

Appendice 12 – Principes du Protocole d’entente financière de la collectivité de Tewin

Avant-propos : Les engagements de la collectivité de Tewin

Le texte qui suit apporte un éclairage sur le protocole d’entente conclu avec les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin pour ce qui est de leurs engagements financiers.

ATTENDU QUE le Conseil municipal a demandé au personnel d’ajouter la collectivité de Tewin dans le périmètre urbain afin d’aménager une nouvelle collectivité de banlieue du XXI^e siècle, en tenant compte des principes de la conception et de l’aménagement des lieux de la nation algonquine;

ATTENDU QUE l’appendice 10 (Processus et études : planification de la conception de la collectivité de Tewin) dresse la liste préliminaire des études et des plans qui constituent le point de départ de dans l’aménagement de la collectivité de Tewin;

ATTENDU QUE la collectivité de Tewin financera les études exposées ci-dessus dans l’appendice 10, sauf le Plan directeur des infrastructures;

ATTENDU QUE la collectivité de Tewin mènera et financera les études obligatoires applicables, dont le Plan de conception communautaire, le Plan directeur de viabilisation, le Plan de gestion environnementale et les études de transport obligatoires dans le cadre de l’approbation du plan secondaire;

ATTENDU QUE ces études feront état des services de transport et d’infrastructure nécessaires pour permettre d’aménager la collectivité de Tewin, dont le Plan financier;

ATTENDU QUE la collectivité de Tewin s’est engagée à financer l’intégralité des services dont profitera cette nouvelle collectivité, en veillant à ce que la Ville n’ait pas à supporter de fardeau financier ni de risque;

IL EST PAR CONSÉQUENT RÉSOLU QUE la collectivité de Tewin et la Ville concluent un protocole d’entente faisant état des mécanismes de financement auxquels feront appel les propriétaires fonciers bénéficiaires qui financeront ces services, sans imposer de fardeau financier à la Ville ni à ses contribuables, conformément aux politiques d’encadrement de la Ville.

A. Intention

Le document Principes du Protocole d'entente (PE) financière de la collectivité de Tewin fait état des principes selon lesquels les deux parties, soit les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin et la Ville d'Ottawa, adoptent pour éclairer l'élaboration et la signature du PE financière de la collectivité de Tewin pour les accords à conclure relativement à l'aménagement des terrains de cette collectivité.

L'intention de ce document consiste à décrire dans leurs grandes lignes les principes du PE financière de la collectivité de Tewin pour les engagements et les mécanismes financiers grâce auxquels les propriétaires fonciers de cette collectivité financeront les projets d'infrastructure nécessaires pour aménager cette zone de la croissance urbaine.

Les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin financeront l'aménagement de cette collectivité grâce à une série de mécanismes de financement indiqués dans la section B.

On préparera aussi un protocole d'entente distinct afin d'exposer dans leurs grandes lignes les positions du personnel de la Ville ou les missions des experts-conseils nécessaires pour gérer l'aménagement de la collectivité de Tewin, dont les coûts seront financés par les propriétaires fonciers de cette collectivité.

1. Infrastructures des transports en commun

La collectivité de Tewin financera l'intégralité de la tranche de la Ville dans les nouvelles infrastructures de transport en commun rapide, ainsi que les frais d'exploitation progressifs des infrastructures projetées de l'O-Train ou du Transitway, ou encore toute autre forme de transport en commun. La quote-part de la Ville dans les infrastructures matérielles sera financée grâce aux redevances d'aménagement propres au secteur (RAPS). Les coûts d'exploitation progressifs seront financés selon les modalités exposées dans l'entente sur les services de transport en commun.

2. Services de transport en commun

Le promoteur est d'accord pour conclure, avec la Ville d'Ottawa, une entente sur les services de transport en commun satisfaisante pour le DG de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, la DG de la Direction générale des services de transport en commun et la trésorière municipale.

Cette entente prévoira au moins :

