

Les demandes seront traitées et approuvées selon le principe du « premier arrivé, premier servi », sous réserve de la disponibilité des fonds par le Conseil. Le personnel municipal examinera et évaluera les demandes et les documents d'accompagnement à la lumière des exigences du programme. La Ville versera une subvention pour les droits admissibles de demande d'aménagement une fois que le demandeur aura obtenu son permis de construire, que les travaux seront terminés et auront été inspectés, que la réévaluation de la MPAC aura démontré que l'augmentation minimum de la valeur imposable de la propriété a été atteinte, et que le propriétaire aura payé l'intégralité de sa première facture annuelle d'impôt foncier suivant la réévaluation. Autrement, la Ville peut choisir de verser la subvention des droits de demande d'aménagement en tant que portion d'une subvention accordée à la même propriété au titre du Programme de subventions de stimulation de l'aménagement.

Le Programme de subvention des droits de demande d'aménagement commencera au plus tôt à la date d'entrée en vigueur du présent PAC et durera cinq ans, avec possibilité de prolongation pour une autre période de cinq ans, sous réserve de la disponibilité des fonds par le Conseil municipal.

5.4.3. Autres exigences

Les demandeurs peuvent demander du financement au titre de ce programme, sous réserve de la disponibilité des fonds par le Conseil municipal et à condition qu'ils respectent les exigences générales du programme et celles qui suivent :

- a) Une rencontre de consultation préalable sur le projet doit être tenue pour déterminer le type de demandes d'aménagement nécessaire et qui pourrait être appuyé par le personnel d'urbanisme. Cette rencontre sera suivie de la soumission d'une demande de subvention précisant les demandes d'aménagement admissibles et les frais qui s'y rapportent. Cette soumission doit être faite avant la présentation des demandes d'aménagement visées par la subvention.
- b) Si le demandeur n'est pas propriétaire du bien, il doit fournir le consentement écrit de ce dernier à la demande.
- c) Les coûts liés aux types d'approbation des demandes d'aménagement suivants sont admissibles au titre du Programme de subvention des droits de demande d'aménagement :
 - i) modification au Plan officiel;
 - ii) modification au *Règlement de zonage*;
 - iii) ouverture d'une zone d'aménagement différé;
 - iv) dérogation mineure;
 - v) réglementation du plan d'implantation;
 - vi) plan de lotissement et de condominium;
 - vii) levée de la réglementation relative aux parties de lots de terrain;
 - viii) autorisation de morcellement.
- d) Les demandes devront inclure :
 - i) une liste détaillée des approbations des demandes d'aménagement admissibles et des frais qui s'y rapportent;
 - ii) une description du projet prévu;
 - iii) dans le cas où des logements abordables sont proposés, la liste des prix de vente sur le marché des unités résidentielles projetées.
- e) Les frais liés aux demandes d'aménagement qui ne reçoivent pas l'aval du personnel d'urbanisme ne sont pas admissibles au titre du Programme de subvention des droits de demande d'aménagement.

5.4.4. Administration

Les lignes directrices pour l'administration de ce programme figurent à l'annexe E, qui ne fait pas partie intégrante du présent PAC. Elles pourraient être changées si besoin est sans que le présent PAC ne soit modifié.

5.5 Programme de subventions de stimulation de l'aménagement

5.5.1. Objet

Le Programme de subventions de stimulation de l'aménagement vise à embellir le site et les formes bâties, à générer de nouveaux emplois ou de nouveaux logements, et à contribuer à la vitalité économique du secteur en offrant des subventions qui permettront d'absorber une partie des coûts d'aménagement des sites et bâtiments.

5.5.2. Description

Ce programme offrira aux propriétaires (ou cessionnaires) un incitatif sous la forme d'une subvention annuelle qui sera versée pour un maximum de 10 ans afin d'absorber une partie des coûts de construction. La subvention ne sera versée qu'à condition que le

projet entraîne une augmentation minimum de 10 000 \$ de la valeur imposable de la propriété. Le demandeur ne recevra le premier versement qu'après l'inspection finale du bâtiment, la réévaluation de la propriété et le paiement intégral des impôts fonciers de l'année durant laquelle la subvention est offerte. Le montant total de la subvention au titre de ce programme, y compris le total de toutes les autres subventions décrites à la section 5.1, ne devra pas dépasser 70 % des coûts d'aménagement admissibles totaux (85 % pour les projets d'aménagement de trois nouveaux logements ou plus qui répondent aux critères de logement abordable décrits dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa), sans les taxes, ou 1 000 000 \$, selon le montant le moins élevé de deux.

Le Programme de subventions de stimulation de l'aménagement couvrira les coûts associés à ce qui suit :

- a) démolition de bâtiments;
- b) construction ou modernisation d'infrastructures sur place, y compris les services d'aqueduc, les égouts sanitaires, l'enfouissement des fils électriques et les installations de collecte des eaux pluviales;
- c) construction ou modernisation d'infrastructures hors site, y compris les routes, les services d'aqueduc, les égouts sanitaires, les installations de collecte des eaux pluviales et les services d'électricité et de gaz;
- d) aménagement ou modernisation d'éléments sur place, y compris les aménagements à l'aide de matériaux inertes et les aménagements de finition, les stationnements, les trottoirs, l'éclairage décoratif et la signalisation;
- e) aménagement ou modernisation d'éléments hors site, y compris les trottoirs, les infrastructures piétonnières et les aménagements à l'aide de matériaux inertes et les aménagements de finition;
- f) construction de nouveaux bâtiments, agrandissement de bâtiments et rénovation de façades donnant sur les cours avant ou latérales extérieures;
- g) droits de permis de construire pour les travaux susmentionnés, jusqu'à concurrence du montant indiqué à la section 5.6, « Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire »;
- h) l'une ou l'autre des composantes suivantes du programme Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) :
 - i) examen du plan de base par un expert-conseil certifié LEED;
 - ii) préparation de nouveaux dessins d'exécution conformes à la norme LEED;
 - iii) présentation et gestion des essais et de la certification de l'élément construit utilisés pour établir la désignation LEED.

