

## RÈGLEMENT N<sup>o</sup> 2016-321

Règlement de la Ville d'Ottawa visant à adopter le plan d'améliorations communautaires de Bells Corners.

ATTENDU QU'aux termes 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 pris un règlement municipal désignant l'ensemble ou une partie d'une zone régie par un plan officiel comme une zone d'améliorations communautaires, adopter un plan à titre de plan d'améliorations communautaires pour ladite zone;

ATTENDU QUE le Conseil a convoqué des réunions publiques pour étudier l'adoption du plan d'améliorations communautaires de Bells Corners;

ATTENDU QUE, le 14 septembre 2016, le Comité des finances et du développement économique a recommandé l'adoption du plan d'améliorations communautaires de Bells Corners;

ATTENDU QUE, le 14 septembre 2016, le Conseil a adopté les recommandations du Comité des finances et du développement économique;

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

1. La pièce jointe 1, à savoir le plan d'améliorations communautaires de Bells Corners, est par les présentes adoptée.
2. Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chap. P.13, dans sa version modifiée.

SANCTIONNÉ ET ADOPTÉ le 28 septembre 2016.

GREFFIER MUNICIPAL

MAIRE

# **PIÈCE JOINTE 1**

## **Plan d'améliorations communautaires de Bells Corners**

### ***1. Contexte***

Bells Corners est reconnu pour ses besoins en matière de développement économique, et plus particulièrement en mesures de revitalisation urbaine. Au cours des dernières décennies, la qualité et le dynamisme du couloir du chemin Robertson, qui s'étend du pont ferroviaire du Canadien National à l'est jusqu'à celui de la Ville (maintenant un sentier polyvalent) à l'ouest, ont beaucoup baissé, ce qui a entraîné un manque d'investissements commerciaux, la détérioration des propriétés ainsi que la fermeture ou le déménagement de nombreuses entreprises, ou encore la réduction de leur effectif.

Durant cette période, quelque 468 entreprises ont fermé leurs portes ou ont quitté Bells Corners, et de grands noms tels que Staples, IKEA, Kentucky Fried Chicken, Wendy's, Second Cup, Alexanian, Burger King, Arby's, Baskin-Robbins et Pizza Hut ont plié bagage il y a longtemps. Hurley's, un ancien restaurant très fréquenté, a été remplacé par Local Heroes, mais ce magasin a aussi réduit son effectif et déménagé de l'autre côté de la rue, laissant ainsi un grand édifice vacant.

Après la fermeture du restaurant Corkscrew, le 3795, chemin Richmond (maintenant le 1961, chemin Robertson) a abrité de nombreux commerces, notamment Buffet Palace, Vox Lounge, Houston's Restaurant et Miss Saigon, mais tous ces projets furent des échecs. Le bâtiment a depuis été démoli, et le terrain est maintenant vacant.

Le présent plan d'améliorations communautaires (PAC) a pour but d'encourager et de faciliter la réhabilitation, le réaménagement et la revitalisation de l'environnement bâti tout en favorisant la création d'emplois, autant d'ingrédients importants pour la santé et l'habitabilité de la zone visée. Il profitera aux propriétaires fonciers du secteur privé qui mènent des projets de réaménagement; toutefois, aux termes des critères d'admissibilité et de reddition de comptes, les locataires créateurs d'emplois doivent être au fait de ces avantages pour négocier leurs baux en toute connaissance de cause.

Le PAC vise les propriétés privées situées à l'intérieur des limites établies (voir l'annexe A). Il ne s'applique pas à l'aménagement de résidences ni de zones vertes.

### ***2. Fondement du plan***

L'idée de produire un PAC pour Bells Corners est née lorsque sa zone d'amélioration commerciale (ZAC) a demandé à la Ville d'explorer ce concept pour stimuler la croissance et la revitalisation commerciale du secteur.

Les propriétaires d'établissements commerciaux se sont cependant montrés réticents à investir dans leurs propriétés afin de profiter des débouchés offerts, et ne sont donc pas en mesure d'attirer des entreprises issues de nouveaux marchés. En raison de ce sous-investissement, les retombées économiques, les emplois et les possibilités d'amélioration se font rares.

Le 9 octobre 2015, Développement économique a tenu une rencontre de consultation avec les propriétaires pour savoir s'ils étaient prêts à participer à un PAC à Bells Corners et pour

examiner les types d'incitatifs et de mécanismes qui répondraient le mieux aux besoins du secteur.

Développement économique a demandé à Cushman & Wakefield de réaliser une étude pour cerner les possibilités, établir une approche et évaluer l'efficacité d'un PAC pour Bells Corners. La firme a recensé dans la zone proposée 209 propriétés distinctes, totalisant une valeur imposable d'environ 510 millions de dollars. Certaines de ces propriétés sont toutefois plusieurs lots d'un même aménagement. À partir de cette liste de propriétés, Cushman & Wakefield a repéré cinq possibilités appelées « points d'accès » ou « intersections » et a présélectionné 22 propriétés susceptibles de participer au PAC.

Le 5 mai 2016, Développement économique a tenu des consultations publiques au Centre des arts créatifs de Nepean, situé au 35, chemin Stafford, pour expliquer le plan proposé, recueillir des commentaires, répondre aux questions et jauger l'intérêt des résidents, des propriétaires et des entreprises.

Les participants ont pu discuter des constatations de la firme et des incitatifs recommandés en vue d'établir la meilleure approche.

Le PAC a été accueilli très favorablement tant à la rencontre avec les propriétaires qu'à la réunion publique subséquente.

### ***3. 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 peut donc accorder d'aide :

- en donnant ou en prêtant des biens lui appartenant, y compris des sommes d'argent;
- en garantissant des emprunts;
- en donnant à bail ou en vendant des biens lui appartenant à un prix inférieur à leur juste valeur marchande;
- en 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 prévus aux paragraphes 28(6), (7) ou (7.2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ou à l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*.