- que la Ville s'engage à exploiter les services de transport en commun pour la collectivité de Tewin dans le cadre du réseau normal d'OC Transpo, en appliquant les tarifs courants d'OC Transpo;
- une définition du niveau de service à assurer dès le « Jour 1 » du projet d'aménagement;
- une définition des déclencheurs pour l'augmentation des niveaux de service dans le cadre des travaux d'aménagement qui se poursuivent;
- l'engagement du promoteur de financer, dès le « Jour 1 », la totalité des frais d'exploitation et des dépenses en immobilisations des services convenus, moins la quote-part des frais d'exploitation financés grâce aux tarifs des passages des clients et la quote-part des dépenses en immobilisations financées à partir d'autres sources;
 - (par souci de précision, les frais d'exploitation comprendront les coûts de la dotation en personnel, de l'entretien, du carburant et du service à la clientèle et les autres frais courants; les dépenses en immobilisations comprendront l'achat des autobus neufs et de rechange, la construction des locaux pour les infrastructures d'entretien, l'installation des bornes de recharge [pour les autobus électriques], les infrastructures auxiliaires et les autres frais courants);
- un seuil et un mécanisme permettant de réduire progressivement, au fil des ans, le financement initial intégral (100 %) apporté par le promoteur pour l'état de stabilité projeté à long terme, selon lequel les frais d'exploitation et les dépenses en immobilisations des services de la collectivité de Tewin seront financés par les tarifs des passages des clients, les impôts fonciers et les contributions des ordres supérieurs de gouvernement (par exemple les taxes sur l'essence), selon les mêmes modalités que celles qui s'appliquent aux autres services de transport en commun de la Ville;
 - (idéalement, ce mécanisme sera établi en fonction des délais, du rythme des travaux d'aménagement et de l'occupation de la zone, de la population et de l'emploi dans cette zone, de l'achalandage des transports en commun à destination et au départ de la zone et d'autres intrants comparables);
- les dispositions de l'entente et le mécanisme à mettre à jour lorsque des faits majeurs se produisent, par exemple la décision de construire des infrastructures de transport en commun rapide ou d'autoriser l'aménagement d'un secteur urbain supplémentaire non loin de la collectivité;
- la volonté du promoteur d'aménager toutes les rues sur lesquelles les autobus devraient être exploités selon les normes de la Ville, dont les arrêts d'autobus et les abribus, et les mesures prises pour éviter que les accords temporaires découragent les résidents de faire appel aux transports en commun;

- les mécanismes de paiement.

Cette entente, qui sera conforme aux principes du présent document, prévoira le partage des coûts approprié entre le promoteur et la Ville, en tenant compte des principes adoptés par le Conseil municipal.

B. Mécanismes de financement

La Ville appliquera les mécanismes de perception à la collectivité de Tewin, dont les redevances d'aménagement propres au secteur, les redevances d'aménagement sur tout le territoire de la Ville, les accords initiaux et les redevances pour avantages communautaires applicables lorsqu'ils entreront en vigueur.

1. Redevances d'aménagement propres au secteur (RAPS)

On fera appel aux RAPS pour financer le coût des infrastructures dont profitera l'aire de l'étude de la collectivité de Tewin. Il se pourrait qu'on doive percevoir plusieurs RAPS pour financer les projets spécifiques dans l'ensemble du projet de la collectivité de Tewin. Les projets financés grâce aux RAPS comprendront les routes, ainsi que les infrastructures de transport en commun, d'aqueduc, d'égout pluvial et d'égout sanitaire appelées à servir l'aire de l'étude de la collectivité de Tewin (annexe C17 du nouveau PO). Les propriétaires fonciers bénéficiaires de la collectivité de Tewin devront financer directement les coûts des services définis et la mise en œuvre des infrastructures initiales conformément aux exigences de l'encadrement qui seront établies dans le cadre du nouveau Plan officiel.

Une fois en place, les RAPS permettront de s'assurer que les propriétaires fonciers du secteur de la collectivité de Tewin (les propriétaires fonciers de Tewin) seront directement responsables du financement des coûts des nouveaux services. Il faudra déposer le *Règlement sur les RAPS* en même temps que la mise à jour du *Règlement municipal sur les redevances d'aménagement*.

La Ville recensera les améliorations à apporter aux infrastructures, aux transports en commun et aux autres moyens de transport au-delà de la zone de croissance immédiate et participera à des discussions sur la perception des frais correspondant aux différentes tranches de ces coûts d'infrastructures à même les RAPS de la collectivité de Tewin. Les frais ainsi perçus tiendront compte des projets qui ne seraient normalement pas financés par la Ville si le projet de Tewin n'était pas approuvé ou des projets jugés viables au moment où le projet de Tewin serait approuvé.

Par exemple, si les infrastructures de transport en commun font rejaillir des bienfaits sur toute la Ville et sont essentiellement financées à même des redevances pour l'ensemble du territoire municipal, les améliorations à apporter au transport en commun dans la collectivité de Tewin seraient financées grâce aux RAPS. Les améliorations à apporter au réseau hors de la collectivité de Tewin, mais dont profitera cette collectivité pourraient être financées à la fois grâce aux RAPS et aux RA pour tout le territoire de la Ville. Cette dernière prendrait cette décision dans chaque cas particulier.

Les projets d'infrastructures liés à l'aménagement de la collectivité de Tewin seront financés grâce aux RAPS de cette collectivité, plutôt qu'en puisant dans les « redevances d'aménagement de l'extérieur de la Ceinture de verdure ». Dans les cas où un projet réalisé dans la collectivité de Tewin apporte des avantages à toute la Ville, on pourrait faire appel aux deux sources de financement à la fois pour financer ce projet. Les calculs seront établis par la Ville d'après l'importance des avantages du projet.