La subvention annuelle disponible au titre du Programme de subventions de stimulation de l'aménagement est fondée sur l'augmentation de l'impôt municipal. Le demandeur 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 majoré à la suite du projet, elle remboursera le demandeur sous la forme d'une subvention annuelle équivalant à 70 % de l'augmentation de cet impôt (85 % pour la construction de logements abordables) pendant une période maximale de 10 ans, ou jusqu'au moment où le total des subventions versées corresponde soit à 70 % du total des coûts admissibles (85 % pour la construction de logements abordables), sans les taxes, soit à 1 000 000 \$, selon la première éventualité.

Les demandes seront traitées et approuvées selon le principe du « premier arrivé, premier servi », sous réserve de la disponibilité des fonds par le Conseil. Le personnel municipal examinera et évaluera les demandes et les documents d'accompagnement à la lumière des exigences du programme. Les demandes visant un montant supérieur à 250 000 \$ devront être approuvées par le Conseil municipal, et celles pour un montant total de 250 000 \$ ou moins, par le directeur général, Urbanisme et Gestion de la

croissance. Pour qu'une demande de subvention de stimulation de l'aménagement soit approuvée, le demandeur doit conclure une entente avec la Ville. Cette entente sera enregistrée à l'égard du titre de propriété et précisera les conditions, la durée et les clauses d'inexécution rattachées à la subvention.

L'évaluation et les impôts fonciers municipaux (le « taux de base ») seront déterminés avant le début du projet. On calculera l'augmentation de l'impôt foncier municipal (ou « augmentation des impôts municipaux ») en soustrayant l'impôt foncier municipal avant la réévaluation de l'impôt foncier municipal à la suite de la réévaluation de la propriété, tel que déterminé par la Société d'évaluation foncière des municipalités (MPAC) une fois le projet terminé. Le montant de la subvention, quant à lui, sera recalculé chaque année en fonction de l'impôt foncier prélevé et de la hausse payée par le propriétaire pour l'année en question.

Le Programme de subventions de stimulation de l'aménagement commencera au plus tôt à la date d'entrée en vigueur du présent PAC et durera cinq ans, avec possibilité de prolongation pour une autre période de cinq ans, sous réserve de la disponibilité des fonds par le Conseil municipal.

5.5.3 Autres exigences

Les demandeurs peuvent demander du financement au titre de ce programme, sous réserve de la disponibilité des fonds par le Conseil municipal et à condition qu'ils respectent les exigences générales du programme et celles qui suivent :

- a) Toute demande de subvention doit être soumise à la Ville et jugée complète par cette dernière avant le début des travaux d'aménagement nécessitant un permis de construire.
- b) Toute demande doit comprendre des rapports, des plans, une estimation des coûts du projet – notamment les droits de permis de construire –, une estimation de la hausse de l'évaluation attribuable au projet d'aménagement préparée par une personne compétente, des contrats et les autres renseignements dont la Ville pourrait avoir besoin pour vérifier les coûts admissibles et la conformité du projet au PAC.
- c) Si le projet d'aménagement comprend des travaux d'assainissement de l'environnement, le propriétaire peut soumettre une demande de subvention distincte au titre du plan d'améliorations communautaires pour le réaménagement des friches industrielles.
- d) Le coût des travaux d'aménagement effectués avant l'approbation de la subvention par le Conseil ou le directeur général, Urbanisme et Gestion de la croissance, au besoin, ne doit pas être inclus comme coût admissible au titre de ce programme.
- e) La Ville peut exiger que le demandeur accompagne sa demande d'un plan d'affaires, qu'elle devra juger satisfaisant.
- f) Les travaux d'aménagement effectués sur la propriété devront suffire à bonifier sa valeur imposable d'au moins 10 000 \$.
- g) Le montant total de la subvention octroyée au titre de ce programme ne doit pas dépasser 70 % (85 % pour la construction de nouveaux logements abordables) du

total des coûts admissibles, sans les taxes, ou 1 000 000 \$, selon le montant le moins élevé des deux. Le Programme de subventions de stimulation de l'aménagement couvre les coûts associés à ce qui suit :