### ***4. Loi sur l'aménagement du territoire***

L'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* habilite les municipalités dont le plan officiel contient des dispositions sur les améliorations communautaires à désigner, par voie de règlement, une « zone d'améliorations communautaires » ainsi qu'à préparer et à adopter un plan d'améliorations communautaires pour cette zone. Après l'adoption et l'entrée en vigueur du plan, la municipalité peut exercer les pouvoirs prévus au paragraphe 28(6), (7) ou (7.2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ou à l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités* pour se prévaloir de l'exception prévue au paragraphe 106(3) de celle-ci.

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

Au même paragraphe est défini comme suit le terme « améliorations communautaires » : « Aménagement ou réaménagement, conception ou nouvelle conception, sous-lotissement, déblaiement, exploitation ou réexploitation, construction, restauration et réhabilitation, amélioration de l'efficacité énergétique, ou l'une de ces opérations, dans une zone d'améliorations communautaires. S'entend en outre de l'aménagement de bâtiments, constructions, travaux, améliorations ou installations, y compris les emplacements, nécessaires ou appropriés à des fins d'habitation ou à des fins commerciales, industrielles, publiques, récréatives, institutionnelles, religieuses, de bienfaisance ou autres ».

Une fois le PAC en vigueur, la municipalité peut :

1. 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*);
2. construire, réparer, réhabiliter ou améliorer des bâtiments situés sur un terrain qu'elle a acquis ou qu'elle détient conformément au plan d'améliorations communautaires (paragraphe 28(6));
3. vendre, louer ou aliéner d'une autre façon le terrain qu'elle a acquis ou qu'elle détient conformément au plan d'améliorations communautaires (paragraphe 28(6));
4. accorder des subventions ou des prêts, conformément au plan, aux propriétaires de terrains et de bâtiments situés dans la zone d'améliorations communautaires qui sont inscrits au bureau d'enregistrement immobilier ou au rôle d'imposition, aux locataires de ces terrains et bâtiments ainsi qu'à toute personne à laquelle un tel propriétaire ou locataire a cédé le droit de recevoir une subvention ou un prêt, pour payer la totalité ou une partie des frais admissibles du plan d'améliorations communautaires (paragraphe 28(7)).

Le paragraphe 28(7.1) de la *Loi* précise que, pour 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.

Par ailleurs, selon le paragraphe 28(7.3), le total des subventions et des prêts accordés à l'égard de terrains et de bâtiments particuliers en vertu des paragraphes (7) et (7.2) ne doit pas dépasser les frais admissibles du plan d'améliorations communautaires qui s'y rapporte. Le programme de subvention prévu à la section 5.0 du présent plan comprend des mesures qui assurent le respect de cette exigence de la *Loi*.

## **5. Déclaration de principes provinciale**

La Déclaration de principes provinciale (DPP), publiée aux termes de l'article 3 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, oriente les décisions des municipalités en matière d'aménagement du territoire. La *Loi* exige que les décisions municipales à l'égard de l'exercice de tout pouvoir qui touche une question d'aménagement du territoire soient « conformes » à la DPP.

La DPP soutient la prospérité économique à long terme. Par exemple, selon la politique 1.7.1 b), il faut soutenir cette prospérité « en optimisant la disponibilité et l'utilisation à long terme du sol, des ressources, de l'infrastructure [...] et des installations de services publics ». Le PAC de Bells Corners vise à attirer les investissements du secteur privé dans les projets de réaménagement qui optimisent l'utilisation des terrains disponibles tout en favorisant la création d'emplois.

La DPP vise également à stimuler la croissance intelligente par la gestion de la croissance urbaine. Par exemple, selon la politique 1.1.3.3, « les offices d'aménagement encouragent la densification et le réaménagement et déterminent les endroits appropriés 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, déjà en place ou planifiées, nécessaires pour répondre aux besoins prévus ».

D'autres politiques de la DPP (1.1.1 a), 1.1.1 g) et 1.6.2) favorisent la gestion de la croissance comme moyen de créer des formes d'aménagement et d'utilisation du sol efficaces qui soutiennent la vitalité financière à long terme. L'aménagement et le réaménagement des propriétés génératrices d'emplois à Bells Corners contribuent à la santé économique et sociale du quartier Collège.

## **6. Plan officiel de la Ville d'Ottawa**

Les politiques relatives aux améliorations communautaires décrites à la sous-section 5.2.5 du Plan officiel énoncent les motifs justifiant la préparation d'un plan d'améliorations communautaires, les critères de désignation d'une zone d'améliorations communautaires, les zones d'améliorations communautaires prioritaires et les mesures que peut prendre le Conseil pour mettre les plans d'améliorations communautaires en application. Une zone d'améliorations communautaires peut correspondre, selon son objectif, à l'ensemble ou à une partie du secteur urbain d'Ottawa, ou à l'ensemble ou à une partie d'un ou de plusieurs villages d'Ottawa. Le libellé intégral de la sous-section 5.2.5 du Plan officiel figure à l'annexe B.

## **7. Stratégie économique**

Le 14 novembre 2012, le Conseil a approuvé le programme de travail de 2013 de Développement économique, présenté dans un rapport intitulé *Mise à jour du Plan de mise en œuvre de la stratégie de développement économique* (lien vers le rapport ACS2012-CMR-OCM-0015). Au point 11 de ce programme, « Plans d'améliorations communautaires », est proposée une stratégie de développement économique à l'échelle de la ville qui mise sur les PAC.

