

**Rapport au:
Report to**

**Comité de l'urbanisme / Planning Committee
May 9, 2019 / 9 mai 2019**

**et au Conseil / and Council
May 22, 2019 / 22 mai 2019**

**Soumis le 29 avril 2019
Submitted on April 29, 2019**

**Soumis par:
Submitted by
John Smit**

Directeur / Director

**Économique et planification à long terme Planning / Economic Development and
Long Range Planning / Direction générale de la planification, de l'infrastructure et
du développement économique / Développement, Infrastructure and Economic
Development Department**

**Personne-ressource:
Contact Person**

**Gary Baker, Coordonnateur de programme, Redevances d'aménagement /
Program Coordinator, Development Charges
613-580-2424, 27406, Gary.Baker@ottawa.ca**

**Ward/Quartier : CITY WIDE/ENSEMBLE Dossier n° : ACS2019-PIE-EDP-0022
DU TERRITOIRE DE LA VILLE**

**OBJET: Études préliminaires et Règlements sur les redevances
d'aménagement 2019**

SUBJECT: 2019 Development Charges Background Studies and By-laws

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver :

- 1. que le calcul des redevances d'aménagement figurant dans l'étude**

préliminaire sur les redevances d'aménagement datée du 15 mars 2019 et l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement spécifiques à un secteur et régissant les étangs de retenue de l'eau pluviale et les systèmes de drainage datée du 15 mars 2019 soient modifiées en fonction du sommaire des redressements figurant dans le document 1;

- 2. l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement datée du 15 mars 2019 et l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement spécifiques à un secteur et régissant les étangs de retenue de l'eau pluviale et les systèmes de drainage datée du 15 mars 2019, ainsi que les changements apportés au règlement municipal comme le précise le document 7;**
- 3. que les taux soient indexés sur une base annuelle, à compter du 1^{er} avril 2020, conformément à l'indice des prix de construction des infrastructures de Statistiques Canada et au document 7, et ce, pendant une période d'indexation initiale de deux ans;**
- 4. que le Conseil détermine que la tenue d'une autre réunion publique est inutile;**
- 5. que l'augmentation proposée des taux de redevances d'aménagement soit soumise à deux types de dispositions de transition, générales et complexes, et des immeubles de grande hauteur construits à des fins locatives sur la base du dépôt d'une demande de permis de construire avant le 28 juin 2019 et l'obtention d'un permis de construire avant les dates suivantes :**
 - à partir de la date d'entrée en vigueur du règlement municipal du 6 septembre 2019 pour les demandes de permis de construire généraux, les taux dans le règlement actuel seront en vigueur, à l'exception des redevances d'aménagement spécifiques à un secteur régissant la gestion des eaux pluviales et des redevances extraordinaires de secteur;**
 - le 7 septembre 2019, les taux calculés s'appliqueront en totalité;**
 - à partir de la date d'entrée en vigueur du règlement et jusqu'au 31 mars 2020 pour les demandes de permis de construire complexes, les taux stipulés dans le règlement actuel seront en vigueur, à l'exception des redevances d'aménagement spécifiques à un secteur régissant la gestion des eaux pluviales**

et des redevances extraordinaires de secteur;

- le 1^{er} avril 2020, les taux calculés s'appliqueront en totalité;
6. que le coût estimé de la transition soit récupéré à même les taux de redevances d'aménagement actuelles;
 7. que l'obligation pour le Conseil de continuer à rembourser les redevances d'aménagement tienne compte de toute perte de fonds en vertu d'une exemption accordée par le Conseil;
 8. que les politiques relatives aux ententes préalables soient révisées afin que l'on puisse procéder à l'indexation des montants dus conformément à la politique énoncée dans le document 8.

REPORT RECOMMENDATIONS

That the Planning Committee recommend that Council approve:

1. that the development charge calculations contained within the Development Charges Background Study dated March 15, 2019 and the Area-Specific Background Study for Individual Stormwater Management Ponds and Drainage Systems dated March 15, 2019 be adjusted based on the Summary of Adjustments contained in Document 1;
2. the Development Charges Background Study, dated March 15, 2019, and the Area-Specific Background Study for Individual Stormwater Management Ponds and Drainage Systems, dated March 15, 2019, and the by-law changes as set forth in Document 7;
3. that rates be indexed on an annual basis, commencing on April 1, 2020 in accordance with the Statistics Canada - Infrastructure Construction Price Index and Document 7 providing for an initial two year indexing period;
4. that Council determines that no further public meeting is necessary;
5. that the proposed increase in development charge rates be subject to two types of transition provisions, general and complex, and purpose built high rise rental buildings based on filing a building permit application prior to June 28, 2019 and obtaining a building permit prior to the following schedules:

- From the time of By-law enforce date to September 6, 2019 for general building permit applications, the rates in the current by-law will be in effect, other than the area-specific stormwater and special area charges;
 - On September 7, 2019 the full calculated rates will apply;
 - From the time of By-law enforce date to March 31, 2020 for complex building permit applications, the rates in the current by-law will be in effect, other than the area-specific stormwater and special-area development charges;
 - On April 1, 2020, the full calculated rates will apply;
6. that the estimated cost of transition be recovered within the current development charges rates;
 7. the requirement for Council to continue to reimburse the development charge accounts for the loss of any funds through an exemption granted by Council;
 8. that the front-ending policy be revised to provide that the timing of indexing of outstanding amounts shall take place in accordance with the policy set forth in Document 8.