- i) démolition de bâtiments;
- ii) construction ou modernisation d'infrastructures sur place (services d'aqueduc, égouts sanitaires, enfouissement des fils électriques, installations de collecte des eaux pluviales);
- iii) construction ou modernisation d'infrastructures hors site (routes, services d'aqueduc, égouts sanitaires, installations de collecte des eaux pluviales, services d'électricité et de gaz);
- iv) aménagement ou modernisation d'éléments sur place (aménagements à l'aide de matériaux inertes et aménagements de finition, stationnements, trottoirs, éclairage décoratif, signalisation);
- v) aménagement ou modernisation d'éléments hors site (trottoirs, installations pour piétons, aménagements à l'aide de matériaux inertes et aménagements de finition);
- vi) construction de nouveaux bâtiments, agrandissement de bâtiments et rénovation de façades donnant sur les cours avant ou latérales;
- vii) droits de permis de construire pour les travaux susmentionnés, jusqu'à concurrence du montant indiqué à la section 5.6, « Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire »;
- viii) l'une ou l'autre des composantes suivantes du programme Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) :
 - 1. examen du plan de base par un expert-conseil certifié LEED;
 - 2. préparation de nouveaux dessins d'exécution conformes à la norme LEED;
 - 3. présentation et gestion des essais et de la certification de l'élément construit utilisés pour établir la désignation LEED.
- h) Tous les demandeurs au titre de ce programme devront conclure une entente avec la Ville qui décrira les conditions de la subvention et sera ajoutée à l'inscription de la propriété en question.
- i) Les demandes au titre du Programme de subventions de stimulation de l'aménagement pour une subvention pouvant dépasser 250 000 \$ doivent être approuvées par le Conseil municipal.
- j) Si un ou plusieurs bâtiments construits ou rénovés sur une propriété participant au programme sont démolis avant la fin de la période de subvention, le reste de la subvention ne sera pas versé.

5.5.4 Administration

Les lignes directrices pour l'administration de ce programme figurent à l'annexe F, qui ne fait pas partie intégrante du présent PAC. Elles pourraient être changées si besoin est sans que le présent PAC ne soit modifié.

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

5.6.1 Objet

Le Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire est un incitatif supplémentaire visant à faciliter les travaux d'aménagement en couvrant une

partie des coûts.

5.6.2 Description

Ce programme s'applique aux propriétés dont la demande au titre du Programme de subventions de stimulation de l'aménagement a été approuvée; le propriétaire n'a donc pas à présenter une demande au titre du Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire.

Ce dernier programme permet d'inclure 30 % des droits de permis de construire, à l'exception des redevances d'aménagement et autres frais de permis supplémentaires, dans les coûts admissibles au titre du Programme de subventions de stimulation de l'aménagement, qui lui permet un remboursement maximal de 21 % des droits de permis (70 % de 30 %). Il est possible de pousser le pourcentage maximal des droits de permis de construire inclus comme coûts admissibles à 40 % pour les projets de construction qui comprennent au moins trois nouveaux logements (tant que les critères de logement abordable décrits dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa sont respectés), auquel cas au plus 34 % des droits de permis (85 % de 40 %) peuvent être remboursés.

La Ville versera une subvention pour couvrir les droits de permis de construire admissibles une fois que le bâtiment sera construit et inspecté, que la propriété aura été réévaluée par la MPAC pour démontrer que la hausse minimum obligatoire de l'évaluation foncière a été atteinte, et qu'il sera clair que le demandeur respecte toutes les modalités de l'entente signée au titre du Programme de subventions de stimulation de l'aménagement.

Le Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire commencera au plus tôt à la date d'entrée en vigueur du présent PAC et durera cinq ans, avec possibilité de prolongation pour une autre période de cinq ans, sous réserve de la disponibilité des fonds par le Conseil.

6.0 Autres programmes incitatifs

Les programmes qui suivent ne font pas partie du présent plan d'améliorations communautaires (PAC). Ils sont brièvement résumés ici afin de faire connaître les autres programmes d'incitatifs financiers de la Ville pouvant s'appliquer aux projets d'aménagement dans la zone d'améliorations communautaires (ZAC) du PAC.

6.1 Plan d'améliorations communautaires pour le réaménagement des friches industrielles

Le Conseil a approuvé le plan d'améliorations communautaires pour le réaménagement des friches industrielles en 2007. Ce plan repose sur la stratégie relative au réaménagement des friches industrielles, qui établit le cadre stratégique général d'orientation des programmes municipaux visant la promotion de cette forme de réaménagement. Les friches industrielles sont d'anciennes propriétés à usage industriel ou commercial abandonnées, vacantes ou sous-utilisées où les activités passées ont entraîné une contamination réelle ou perçue de l'environnement ou encore ont donné lieu à l'abandon ou à la détérioration de bâtiments.

Le PAC pour le réaménagement des friches industrielles comprend une analyse détaillée des besoins urgents, la raison d'être des programmes incitatifs de la Ville et les stratégies de promotion de ses propres programmes. Il favorise l'assainissement, la remise en valeur et la réutilisation adaptée des friches industrielles par un ensemble de

programmes de subventions d'encouragement : le Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet, le Programme de subvention pour les évaluations environnementales de sites, le Programme d'allègement de l'impôt foncier, le Programme de subvention pour la remise en valeur de sites et le Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire.

Le PAC pour le réaménagement des friches industrielles s'applique aux friches industrielles qui se trouvent dans la ZAC du Plan d'améliorations communautaires du boulevard St-Joseph, s'il y en a. Cependant, pour prévenir le cumul de subventions, les terrains qui ont été aménagés grâce à des subventions similaires dans le cadre du PAC pour le réaménagement des friches industrielles ne sont pas admissibles à certains programmes ou volets de programmes du présent PAC. C'est le cas notamment du Programme de subventions de stimulation de l'aménagement, du Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire et des études menées grâce au Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet, qui font partie du PAC pour le réaménagement des friches industrielles.

6.2 Réduction des redevances d'aménagement

Le Conseil a approuvé une réduction des redevances d'aménagement prévues dans le *Règlement sur les redevances d'aménagement* de la Ville, sous réserve du respect de certaines exigences de programme, pour les projets d'aménagement sur des friches industrielles réalisés au moyen d'une subvention pour la remise en valeur de ces friches approuvée dans le cadre du PAC pour le réaménagement des friches industrielles, et pour la construction d'immeubles d'appartements dans un rayon de 500 mètres d'une station de transport en commun.