Selon la stratégie renouvelée de développement économique de la Ville pour 2015-2018, intitulée « Stratégie des partenariats pour l'innovation » et adoptée par le Conseil municipal le 13 mai 2015 :

*« Les incitatifs financiers et les programmes municipaux offerts aux entreprises contribuent à faire de la ville un endroit attrayant pour les investissements et l'expansion des entreprises. Les*

*entreprises tiennent souvent compte de l'existence de programmes incitatifs lorsqu'elles envisagent d'étendre leurs activités ou de déménager. »*

La stratégie approuvée vise à élargir le programme de PAC et propose d'y ajouter de nouveaux plans de réaménagement urbain pour stimuler les investissements du secteur privé dans les quartiers à vocation commerciale où le réaménagement est stagnant, voire inexistant. Bells Corners, qui pourrait tirer parti d'investissements dans le réaménagement, figurait parmi les zones à étudier en vue de la création d'un PAC.

Selon la stratégie, la pertinence d'un PAC dans une zone donnée dépendrait de la présence d'une ou de plusieurs des conditions suivantes :

1. Un bon nombre de propriétés dont les structures existantes bénéficieraient d'améliorations qui feraient augmenter leur évaluation foncière et les impôts fonciers perçus.
2. Un nombre important d'espaces commerciaux inoccupés (commerces de détail ou bureaux) ou une tendance indiquant que la situation ne se corrigerait vraisemblablement pas sans une quelconque intervention.
3. Le réaménagement des espaces commerciaux est clairement stagnant ou inexistant dans le secteur. De nombreux édifices sont désuets ou en mauvais état, et peut-être même impossibles à vendre dans leur état actuel. Leur rénovation pourrait améliorer leur qualité marchande et accroître les activités économiques de la zone.

Bells Corners remplit ces trois conditions.

## ***8. Priorités pour le mandat du Conseil***

Le PAC de Bells Corners cadre parfaitement avec la priorité PE2 pour le mandat du Conseil, soit soutenir la croissance de l'économie locale en veillant à ce que les entreprises et les entrepreneurs aient accès à des programmes de développement économique, à des services, à des outils et à des infrastructures qui favorisent et facilitent le démarrage et la croissance des entreprises ainsi que la création d'emplois. Cette priorité englobe l'initiative stratégique 2, qui vise en priorité la révision de la stratégie de développement économique et la mise en œuvre de la stratégie révisée. Parmi les initiatives qui composent la stratégie, notons l'utilisation des PAC et un soutien accru aux zones d'amélioration commerciale.

## ***9. Programme d'incitatifs financiers recommandé***

Dans le cadre de son évaluation, Cushman & Wakefield a passé en revue la liste des types d'incitatifs admissibles aux termes des dispositions relatives aux plans d'améliorations communautaires de la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario. Les consultants ont ainsi relevé : 1) un programme de subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers; 2) un programme de remises sur les redevances d'aménagement; 3) un programme d'amélioration de la construction, qui pourrait comprendre l'amélioration des façades, de l'affichage, de l'aménagement paysager, de l'accessibilité ou de la conformité au Code du bâtiment. Parmi ces incitatifs, seul le programme de subvention serait autofinancé, tandis que les autres tireraient leur financement des recettes fiscales actuelles.

Comme il n'existe pour l'instant aucune allocation budgétaire qui permette de financer les subventions en espèces, le plan d'améliorations communautaires de Bells Corners n'offrira que des incitatifs autofinancés sous la forme de subventions proportionnelles à la hausse

des impôts fonciers. La section 14 du présent rapport décrit en détail ce programme et sa structure.

## ***10. Approbations***

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 de la Ville examinera et évaluera les demandes et les documents d'accompagnement à la lumière des exigences du programme. Les demandes de financement déposées dans le cadre de ce programme seront soumises à l'approbation du Conseil.

Pour obtenir une subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers au titre du PAC de Bells Corners, le demandeur doit conclure avec la Ville un accord qui sera ajouté à l'inscription de la propriété en question dans le livre foncier et précisera les conditions, la durée et les clauses d'inexécution rattachées à la subvention.

## ***11. Durée et limites du programme***

Un projet de réaménagement typique, de la conception jusqu'à la fin, peut durer de quelques mois à plusieurs années, selon des facteurs tels que la zone visée, la complexité des problèmes qui la touchent et le genre de ressources disponibles. Souvent, il faudra consacrer de trois à cinq ans à un projet avant de présenter une demande.

La *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario n'assortit pas la réalisation d'un plan d'améliorations communautaires d'un délai précis. Par conséquent, pour qu'assez de temps soit consacré à l'évaluation, à la conception et à la planification du projet ainsi qu'aux activités d'information et de promotion de la Ville, le programme de subvention devra demeurer en place pendant cinq ans après l'approbation du Conseil et l'adoption des règlements nécessaires.

Le programme du PAC de Bells Corners débutera au plus tôt à la date d'entrée en vigueur du plan et durera cinq ans, sous réserve de la disponibilité des fonds approuvés par le Conseil.

Les demandes seront acceptées pendant ces cinq ans (jusqu'en 2021), mais ne pourront être présentées à titre rétroactif. Dans le cas des subventions approuvées par le Conseil pour au plus 10 ans, la fin du programme ou une modification touchant l'octroi des subventions n'auront aucun effet sur les montants approuvés ou la période d'octroi.

Toutes les subventions sont offertes sous réserve de l'approbation des fonds de fonctionnement par le Conseil, s'il y a lieu. Pour chaque subvention, le programme débute à la date où le Conseil approuve la demande, selon les fonds totaux disponibles.

Un plafond de cinq millions de dollars (5 000 000 \$) en subventions totales sur les cinq ans du programme a été fixé à titre indicatif, mais le personnel pourra demander des directives au Conseil si cette limite risque d'être atteinte ou dépassée.

Toutes les demandes de subvention dépendent de la disponibilité des fonds. Les subventions seront octroyées selon le principe du « premier arrivé, premier servi » dans la limite des fonds disponibles conformément aux règles administratives qui régissent les programmes de subvention ou de prêt.