RÉSUMÉ

Hypothèse et analyse

La *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement* (LRA) oblige les municipalités de l'Ontario à mettre à jour tous les cinq ans leur étude préliminaire sur les redevances d'aménagement (ÉPRA) et leurs règlements sur les redevances d'aménagement. Le *Règlement municipal sur les redevances d'aménagement* actuel de la Ville d'Ottawa a été adopté le 11 juin 2014 et expirera le 11 juin 2019. Il est impossible d'en reporter la date d'expiration; par conséquent, si elle n'adopte pas de règlement de remplacement avant la date d'expiration, la Ville ne percevra pas de redevances d'aménagement.

L'ÉPRA actuelle a été préparée conformément à la LRA et à ses règlements d'application, en tenant compte des modifications qui sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Dans le présent rapport, on adresse au Comité de l'urbanisme et au Conseil municipal des recommandations pour qu'ils approuvent les modifications apportées à l'ÉPRA de 2019 et aux taux correspondants.

Le protocole de calcul est conforme aux projets d'immobilisations et aux méthodologies de calcul prévus dans les études menées en 2014 et en 2017. La Ville n'a pas apporté de mise à jour complète au Plan officiel (PO) ni au Plan directeur des transports et au Plan directeur de l'infrastructure qui accompagnent le PO, et à ce titre, les coûts des immobilisations et les prévisions d'aménagement continuent d'être conformes à ces documents, qui ont constitué le point de départ de la précédente ÉPRA de la Ville. En outre, les prévisions d'aménagement sont toujours fondées sur les objectifs d'aménagement existants jusqu'en 2031, conformément aux méthodologies de 2014 et de 2017. On s'attend à ce que la prochaine ÉPRA de la Ville soit établie lorsqu'on aura révisé le PO, les plans directeurs et les principes du financement abordable.

Conformément à la LRA et aux règlements d'application, il faut franchir plusieurs étapes essentielles pour calculer les taux des redevances d'aménagement. Ce processus consiste à préparer une prévision d'aménagement, à établir les niveaux de service antérieurs, à déterminer l'augmentation des besoins en services en raison des travaux d'aménagement et les quotes-parts des coûts, ainsi qu'à les attribuer aux types de travaux d'aménagement (résidentiels et non résidentiels).

Répercussions financières

Les redevances d'aménagement sont destinées à financer le premier cycle des dépenses en immobilisations à engager pour viabiliser les nouveaux complexes sur une période de planification définie. C'est ce qu'on appelle le principe de l'« autofinancement de la croissance ». Il est admis que l'ÉPRA provisoire de 2019 est une analyse ponctuelle, dont le calendrier, la portée et les coûts des projets, sont appelés à être modifiés dans le cadre du processus de budgétisation des infrastructures de la Ville, de concert avec les enveloppes de financement abordable et l'encaissement annuel des redevances d'aménagement. Cette mise à jour provisoire n'a pas modifié l'obligation de prévoir des sources de financement non liées à la croissance et suffisantes pour financer la part de la Ville dans les infrastructures liées à la croissance et définies dans l'ÉPRA.

L'Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement et l'Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement propres à un secteur et régissant les bassins de rétention des eaux pluviales et les systèmes de drainage établissent la part de la Ville dans les immobilisations liées à la croissance à environ 1,45 milliard de dollars pour la période de 12 ans qui prendra fin en 2031. L'examen des sources de financement de la Ville a permis de constater que cette somme suffit à financer la part de la Ville dans l'infrastructure liée à la croissance et définie dans l'Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement à la condition d'indexer le financement des

immobilisations selon les Statistiques des prix des immobilisations de Statistique Canada.

Dans le présent rapport, on recommande au Conseil de continuer de budgéter chaque année une provision pour éventualités afin de rembourser les fonds de réserve des redevances d'immobilisations pour tenir compte de la perte des fonds perceptibles en vertu d'une dispense concédée par le Conseil dans certaines années. Il se peut que le Conseil doive accroître la provision de ce compte dans les budgets ultérieurs. Par exemple, en 2018, le montant de la dispense dans la délivrance des permis de construire, selon la liste existante des dispenses, s'établit à plus de 8 millions de dollars par rapport à un budget de 5,4 millions de dollars.