2. Entente de partage des coûts avec le promoteur et accord initial

De concert avec la perception des RAPS, les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin établiront et signeront une entente de partage des coûts qui engagera les propriétaires dans le financement initial des projets d'infrastructures de cette collectivité. Sous réserve de nouvelles négociations et de l'étude de la section du PDI du document de la section C, le promoteur qui financera initialement des infrastructures devra s'assurer de les réaliser dans les délais dans la collectivité de Tewin, conformément avec les politiques sur l'encadrement de la collectivité de Tewin qui seront adoptées par le Conseil municipal dans le cadre du Plan secondaire de cette collectivité, ce qui réduira le risque financier de la Ville dans l'éventualité où on en appellerait du *Règlement sur les RAPS*.

Dans le cadre de l'ensemble du projet de la collectivité de Tewin, il se pourrait que l'on établisse plusieurs accords initiaux pour les différents ouvrages.

Dans tous les accords initiaux pour le financement des infrastructures, la Ville ne s'engage pas à rembourser éventuellement des sommes forfaitaires, à verser des avances, ni à régler des intérêts. La Ville adopterait une politique sur le financement initial comparable à celle qui existe pour les infrastructures de traitement des eaux pluviales dans certains secteurs, politique selon laquelle le coût des ouvrages est remboursé au promoteur à mesure que les recettes sont perçues dans le secteur bénéficiaire désigné. Dans les cas où les recettes perçues ne sont pas suffisantes pour justifier un paiement, la Ville proposerait un crédit sur les redevances d'aménagement pour le montant équivalent, au lieu de verser des redevances.

3. Redevances d'aménagement pour l'ensemble du territoire de la Ville

Les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewn resteront obligés de verser les redevances d'aménagement pour tout le territoire de la Ville, qui seront actualisées afin de tenir compte de tous les impératifs de croissance sur l'ensemble du territoire de la Ville (travaux de modernisation du CEROP, plans de purification de l'eau et services immatériels, entre autres). On fera appel aux redevances d'aménagement pour tout le territoire de la Ville afin de percevoir le coût des projets d'aménagement des artères et des ouvrages des transports en commun dans les environs de la collectivité de Tewn, en tenant compte à la fois des avantages pour l'ensemble du territoire de la Ville et des avantages propres à la collectivité de Tewn.

Les redevances d'aménagement pour tout le territoire de la Ville et les redevances d'aménagement propres au secteur s'appliqueront de concert pour s'assurer que tous les coûts des infrastructures — dont ceux qui apportent des avantages à l'ensemble de la Ville et à la collectivité de Tewn en particulier — seront entièrement financés et mis en œuvre.

4. Redevances pour avantages communautaires

Le *Règlement municipal sur les redevances pour avantages communautaires* (RAC) n'est pas encore en vigueur à Ottawa; le personnel de la Ville est en train de mettre au point le règlement conformément à la structure-cadre approuvée par le Conseil municipal et détaillée dans le rapport [ACS2021-PIE-GEN-0001](#). Lorsque le *Règlement municipal sur les RAC* aura été adopté, les redevances s'appliqueront aux projets d'aménagement correspondants dans la collectivité de Tewn.

C. Processus et décisions du Conseil

Les études et les plans énumérés dans l'appendice 10 du nouveau Plan officiel sont essentiels à l'aménagement de la collectivité de Tewn; il s'agit entre autres du Plan directeur des infrastructures (PDI) et des études sur le transport de cette collectivité.

1. Plan directeur des infrastructures (PDI)

Le Plan directeur des infrastructures est l'un des plans obligatoires préalables de la Ville qui seront réalisés de concert avec les études de la collectivité de Tewn; les propriétaires fonciers de cette collectivité pourront commenter ce plan dans le cadre du déroulement des consultations auprès des intervenants. Consciente des répercussions majeures potentielles de la collectivité de Tewn sur les réseaux d'aqueduc et d'égout du secteur du centre de la Ville, cette dernière

consultera les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin et leur demandera leur avis pour définir les infrastructures d'aqueduc et d'égout hors site et, potentiellement, certaines infrastructures sur le site (par exemple l'infrastructure de stockage de l'eau raccordée au réseau central) lorsque nous aurons consolidé la version provisoire des plans constitutifs.

La Ville déterminera les dimensions appropriées des infrastructures hors site en tenant compte des éventuelles dispositions relatives aux travaux d'aménagement, et les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin financeront initialement l'intégralité des coûts.