## ***12. Objectifs***

Le plan d'améliorations communautaires de Bells Corners a comme but premier d'aider à attirer de nouveaux investissements commerciaux et de favoriser la réhabilitation, le réaménagement et la revitalisation de l'environnement bâti tout en multipliant les possibilités d'emploi, autant d'ingrédients importants pour la santé et l'habitabilité du secteur.

Il vise à encourager le secteur privé et à établir une collaboration avec lui dans le cadre d'un programme de revitalisation complet à long terme. L'idée est de créer un climat propice à l'activité commerciale et de générer des projets d'aménagement dans la zone définie en exploitant le potentiel économique que recèlent l'emplacement, l'accessibilité, les attraits naturels et les infrastructures communautaires de ces propriétés.

Le PAC a aussi d'autres objectifs :

- Améliorer le paysage de rue et l'apparence des bâtiments de Bells Corners, notamment les éléments du patrimoine culturel bâti et les façades grâce à des travaux de réaménagement.
- Accroître les possibilités d'emploi.
- Encourager le réaménagement des propriétés vacantes et sous-utilisées.
- Favoriser la croissance là où des services municipaux sont déjà offerts.
- Améliorer la qualité physique et visuelle du centre commercial situé sur le chemin Robertson.
- Améliorer la salubrité et la sécurité de l'environnement (y compris l'efficacité énergétique).
- Encourager les investissements du secteur privé et l'entretien des propriétés privées.
- Renforcer l'importance de Bells Corners en tant que carrefour du commerce et de l'emploi dans le quartier Collège.
- Mieux faire connaître le secteur comme endroit où vivre, travailler et s'amuser.

Le PAC encourage le développement commercial dans le but d'attirer une prochaine génération d'entreprises, ce qui se traduirait par une meilleure utilisation des propriétés et par la réalisation de leur plein potentiel économique. Selon toute attente, les nouveaux investissements viendront diversifier le milieu des affaires, qui formera ainsi une communauté à part entière, tout en misant sur la beauté naturelle du secteur, les services de transport, les infrastructures et les débouchés créés par l'arrivée du ministère de la Défense nationale au 3500, avenue Carling.

## ***13. Zone d'améliorations communautaires***

La zone d'améliorations communautaires proposée figure à l'annexe A.

Le programme d'incitatifs sera ouvert à toutes les propriétés situées à l'intérieur de cette zone. Tous les propriétaires de ces biens-fonds privés pourront présenter une demande de subvention au titre du PAC, mais seulement pour des projets de réaménagement réalisés en vue d'une utilisation commerciale, industrielle ou administrative, ou d'une utilisation polyvalente si au moins cinquante pour cent (50 %) du projet – selon la surface hors œuvre – est destiné à une utilisation



commerciale, industrielle ou administrative. Le PAC ne s'appliquera pas à l'emprise publique, aux propriétés résidentielles ou à l'aménagement de zones vertes.

Lorsque les limites de la zone d'améliorations communautaires ne concordent pas avec celles d'une propriété, seule la portion du terrain ou des bâtiments située à l'intérieur de la zone est admissible au programme de subvention. Dans le cas des propriétés qui ne suivent pas la ligne de lot, le personnel de la Ville délimitera la zone au moment du dépôt de la demande.

#### ***14. Programme d'incitatifs du plan d'améliorations communautaires***

Le PAC de la zone figurant à l'annexe A repose sur une stratégie de revitalisation urbaine qui consiste à stimuler les investissements dans le milieu des affaires de Bells Corners. Il a comme but premier d'aider à attirer de nouveaux investissements commerciaux et de favoriser la réhabilitation, le réaménagement et la revitalisation de l'environnement bâti tout en multipliant les possibilités d'emploi, autant d'ingrédients importants pour la santé et l'habitabilité du secteur.

Aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, plusieurs options s'offrent aux municipalités ontariennes en matière d'incitatifs; dans le cas du PAC de Bells Corners, le présent rapport recommande un programme de subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers qui couvrirait les frais associés à la réalisation de projets de réaménagement typiques, du début à la fin. Les subventions ne seront versées qu'après les travaux d'aménagement, la réévaluation de la propriété par la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) et le paiement complet de la première année d'impôt au nouveau taux.

Les subventions seront financées grâce à la majoration des évaluations foncières et aux nouveaux impôts payés par les propriétaires menant, dans le cadre du PAC, des projets qui n'auraient pas lieu sans incitatifs financiers. Des représentants de Développement économique, d'Examen des projets d'aménagement et des Services financiers examineront chaque demande pour s'assurer que les projets subventionnés ne représentent pas une « croissance naturelle », mais découlent plutôt des incitatifs financiers offerts.

Comme la Ville reçoit les impôts fonciers supplémentaires générés par la majoration de l'évaluation associée au réaménagement, elle accordera au propriétaire un remboursement sous forme de subvention annuelle équivalant à soixante-quinze pour cent (75 %) de la hausse des impôts municipaux. Les subventions seront offertes pendant 10 ans après l'achèvement du projet, jusqu'à concurrence de cinq millions de dollars (5 000 000 \$), mais ne dépasseront pas le coût total du projet.

Pour recevoir ces subventions au titre du PAC de Bells Corners, les propriétaires devront aussi rendre compte chaque année de leurs activités de location et du nombre d'emplois créés par le réaménagement. De plus, dans le cas où un propriétaire conclurait des contrats de bail exigeant des locataires qu'ils payent l'impôt foncier en tout ou en partie, son rapport devra préciser aussi que le locataire est au courant de la subvention et peut donc négocier les modalités de paiement en toute connaissance de cause.