7.0 Projets communautaires

7.1 Promotion du plan d'améliorations communautaires

La promotion du PAC du boulevard St-Joseph sera principalement faite par la Zone d'amélioration commerciale (ZAC) du Cœur d'Orléans et la Chambre de commerce d'Orléans, avec le soutien de la Ville. La zone du PAC se compose presque entièrement de terrains situés dans la ZAC, et les propriétaires de ces terrains bénéficieront directement des divers programmes de subventions du PAC. Les initiatives de promotion comprennent la communication de renseignements aux membres de la ZAC sur le PAC et ses programmes lors de rencontres et au moyen de bulletins d'information, et la promotion du PAC auprès des agents immobiliers locaux. La Ville, de son côté, hébergera la page du PAC sur le site ottawa.ca, fera connaître les programmes du PAC lors des réunions des promoteurs de projets d'aménagement dans la zone avec les Services de planification avant les consultations, et demandera à la division du Développement économique de communiquer les occasions d'aménagement dans Orléans.

8.0 Mise en œuvre

8.1 Administration

Les Services d'infrastructure et de la viabilité des collectivités de la Ville d'Ottawa administreront le Plan d'améliorations communautaires du boulevard St-Joseph.

8.2 Financement

Les programmes de subventions décrits dans le présent PAC seront offerts sous réserve de l'approbation d'une enveloppe budgétaire annuelle par le Conseil. Le Programme de subventions de stimulation de l'aménagement et le Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire pourraient être financés par la hausse des impôts fonciers des propriétés participant au programme. Le Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet et le Programme de subvention des droits de demande d'aménagement pourraient l'être par le montant restant de la hausse des impôts fonciers des propriétés participant au Programme de subventions de stimulation de l'aménagement. Les programmes de subventions décrits dans le présent PAC pourraient aussi être soutenus par un financement d'amorçage et le financement complémentaire subséquent, selon l'approbation annuelle du Conseil en appui au PAC.

8.3 Suivi et modification

La Ville évaluera régulièrement les programmes de subventions et les activités d'améliorations communautaires visées par le PAC. Le Conseil peut utiliser ces renseignements pour modifier le présent PAC, au besoin, et s'assurer que les objectifs énoncés à la section 3.0 sont atteints.

La figure 2 présente une liste des variables devant être prises en compte tant au cas par cas que pour l'ensemble des projets aux fins des programmes d'incitatifs financiers. Il faut en outre tenir compte des commentaires des bénéficiaires de ces programmes. Il importe que les résultats de suivi servent à assurer l'efficacité des programmes, tant pour les gros projets d'aménagement que pour les petits.

La Ville devrait aussi essayer de faire le suivi des résultats des programmes indiqués à la figure 2 en fonction de leurs avantages financiers et sociaux. Par exemple, la hausse à long terme des recettes tirées de l'impôt foncier d'un projet d'aménagement peut être comparée au total des incitatifs financiers accordés par la municipalité pour le projet afin de déterminer quels projets offrent le meilleur rendement du capital investi. On peut aussi faire le suivi de l'augmentation de l'utilisation du transport en commun et des taux de croissance comparables de la valeur des propriétés avant et après l'approbation du PAC.

Les progrès réalisés dans la mise en œuvre et les résultats empiriques des programmes incitatifs doivent faire l'objet d'un rapport annuel au Conseil municipal. Au besoin, les résultats de suivi doivent aussi servir à recommander des modifications à apporter aux conditions et exigences des programmes d'incitatifs financiers.

La rétroaction sur le suivi du PAC pourrait apporter de légères modifications aux programmes de subventions. En effet, la Ville peut revoir et modifier périodiquement les conditions et les exigences de tout programme prévu dans le présent PAC, ou y mettre fin, sans toutefois modifier le PAC lui-même, auquel cas elle en informe le ministre des Affaires municipales et du Logement. Si toutefois elle voulait hausser le financement accordé par le biais des programmes incitatifs en place ou modifier leurs critères

d'admissibilité pour en arriver à une hausse, ajouter de nouveaux programmes au PAC ou élargir la zone d'améliorations communautaires, il lui faudrait procéder à une modification officielle du PAC, conformément à l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Figure 2 Variables à prendre en compte

Programme	Variable
Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de demandes. - Type d'étude. - Coût de l'étude. - Montant de la subvention accordée pour la réalisation de l'étude. - Nombre de demandes présentées au titre du programme ayant mené à des demandes de subventions de stimulation de l'aménagement ou à des projets d'aménagement.
Programme de subvention des droits de demande d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de demandes en fonction du type. - Coût de toutes les demandes par projets par rapport au montant de la subvention accordée. - Nombre de demandes au titre du programme ayant mené à des demandes de subventions de stimulation de l'aménagement ou à des projets d'aménagement.
Programme de subventions de stimulation de l'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de demandes. - Augmentation de la valeur imposable des propriétés participantes. - Augmentation des impôts fonciers municipaux et scolaires des propriétés participantes. - Montant estimatif et réel de l'augmentation de l'impôt foncier servant à financer les subventions accordées. - Superficie des terrains aménagés (en hectares ou en acres). - Espaces commerciaux construits. - Augmentation de l'efficacité énergétique des bâtiments et des surfaces perméables. - Unités d'habitation et espaces résidentiels construits, y compris nombre ou pourcentage d'entre eux qui sont abordables. - Nombre estimatif d'emplois créés et conservés. - Nombre de manquements aux exigences du programme.
Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de réductions des droits exigibles pour les permis de construire et valeur en dollars correspondante. - Valeur en dollars des droits de permis de construire payés. - Valeur en dollars des permis de construire délivrés.