Les estimations des coûts initiaux des infrastructures hors site (et de certaines infrastructures du site même) seront déterminées sans faire appel au processus d'établissement du plan directeur de la collectivité de Tewin. En particulier, les estimations du type D pour les réseaux d'aqueduc et d'égouts hors site seront déterminées selon le PDI. Les estimations des coûts du type C seront soumises à l'évaluation environnementale municipale de portée générale et au processus de la conception fonctionnelle. Des estimations plus affinées seront établies dans le cadre du processus d'étude et de réalisation de la Ville.

Le Conseil municipal approuve en définitive le PDI ainsi que les études de l'évaluation environnementale municipale de portée générale pour les infrastructures majeures d'aqueduc et d'égouts hors site (et éventuellement de certaines infrastructures du site même).

2. Études sur le transport

Les études pertinentes sur le transport pour la collectivité de Tewin comprennent l'« Étude du Réseau de transport du sud-est d'Ottawa » et le « Plan de transport de la collectivité de Tewin », qui seront tous deux réalisés par l'équipe de cette collectivité. Ces études apporteront un éclairage sur le Plan directeur des transports de la Ville. Puisque l'étude du réseau viendra éclairer le plan de transport (et inversement), cette étude et ce plan devraient tous deux se dérouler dans le cadre de l'élaboration du Plan de conception communautaire de Tewin.

3. Appendice 10 du nouveau Plan officiel

L'appendice 10 du nouveau Plan officiel illustre les moyens grâce auxquels les projets d'infrastructures seront définis pendant l'établissement du Plan secondaire de la collectivité de Tewin. Ces projets seront financés grâce aux redevances d'aménagement propres au secteur de Tewin et à l'entente de partage des coûts avec les propriétaires fonciers.

Comme l'indique l'appendice 10 du nouveau Plan officiel, on propose de faire avancer la planification de la collectivité de Tewin en déposant une demande intégrée dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et du processus de l'évaluation environnementale municipale de portée générale. Le déroulement de cette étude permettra de répertorier tous les projets de transports et d'infrastructures qu'il faudra réaliser pour assurer l'aménagement de la collectivité de Tewin. On préparera également un plan financier dans le cadre du processus d'établissement du Plan directeur de la collectivité de Tewin afin de recenser les coûts et de permettre d'entamer l'étude du contexte des RAPS. Toutes les études, dont le Plan financier, devront être approuvées par le Conseil municipal au moment où il adoptera le Plan de conception communautaire.

On mènera une étude détaillée du contexte des RAPS afin d'établir la structure et les taux de financement grâce aux RAPS pour les nouveaux aménagements résidentiels et commerciaux. L'Étude des RAPS sera réalisée de concert avec l'approbation, par le Conseil municipal, du Plan secondaire de la collectivité de Tewin, pour que ce plan secondaire soit étayé par une stratégie de financement claire et efficace, qui permettra de s'assurer que la collectivité de Tewin s'autofinance.

On établirait un règlement municipal sur les RAPS d'après l'étude du contexte des RAPS. Ce règlement obligerait tous les propriétaires fonciers bénéficiaires de la collectivité de Tewin à participer au financement initial des coûts de la viabilisation et de la réalisation des infrastructures sur leurs terrains. L'entente de partage des coûts signée avec les propriétaires fonciers permettra de maîtriser les risques pour la Ville de concert avec l'approbation du Plan secondaire de la collectivité de Tewin. Dans le cadre de la préparation du *Règlement municipal sur les RAPS*, on mettra à jour le *Règlement municipal sur les redevances d'aménagement* de l'assiette foncière de la ville pour recenser les projets dont les avantages rejalliront sur tout le territoire de la Ville et qui s'appliqueraient à Tewin.

La Ville et les propriétaires fonciers bénéficiaires concluraient un accord initial selon lequel les coûts initiaux des infrastructures seraient à la charge des promoteurs, sans obliger la Ville à engager des frais d'emprunt ou de financement.

La stratégie de financement exposée ci-dessus oblige à prévoir plusieurs étapes dans l'approbation du Conseil municipal, dont l'approbation du Plan de conception communautaire, des projets de viabilisation correspondants, du Plan secondaire de la collectivité de Tewin, du *Règlement municipal sur les RAPS* et du Plan financier de mise en œuvre conformément à l'appendice 10. En outre, on s'attendrait à ce que la mise en œuvre du *Règlement de zonage* de Tewin tienne compte des dispositions suspensives que le Conseil obligerait à supprimer lorsque

toutes les conditions obligatoires auront été respectées afin de permettre de réaliser les travaux d'aménagement.

Le processus général décrit dans ses grandes lignes dans l'appendice 10 du nouveau Plan officiel permettrait de s'assurer que les infrastructures de la collectivité de Tewin seraient financées grâce aux redevances d'aménagement et qu'elles seraient mises en œuvre conformément aux principes exposés ci-dessus.