L'évaluation et les impôts fonciers municipaux (le « taux de base ») seront déterminés avant le début du projet. Afin de calculer la hausse des impôts fonciers, la Ville soustraira l'impôt foncier initial du montant établi après la réévaluation effectuée par la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) 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 conséquente payée par le propriétaire pour l'année en question.

Pour qu'une propriété ou un bâtiment soit admissible à une subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers au titre du PAC de Bells Corners, il faut que les travaux entrepris

fassent augmenter d'au moins deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$) l'évaluation de la propriété, ce que la Société d'évaluation foncière des municipalités déterminera en réévaluant la propriété après les travaux.

Bien que la Ville ne puisse garantir que les locataires tireront avantage de ce programme de subvention, le propriétaire est tenu d'informer le locataire de sa participation au plan d'améliorations communautaires de Bells Corners. Les deux parties n'ont toutefois pas à présenter une demande conjointe. Le propriétaire doit prouver à la Ville que le locataire est au courant du programme et qu'il peut donc négocier son bail en toute connaissance de cause.

Les incitatifs ne seront offerts qu'au propriétaire qui a signé la demande de subvention originale et ne seront pas transférables. Si la propriété est vendue en tout ou en partie pendant la période d'admissibilité à la subvention, les versements cesseront sur-le-champ.

Cependant, la Ville peut, à sa discrétion, transférer la totalité ou une partie d'une subvention à un nouveau propriétaire foncier, pourvu que celui-ci ait conclu (s'il y a lieu) avec la Ville un accord respectant les exigences de l'accord initial et toute nouvelle exigence.

Dans le cas des propositions d'aménagement coordonné sur des propriétés attenantes qui appartiennent ou non au même propriétaire, les subventions totales ne peuvent dépasser cinq millions de dollars (5 000 000 \$) ni cinquante pour cent (50 %) des coûts admissibles du projet. La Ville considère alors que l'aménagement ne concerne qu'une propriété (autrement dit, il est interdit de présenter plus d'une demande d'un même type de subvention pour des propriétés attenantes qui font l'objet d'un aménagement coordonné).

Même si le PAC de Bells Corners est combiné à d'autres programmes de PAC, y compris ceux qui touchent les friches industrielles, le total des subventions versées et promises ne peut dépasser cinq millions de dollars (5 000 000 \$) ni cinquante pour cent (50 %) des coûts admissibles du projet.

Pour chaque subvention, le programme débute à la date où le Conseil approuve la demande, selon les fonds totaux disponibles.

Le programme d'incitatifs financiers prévu dans le présent PAC s'applique au secteur privé et vise à favoriser la revitalisation des propriétés privées situées dans la zone d'améliorations communautaires de Bells Corners.

## ***15. Exigences générales du programme***

Les exigences générales et particulières énoncées dans le présent PAC ne sont pas nécessairement exhaustives, et la Ville se réserve le droit d'imposer, si elle le juge pertinent, toute autre exigence ou condition propre à la propriété. Le programme d'incitatifs financiers prévu aux présentes est assorti des exigences générales suivantes :

1. Tous les propriétaires de biens-fonds privés situés dans la zone d'améliorations communautaires de Bells Corners peuvent demander une subvention au titre du PAC, mais seulement aux fins d'une utilisation commerciale, industrielle ou administrative du bien-fonds, ou d'une utilisation polyvalente si au moins cinquante pour cent (50 %) du projet – selon la surface hors œuvre – est destiné à une utilisation commerciale, industrielle ou administrative.
2. La Ville se réserve le droit de vérifier, aux frais du demandeur, les travaux approuvés dans le cadre du PAC de Bells Corners.

3. Le total de toutes les demandes approuvées du début à la fin du projet dans le cadre du PAC de Bells Corners ne doit pas dépasser dix millions de dollars (10 000 000 \$).
4. Le demandeur devra joindre à toute demande de subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers présentée au titre du PAC de Bells Corners une étude fiscale indépendante qui donnera une estimation de la hausse de l'évaluation foncière et sera réalisée par un consultant qualifié détenant un titre de l'AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute) ou un titre A.I.M.A. (associé) ou M.I.M.A. (membre agréé) de l'Institute of Municipal Assessors.
5. En règle générale, la Ville versera les subventions prévues dans le présent PAC une fois que le demandeur aura obtenu tous les permis exigés, que les travaux seront achevés et approuvés définitivement par la Ville après inspection, que la réévaluation de la SEFM aura montré que le projet s'est traduit par une hausse minimale de l'évaluation, et que le propriétaire aura entièrement réglé sa première facture annuelle d'impôt foncier après la réévaluation.
6. La Ville n'est aucunement responsable des coûts engagés par un demandeur relativement au programme, ce qui comprend les coûts engagés en vue d'obtenir une subvention.
7. Si un demandeur ne respecte pas les exigences générales ou particulières du programme, ou toute autre exigence imposée par la Ville, celle-ci peut reporter, réduire ou annuler la subvention approuvée.
8. La Ville peut mettre fin au programme en tout temps, mais les demandeurs dont les subventions sont déjà approuvées continueront de recevoir les sommes convenues, pourvu qu'ils respectent les exigences générales et particulières du programme.
9. Tous les travaux proposés approuvés dans le cadre du programme et les améliorations connexes apportées aux bâtiments ou au terrain doivent respecter l'ensemble des codes, politiques, procédures, normes et lignes directrices applicables, y compris les règlements municipaux, les politiques du Plan officiel et les exigences et approbations en matière de zonage.
10. Les améliorations apportées aux bâtiments ou aux terrains doivent être sanctionnées par un permis de construire, le cas échéant, ou tout autre permis exigé, et respecter le Code du bâtiment de l'Ontario s'il y a lieu.
11. Le personnel et les mandataires de la Ville peuvent inspecter toute propriété ayant fait l'objet d'une demande dans le cadre du programme d'incitatifs du PAC de Bells Corners offert par la Ville.
12. Pour être admissible aux subventions offertes au titre du PAC de Bells Corners, à partir du premier versement suivant la fin des travaux et pendant toute la période de versement de la subvention, le compte municipal du propriétaire doit être en règle (impôts, services d'eau, amendes et tout autre paiement dû). Le paiement des impôts fonciers de l'année en cours est un préalable au versement de la subvention (autrement dit, la subvention ne sera pas versée si le propriétaire a encore des impôts à payer).
13. Si une partie fait appel de l'évaluation réalisée à la suite des travaux 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 initiale et de la hausse connexe de l'impôt municipal, et le demandeur devra lui rembourser le trop-payé.