9.0 Glossaire

Les termes définis suivants sont utilisés dans le présent PAC :

« Ville » : La Ville d'Ottawa.

« améliorations communautaires » : Sauf indication contraire, ce terme est employé au sens de l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* : « 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 ». Sans préjudice de sa portée générale, il est entendu que cette définition s'entend également de l'offre de logements abordables.

« hausse des impôts fonciers » : Différence entre la portion municipale de l'impôt foncier avant le début des travaux admissibles et celle une fois les travaux terminés, ce qui comprend tout plafonnement ou toute récupération.

« impôts municipaux » : Portion municipale de tous les impôts payés, excluant tout autre impôt ou montant (dont l'impôt scolaire et les taxes d'améliorations locales).

« plan d'améliorations communautaires » : Sauf indication contraire, ce terme est employé au sens de l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* : « [P]lan susceptible d'être adopté à titre de plan d'améliorations communautaires de la zone d'améliorations communautaires. Le plan peut être adopté et entrer en vigueur conformément aux paragraphes (5) et (5.1) ».

« propriétaire » : Sauf indication contraire, s'entend du propriétaire inscrit d'un terrain ou d'un bâtiment situé dans la zone d'améliorations communautaires du plan d'améliorations communautaires ainsi que de toute personne à qui celui-ci a légalement cédé le droit de présenter une demande de subvention.

« propriété admissible » : Sauf indication contraire, s'entend d'une propriété (terrain et bâtiment) se trouvant dans la zone d'améliorations communautaires définie dans le présent PAC.

« zone d'améliorations communautaires » : Sauf indication contraire, ce terme est employé au sens de l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* : « 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 defectueux, en raison du caractère inapproprié de bâtiments ou pour tout autre motif

environnemental ou social ou motif lié au développement économique communautaire ».

ANNEXE A

Plan officiel de la Ville d'Ottawa, article 5.2.5, Améliorations communautaires

5.2.5 Améliorations communautaires

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.

Politique

Généralités

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 territoire 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 communautaires 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 les 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 et extérieures, installations communautaires et services de soutien connexe;
 - k) 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;
 - l) possibilités de varier les types de logements;
 - m) taux élevé d'inoccupation des locaux commerciaux;
 - n) toute autre raison liée à l'environnement, à l'efficacité énergétique, ou au développement social ou économique communautaire.
3. 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 :
- a) se prêtant bien à la croissance et à la densification aux termes de la sous-section 2.2.3 (Gestion de la croissance dans le secteur urbain) du présent Plan, et plus particulièrement le secteur central, les rues principales traditionnelles et les artères principales, les centres d'utilisations polyvalentes et les terrains situés à proximité (dans un rayon de 600 mètres) de stations de transport en commun rapide existantes ou prévues;
 - b) où sont réunis le plus grand nombre de facteurs définis à la politique 2 ci-dessus;
 - c) où l'un ou plusieurs des facteurs définis à la politique 2 ci-dessus sont particulièrement sérieux;
 - d) où l'un ou plusieurs des facteurs définis à la politique 2 ci-dessus sont présents sur l'ensemble du territoire du secteur urbain de la ville.

Plans d'améliorations communautaires

4. 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, le réseau d'aqueduc, 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 vitalité 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.
5. 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