14. Pour être admissible au programme de subvention, un projet doit comprendre un ou plusieurs des travaux suivants :
  - a) agrandissement d'un bâtiment existant;
  - b) construction d'un nouveau bâtiment (en remplacement d'un ancien bâtiment);
  - c) aménagement intérieur;
  - d) modifications importantes à un bâtiment qui améliorent la qualité marchande des locaux loués et font augmenter la valeur imposable;
  - e) amélioration d'une façade donnant sur l'emprise publique;
  - f) travaux divers, y compris l'aménagement paysager et l'installation d'une enseigne;
  - g) améliorations intérieures ou extérieures apportées à la structure et au terrain pour rendre la propriété conforme aux normes actuelles du Code du bâtiment de l'Ontario ou à la *Loi sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario*.
15. À eux seuls, les projets de modernisation intérieure et les coûts d'entretien de bâtiments existants qui ne devraient avoir aucun effet positif sur la valeur imposable de la propriété ou qui n'appartiennent à aucune des sept catégories ci-dessus ne sont pas admissibles au programme de subvention.
16. Il est nécessaire de tenir une rencontre de consultation préalable sur le projet pour déterminer le type de demandes d'aménagement nécessaires.
17. Les demandes de financement présentées dans le cadre du programme seront soumises à l'approbation du Conseil municipal. Pour qu'une demande de subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers soit approuvée, le demandeur doit conclure avec la Ville un accord qui sera ajouté à l'inscription de la propriété en question dans le livre foncier et précisera les conditions, la durée et les clauses d'inexécution rattachées à la subvention.
18. Si la propriété est démolie avant la fin de la période de versement de la subvention, le propriétaire ou le tiers à qui la subvention a été attribuée devra renoncer aux versements à venir.

## ***16. Coûts admissibles***

Le programme d'incitatifs du plan d'améliorations communautaires de Bells Corners couvre les coûts associés à ce qui suit :

1. démolition de bâtiments;
2. construction ou modernisation d'infrastructures sur le site, y compris les services d'aqueduc, les égouts sanitaires, l'enfouissement des fils électriques et les installations de collecte des eaux pluviales;
3. 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;

4. construction ou modernisation d'éléments distinctifs sur le site, y compris l'aménagement paysager (matériaux inertes et végétation), les aires de stationnement et les trottoirs;
5. construction ou modernisation de façades, d'entrées, de luminaires décoratifs extérieurs et d'enseignes;
6. construction ou modernisation d'aménagements hors site, y compris les trottoirs, les installations pour piétons et l'aménagement paysager (matériaux inertes et végétation);
7. construction ou agrandissement de bâtiments, ou modernisation de façades donnant sur les cours avant ou latérales;
8. droits de permis de construire pour les travaux susmentionnés;
9. composantes suivantes du programme Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) :
  - a) examen du plan de base par un expert-conseil certifié LEED;
  - b) préparation de nouveaux dessins d'exécution conformes à la norme LEED;
  - c) présentation et gestion des essais et de la certification de l'élément construit utilisés pour établir la désignation LEED.

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 de la Ville examinera et évaluera les demandes et les documents d'accompagnement à la lumière des exigences du programme.

## ***17. Admissibilité des projets***

### **17.1. Lieu**

D'abord et avant tout, les projets proposés dans le cadre du PAC de Bells Corners doivent être réalisés à l'intérieur de la zone figurant à l'annexe A en vue d'une utilisation non résidentielle ou polyvalente, auquel cas au moins cinquante pour cent (50 %) du projet – selon la surface hors œuvre – doit être destiné à une utilisation commerciale, industrielle ou administrative.

Les propriétés seront examinées en détail, à la lumière des connaissances sur leur historique et les tendances actuelles; cet exercice servira à vérifier s'il est vraiment nécessaire d'offrir un incitatif pour stimuler le développement. Le demandeur devra démontrer clairement que le projet dépend de l'incitatif et répond à un besoin communautaire, qu'il s'agisse d'une revitalisation urbaine, de la création d'emplois adaptés au marché du travail local ou de l'offre de biens et de services sur le marché de la consommation ou des affaires local.

## **17.2. Utilisations non admissibles**

Comme le PAC de Bells Corners vise à pallier le sous-investissement des entreprises au chapitre de l'offre sur le marché et de la création d'emplois, les utilisations commerciales qui ne contribuent pas au développement d'un tissu communautaire intéressant ne seront pas admissibles au programme d'incitatifs. Parmi les utilisations exclues, notons :

- les salles de jeux d'arcade;
- les magasins de fantaisies ou de divertissements pour adultes, ou les boutiques offrant des services à cette clientèle;
- les boîtes de nuit;
- les salles de bingo ou autres maisons de jeu;
- les utilisations industrielles qui, de par leur nature, génèrent du bruit, des émanations et des odeurs, et sont dangereuses ou irritantes;
- les salons de massage;
- les établissements correctionnels;
- les maisons de transition;
- les refuges d'urgence;
- les commerces de prêt sur gage, les établissements d'échange de biens contre argent comptant ou les bureaux de prêts à court terme.

## **18. Administration**

Développement économique administrera le programme en collaboration avec Examen des projets d'aménagement et les Services financiers. Un concept de « guichet unique » permettra aux demandeurs de ne présenter qu'une seule demande au moment de déposer le plan d'implantation du projet, s'il y a lieu, ou de demander un permis de construire ou un permis d'installation d'enseignes.

L'approbation définitive de toutes les nouvelles subventions sera subordonnée à l'approbation, par le Conseil, de la première année du versement des subventions, au moment de l'adoption du budget annuel de la Ville. Une fois qu'elle a approuvé la demande de subvention et a conclu un accord avec le demandeur, la Ville est tenue de poursuivre les versements annuels comme le prévoit l'accord. Cependant, les comptes municipaux du bénéficiaire (impôts, services d'eau, amendes, etc.) doivent être en règle, et ses impôts fonciers de l'année en cours doivent d'abord être payés.

Les demandeurs peuvent commencer par parler à un agent de Développement économique ou un représentant d'Examen des projets d'aménagement. Dans les deux cas, ces entretiens pourraient inciter le demandeur à aller de l'avant.

Si le demandeur souhaite aller de l'avant, et que ses premiers entretiens indiquent que sa demande sera sans doute acceptée, il devra participer à une rencontre de consultation préalable organisée par Développement économique. Dans le cas où une demande de plan d'implantation est nécessaire, des représentants tant de Développement économique que

d'Examen des projets d'aménagement devront assister à la rencontre. Le demandeur y sera informé de toute mesure supplémentaire requise, par exemple un plan d'implantation, une modification du zonage, une étude sur les transports, ou la participation de l'office de protection de la nature ou des responsables du patrimoine.

Si le projet passe directement à l'étape du permis de construire, le représentant de Développement économique organisera une rencontre avec un agent de renseignements sur l'aménagement et les Services du Code du bâtiment. Le demandeur sera alors informé de toute mesure supplémentaire à prendre, par exemple la présentation de demandes de permis distinctes pour l'installation d'enseignes ou l'empiétement.

Si ces premiers échanges confirment que le projet peut se concrétiser, sous réserve des approbations nécessaires, le demandeur remplira une demande d'incitatif au titre du PAC de Bells Corners. Il devra ensuite la présenter au coordonnateur du PAC à Développement économique en l'accompagnant des documents requis, notamment une étude fiscale indépendante qui donne une estimation de la hausse de l'évaluation foncière et a été réalisée par un consultant qualifié détenant un titre de l'AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute).

Le personnel de Développement économique, en collaboration avec Examen des projets d'aménagement et les Services financiers, examinera la demande en faisant preuve de diligence raisonnable pour s'assurer tout particulièrement que les projets subventionnés ne représentent pas une « croissance naturelle », mais découlent plutôt des incitatifs financiers offerts. Il transmettra ensuite la demande, accompagnée de toute analyse ou information supplémentaire, au Comité et au Conseil.

Une fois la subvention approuvée, Développement économique en informera le demandeur et entreprendra immédiatement les démarches en vue de conclure un accord officiel, que prépareront les Services juridiques de la Ville à la lumière des renseignements détaillés fournis dans la demande. Chaque année, jusqu'à la fin de la période de versement de la subvention ou jusqu'à l'atteinte de son montant maximal, le personnel évaluera le projet pour s'assurer que le propriétaire a payé la totalité de l'impôt foncier de l'année en cours et que tous ses autres comptes municipaux sont en règle.

Parallèlement à la conclusion de cet accord officiel, le demandeur devra satisfaire à toute exigence de conception qu'il n'a pas encore respectée et suivre le processus relatif à l'approbation de l'aménagement et des permis.

Ce processus peut notamment être constitué d'une ou de plusieurs des étapes suivantes :

1. Approbation du plan d'implantation
2. Permis
  - a) Permis de démolir
  - b) Permis de construire
  - c) Permis de fosse septique
3. Zonage et utilisations permises
  - a) Conformité
  - b) Modification au Plan officiel
  - c) Changement
  - d) Dérogation mineure
4. Autres approbations
5. Autorisation de nivellement de terrain
6. Consentement du ministère des Richesses naturelles et des Forêts
7. Permis exigé par le ministère des Transports de l'Ontario

8. Permis de remplissage (office de protection de la nature)
9. Suivi et modifications
10. Autres

La Ville passera régulièrement en revue les programmes de subvention ainsi que les activités d'améliorations communautaires visées par le présent plan afin d'en vérifier l'efficacité. Le Conseil pourra utiliser ces renseignements pour modifier le plan, au besoin, en vue de l'atteinte des objectifs énoncés à la section 12.

Dans le cadre du programme d'incitatifs, les variables suivantes doivent être prises en compte tant au cas par cas que pour l'ensemble des projets :

- Nombre de demandes;
- Augmentation de la valeur imposable 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);
- Espace commercial construit;
- Nombre estimatif d'emplois créés et conservés;
- Nombre de manquements aux exigences du programme.

La rétroaction découlant du suivi du PAC peut donner lieu à des modifications mineures aux programmes de subvention. La Ville pourra donc vérifier et modifier périodiquement les conditions et les exigences de tout programme prévu dans le présent plan, ou y mettre fin, sans toutefois modifier le plan. Elle en informera alors le ministre des Affaires municipales et le ministre du Logement. Pour hausser le financement accordé selon les incitatifs en place, modifier les critères d'admissibilité de façon à augmenter le financement consenti, ajouter de nouveaux programmes au présent plan ou élargir la zone d'améliorations communautaires, il sera nécessaire d'apporter une modification officielle au PAC, conformément à l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## ***19. Financement***

Le programme de subvention décrit dans le présent plan sera offert sous réserve de l'approbation d'une allocation budgétaire annuelle par le Conseil. À l'instar des subventions des friches industrielles fondées sur la hausse des impôts fonciers, les subventions accordées au titre du PAC de Bells Corners seront déterminées à mesure de la réception et de l'examen des demandes. Les pressions de fonctionnement associées aux subventions approuvées seront prises en compte dans le processus budgétaire des années de paiement prévues et seront financées à même l'impôt supplémentaire généré par les améliorations communautaires.