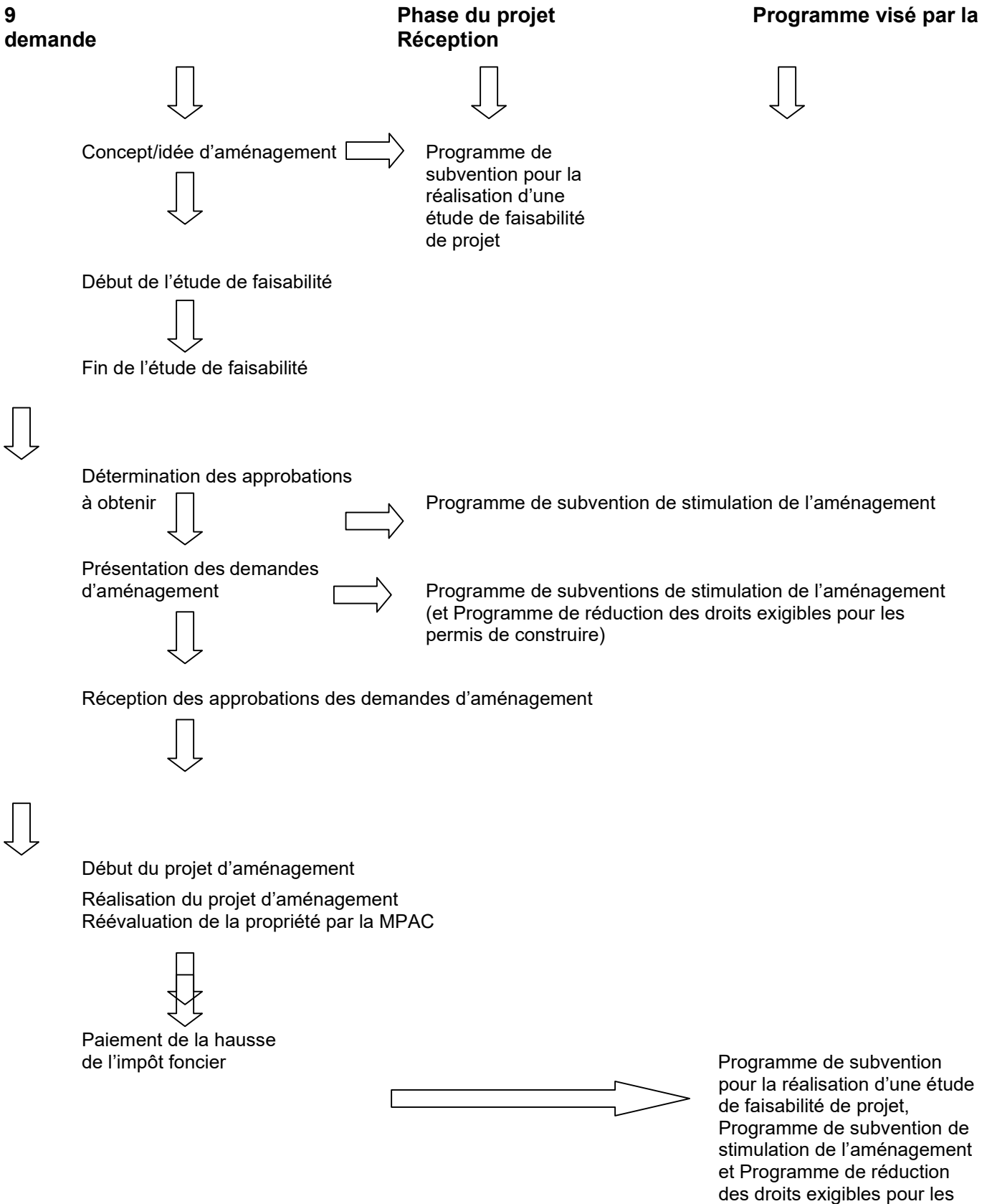
- a) l'acquisition par la Ville de terrains ou de bâtiments situés dans les zones d'améliorations communautaires pour lesquelles un plan d'améliorations communautaires a été adopté, approuvé et mis en œuvre, de même que les mesures ci-dessous;
 - i) dégagement, nivellement ou assainissement de l'environnement 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*.
6. 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 de zonage*, aux règlements régissant les normes d'entretien et d'utilisation, de même qu'à tous les autres règlements et politiques connexes de la Ville.
7. La Ville devra s'assurer que sa participation à des activités d'améliorations communautaires n'excède pas ses capacités financières.

ANNEXE B – Zone d'améliorations communautaires



8 ANNEXE C Diagramme des projets admissibles aux programmes incitatifs



permis de construire

ANNEXE D

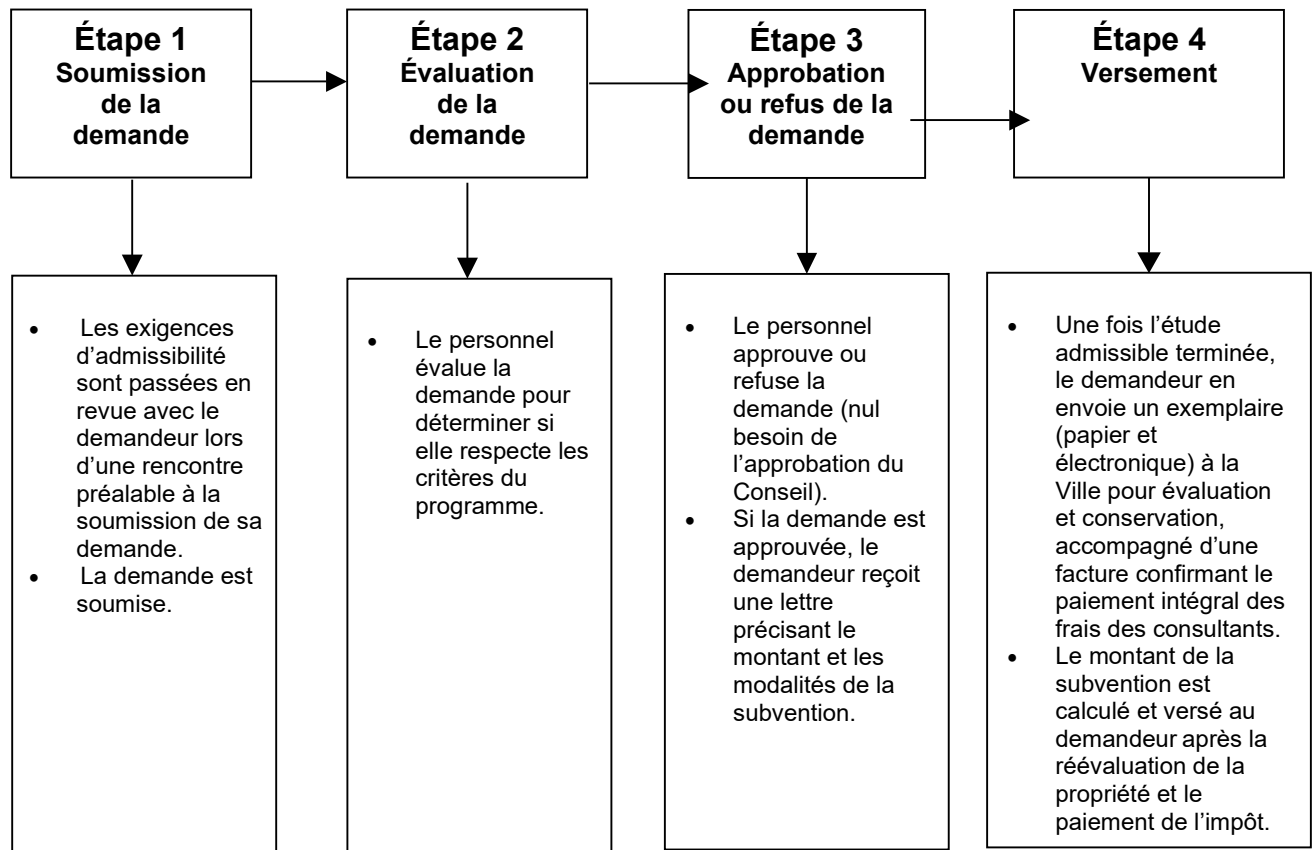
Administration du Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet

Les demandes doivent être soumises à la Ville et comprendre un plan de travail et un budget détaillés pour l'étude. Le personnel municipal déterminera l'admissibilité des projets au programme et n'approuvera que les demandes qui respectent les critères décrits dans le présent PAC et les autres exigences de la Ville. Les projets d'aménagement doivent bonifier la valeur imposable d'au moins 10 000 \$ pour être subventionnés.

Si sa demande est approuvée, le demandeur recevra une lettre où figureront les modalités et le montant de la subvention. Ce dernier représentera au maximum 25 % ou 2 500 \$ du coût estimatif de toutes les études admissibles combinées, sans les taxes (maximum 50 % ou 5 000 \$ s'il s'agit de nouveaux logements abordables), ou 25 % ou 2 500 \$ du coût réel de toutes les études admissibles combinées, sans les taxes (maximum 50 % ou 5 000 \$ s'il s'agit de nouveaux logements abordables), selon le montant le moins élevé des deux. Le demandeur recevra aussi une lettre si sa demande est refusée.

La Ville versera une subvention pour les études admissibles après réception du rapport d'étude final (papier et électronique) et de la facture originale confirmant le paiement intégral des frais des consultants et lorsque le permis de construire aura été délivré, que le projet sera terminé, que la propriété aura été réévaluée par la MPAC pour démontrer que la hausse minimum obligatoire de l'évaluation foncière a été atteinte, et que le propriétaire aura payé la totalité des impôts fonciers pour la première année suivant la réévaluation. Autrement, la Ville peut verser le montant de la subvention dans le cadre d'une subvention de stimulation de l'aménagement approuvée.

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



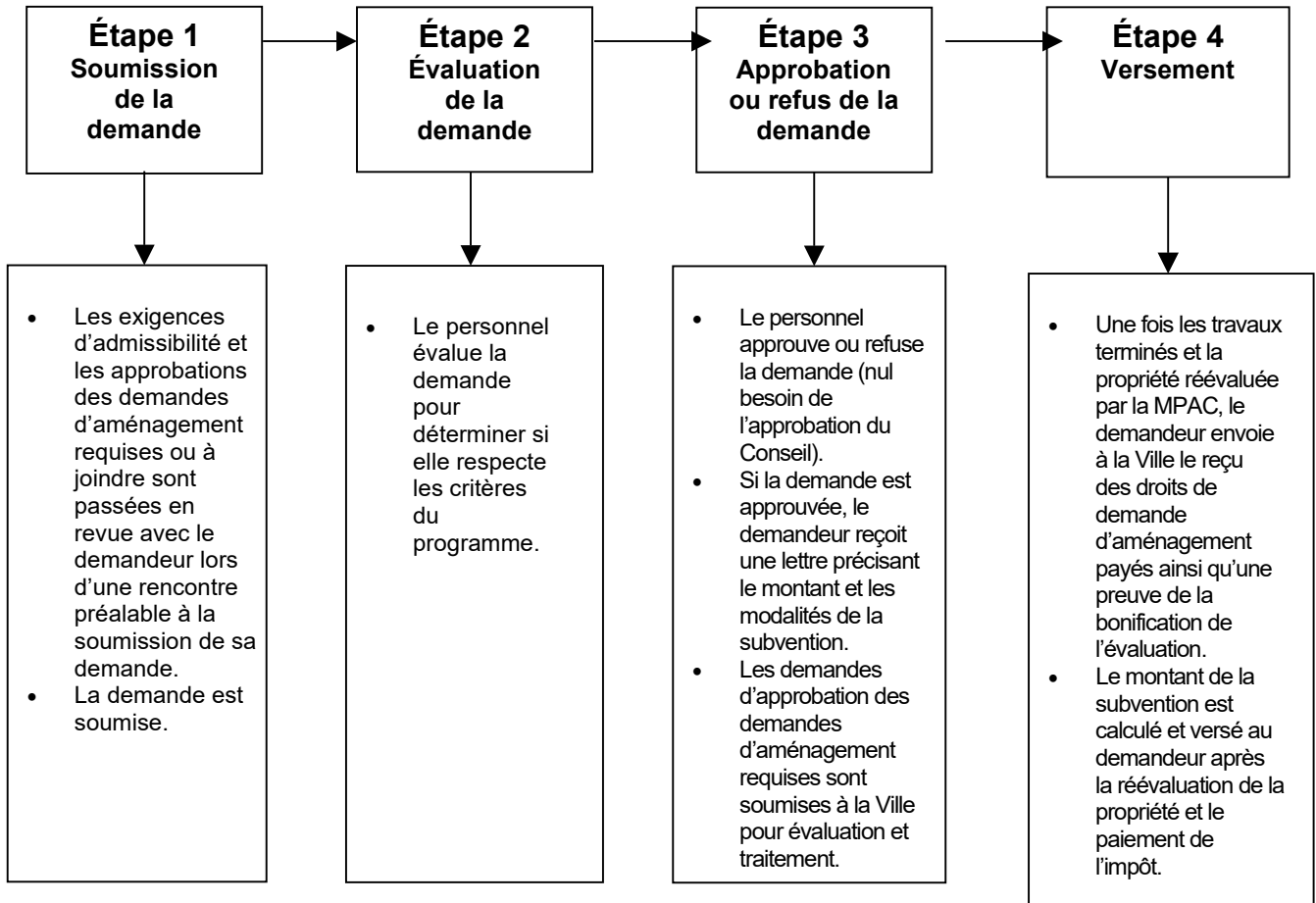
Annexe E Administration du Programme de subvention des droits de demande d'aménagement