## ***20. Autres programmes de plans d'améliorations communautaires***

Le Plan d'amélioration communautaire pour le réaménagement des friches industrielles de la Ville d'Ottawa prévu à l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* demeurera à la disposition des propriétaires de bâtiments commerciaux situés dans la zone d'améliorations communautaires de Bells Corners.

Contrairement au Programme de réaménagement des friches industrielles, le PAC de Bells Corners n'a pas été conçu aux fins du remboursement des coûts d'assainissement, mais offre plutôt un programme d'incitatifs financiers qui encouragera les propriétaires à mener des activités de réaménagement dans la zone en question.

Les propriétaires qui entreprennent des projets de réaménagement des friches industrielles pourront aussi demander des subventions au titre du PAC de Bells Corners s'ils le souhaitent. Ceux qui y sont admissibles recevront alors des subventions dans le cadre du Plan d'amélioration communautaire pour le réaménagement des friches industrielles ainsi que du PAC de Bells Corners. Cependant, la subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers ne peut être accordée que dans le cadre d'un seul programme (elle ne peut être accordée deux fois), et le total des subventions versées et promises ne dépassera pas cinquante pour cent (50 %) des coûts admissibles du projet ni cinq millions de dollars (5 000 000 \$).

# ANNEXE A

## Zone d'améliorations communautaires de Bells Corners



## ANNEXE B

### Sous-section 5.2.5 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa

#### ***5.2.5 – Améliorations communautaires***

[Modification n° 40, 26 avril 2006]

Les dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire* concernant les améliorations communautaires permettent aux municipalités de préparer des plans d'améliorations communautaires pour les zones désignées où des améliorations communautaires sont souhaitables pour des raisons de vétusté, de délabrement, de surpeuplement ou d'aménagement défectueux, en raison du caractère inapproprié de bâtiments ou pour tout autre motif environnemental ou social ou motif lié au développement économique communautaire. Lorsqu'un plan d'améliorations communautaires a été adopté par une municipalité, approuvé par la Province et mis en œuvre, la municipalité peut offrir des incitatifs pour encourager les investissements du secteur privé. La municipalité peut aussi adopter diverses mesures dans le but de réaliser le plan d'améliorations communautaires.

#### **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. possibilités de varier les types de logements;
  - l. taux élevé d'inoccupation des locaux commerciaux;
  - m. toute autre raison liée à l'environnement, à l'efficacité énergétique, ou au développement social ou économique communautaire.
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. que la sous-section 2.2.3 (Gestion de la croissance dans le secteur central) du présent Plan désigne comme des zones se prêtant bien à la croissance et à la densification, et plus particulièrement le secteur central, les rues principales traditionnelles et les artères principales, les noyaux d'utilisations mixtes et les

terrains situés dans un rayon de 600 mètres de stations de transport en commun rapide existantes ou prévues;

- 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 est particulièrement sérieux;
- d. où l'un ou plusieurs des facteurs définis à la politique 2. ci-dessus est présent sur l'ensemble du territoire du secteur urbain de la ville.

## **Plans d'améliorations communautaires**

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**

6. Pour assurer la mise en œuvre d'un plan d'améliorations communautaires visant une zone d'améliorations communautaires désignée, la Ville pourra adopter une série de dispositions prévues dans le plan en question, notamment les suivantes :
- a. l'acquisition par la Ville de terrains ou de bâtiments situés dans les zones d'améliorations communautaires pour lesquelles un plan d'améliorations communautaires a été adopté, approuvé et mis en œuvre, de même que les mesures ci-dessous :
    - i. dégagement, nivellement ou assainissement de l'environnement de ces propriétés;
    - ii. travaux de réparation, de remise en valeur, de construction ou d'amélioration visant ces propriétés;
    - iii. vente ou location (ou autre forme d'aliénation) de ces propriétés à un particulier ou à une entité gouvernementale;
    - iv. autre préparation du terrain ou du bâtiment en vue d'améliorations communautaires;
  - b. l'attribution de fonds publics comme des subventions, des prêts et d'autres instruments financiers;
  - c. la demande d'une aide financière de programmes des ordres supérieurs de gouvernement;
  - d. la participation à des programmes des ordres supérieurs de gouvernement qui offrent une aide aux propriétaires fonciers privés à des fins d'améliorations communautaires;
  - e. la diffusion de renseignements sur les initiatives municipales, les programmes d'aide financière et les autres programmes de soutien gouvernementaux;
  - f. l'appui à la conservation du patrimoine par l'entremise de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.
7. Tous les aménagements faisant partie des programmes ou des activités prévus dans des plans d'améliorations communautaires devront être conformes aux politiques du présent Plan, aux plans de conception communautaire applicables, au Règlement municipal de

zonage, aux règlements régissant les normes d'entretien et d'utilisation, de même qu'à tous les autres règlements et politiques connexes de la Ville.

8. La Ville devra s'assurer que sa participation à des activités d'améliorations communautaires n'excède pas ses capacités financières.

RÈGLEMENT N° 2016-321

-o

Règlement de la Ville d'Ottawa visant à adopter le plan d'améliorations communautaires de Bells Corners.

-o

Adopté par le Conseil municipal à sa réunion du 28 septembre 2016.

-o

SERVICES JURIDIQUES  
CE/jp

AUTORITÉ DU CONSEIL :  
Conseil municipal – 14 septembre 2016  
Point 3 à l'ordre du jour (rapport 17 du Comité des finances et du développement économique)