Les demandes doivent être soumises à la Ville avec une description du projet d'aménagement, une liste des approbations des demandes d'aménagement requises et les frais de demande à payer. Le personnel municipal déterminera l'admissibilité des projets au programme et n'approuvera que les demandes qui respectent les critères décrits dans le présent PAC et les autres exigences de la Ville. Les projets d'aménagement doivent bonifier la valeur imposable d'au moins 10 000 \$ pour être subventionnés.

Si sa demande est approuvée, le demandeur recevra une lettre où figureront les modalités et le montant de la subvention. Ce dernier représentera au maximum 25 % ou 5 000 \$ du coût réel de tous les droits de demande admissibles combinés, sans les taxes (maximum 50 % ou 10 000 \$ s'il s'agit de nouveaux logements abordables). Si une demande est rejetée en tout ou en partie, le demandeur recevra quand même une lettre.

La Ville versera une subvention dans le cadre de ce programme après réception des reçus de paiement des droits de demande d'aménagement approuvés et lorsque le permis de construire aura été délivré, que le projet sera terminé, que la propriété aura été réévaluée par la MPAC pour démontrer que la hausse minimum obligatoire de l'évaluation foncière a été atteinte, et que le propriétaire aura payé la totalité des impôts fonciers pour la première année suivant la réévaluation. Autrement, la Ville peut verser le montant de la subvention dans le cadre d'une subvention de stimulation de l'aménagement approuvée.

Figure E-1 Administration du Programme de subvention des droits de demande d'aménagement



ANNEXE F

Administration du Programme de subventions de stimulation de l'aménagement

Les demandeurs doivent participer à une rencontre préalable à la soumission de leur demande avec le personnel municipal afin de déterminer l'admissibilité de leur projet au programme, l'étendue des travaux proposés, l'échéancier du projet et les exigences de soumission de demande.

Les demandes doivent être soumises à la Ville avec un plan de travail, une estimation des coûts admissibles pour la réalisation des travaux proposés, un budget global et une estimation de l'augmentation de l'évaluation du projet d'aménagement effectuée par une personne compétente. Les projets d'aménagement doivent bonifier la valeur imposable d'au moins 10 000 \$ pour être subventionnés. La Ville peut aussi exiger un plan d'affaires.

Le personnel municipal examinera les demandes de subventions avant de les accepter. Une demande qui ne respecte pas les exigences du programme sera refusée. L'approbation d'une demande ne signifie toutefois pas que le projet est accepté. À noter que les demandes seront recommandées pour approbation seulement si elles respectent les exigences décrites dans le présent PAC et les autres exigences de la Ville.

Les demandes de financement soumises au titre de ce programme qui totalisent, selon les estimations, plus de 250 000 \$ en subventions doivent être approuvées par le Conseil municipal. Celles qui totalisent moins de 250 000 \$, selon les estimations, doivent l'être par le directeur général, Urbanisme et Gestion de la croissance.

La valeur réelle de l'impôt foncier avant le projet ainsi que la valeur imposable estimative après le projet, combinées aux taux d'imposition applicables, serviront à calculer la hausse estimative de l'impôt foncier municipal après le projet. Il sera aussi procédé à l'estimation des versements annuels et du total de la subvention octroyée.

Si le personnel municipal recommande l'approbation d'une demande au titre du Programme de subventions de stimulation de l'aménagement, il prépare les documents suivants :

- a) Rapport de recommandation à l'intention du Conseil municipal ou du directeur municipal adjoint;
- b) Entente au titre du Programme de subventions de stimulation de l'aménagement.

Le rapport et l'entente (datés et signés par le propriétaire) seront transmis au Conseil municipal ou au directeur municipal adjoint pour examen. Si la demande est approuvée, les représentants municipaux autorisés signeront l'entente, et une copie sera donnée au demandeur.

Une fois que le projet sera terminé, qu'un permis d'occupation aura été délivré et que la propriété aura été réévaluée par la Société d'évaluation foncière des municipalités, le propriétaire recevra un nouveau relevé d'imposition foncière. Quand il aura payé la totalité de l'impôt foncier pour l'année, la Ville s'assurera qu'il n'y a pas d'arriérés d'impôts pour cette propriété, et que les conditions de l'entente au titre du Programme de subventions de stimulation de l'aménagement sont toujours respectées. Elle calculera la hausse réelle des impôts fonciers et ajustera le montant de la subvention en conséquence, puis versera la subvention par chèque au montant prévu selon le calcul de la subvention réelle.

Figure F-1 Administration du Programme de subventions de stimulation de l'aménagement