Consultation publique et commentaires

Le Groupe de parrains des redevances d'aménagement et le Groupe de travail de l'industrie se sont réunis à maintes reprises pour formuler des recommandations et envisager d'autres options de financement. Des séances d'information ont eu lieu avec d'autres représentants intéressés de la collectivité et avec le personnel des conseillers municipaux.

Avant d'adopter un nouveau Règlement sur les redevances d'aménagement, le Conseil doit tenir au moins une séance publique afin d'examiner l'ÉPRA, le rapport qui lui est soumis et les projets de texte de règlement et donner au public l'occasion de faire des observations. L'avis d'information du public sur ce processus a été publié dans les journaux le 18 avril 2019, et l'ÉPRA a été diffusée le 15 mars 2019. La séance publique se tiendra pendant la réunion du Comité de l'urbanisme le 9 mai 2019.

EXECUTIVE SUMMARY

Assumption and Analysis

The *Development Charges Act, 1997* (DCA) requires Ontario municipalities to update their Development Charges Background Study (DCBS) and By-law every five years. The City of Ottawa's current Development Charges By-law was passed on June 11, 2014 and will expire on June 11, 2019. There is no opportunity to extend the expiration date, therefore, if a replacement by-law is not passed, in advance of the expiry date, no development charges will be collected.

The current DCBS has been prepared in accordance with the DCA and associated regulations, including the amendments that came into force on January 1, 2016. Through this report, recommendations are being made to Planning Committee and

Council for approval of the changes to 2019 DCBS and corresponding rates.

The calculation process is consistent with the capital projects and calculation methodologies included in the previous 2014 and 2017 studies. The City has not done a comprehensive update of the Official Plan (OP) and accompanying Transportation Master Plan and Infrastructure Master Plan, and as such the capital costs and development forecasts remain consistent with these documents, which were used as the basis for the City's previous DCBS. In addition, the development forecast continues to be based on existing development targets to 2031, consistent with the 2014 and 2017 methodologies. It is anticipated that the City's next DCBS will be completed once the OP, master plans and affordable funding principles have been revised.

In accordance with the DCA and associated regulations, several key steps are required to calculate development charge rates. This process includes preparing a development forecast, establishing historical service levels, determining the increase needs for service arising from development and appropriate shares of costs, attribution to development types (residential and non-residential).

Financial Implications

Development charges are intended to pay for the initial round of capital costs needed to service new development over an identified planning period. This is based on the principle that "growth pays for growth". It is recognized that the 2019 interim DCBS is a point-in-time analysis and is subject to changes in project timing, scope, and costs through the City's capital budgeting process, in conjunction with the affordable funding envelopes and annual receipt of development charges. This interim update has not altered the requirement to have non-growth-related funding sources that are sufficient to fund the City share of the growth-related infrastructure identified in the DCBS.

The Development Charges Background Study and the Area-Specific Background Study for Individual Stormwater Management Ponds and Drainage Systems establishes a City share for growth related capital of approximately \$1.45B for the 12-year period to 2031. A review of City funding sources has determined that they are sufficient to fund the City share of the growth-related infrastructure identified in the Development Charge Background Study provided that capital funding is indexed in keeping with the Statistics Canada - Capital Expenditure Price Statistics.

This report includes a recommendation that Council continue to budget annually a contingency to reimburse the development charge reserve funds for the loss of any funds collectable under an exemption granted by Council in any year. There may be

a need for Council to increase this account in future budgets. For example, in 2018 the amount exempted at building permit issuance, under the existing list of exemptions, was over \$8 million compared to a budget of \$5.4M.

Public Consultation/Input

The Development Charges Sponsors Group and Industry Working Group have met numerous times to make recommendations and to consider additional funding options. Information sessions were held with the other interested community representatives and councillor's staff.

Before passing a new DC By-law, Council is required to hold at least one public meeting to review the DCBS, Council report and proposed by-laws and provide members of the public with the opportunity to make representation. A notice to inform the public of this process was placed in newspapers on April 18, 2019, and the DCBS were made available on March 15, 2019. The public meeting will be held at the May 9, 2019 meeting of Planning Committee.

CONTEXTE

La *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement* oblige les municipalités à adopter tous les cinq ans un nouveau règlement municipal sur les redevances d'aménagement (RA). Pour adopter un nouveau règlement sur les RA, il faut préparer une étude préliminaire conformément à l'article 10 de la LRA. Ce document doit être mis à la disposition du public, comme l'exige l'article 12 de la Loi, plus de 60 jours avant la séance du Conseil. Le Règlement municipal sur les RA et l'ÉPRA seront présentés au Conseil le 22 mai 2019.

Les frais calculés dans l'ÉPRA représentent ces redevances, qui peuvent être récupérées dans le cadre de la LRA d'après les plans de dépenses en immobilisations et les hypothèses sous-jacentes de la Ville. Après avoir pris connaissance des commentaires exprimés pendant la séance publique, le Conseil doit prendre une décision sur l'ampleur des redevances qu'il souhaite établir, pour les projets d'aménagement résidentiel et non résidentiel. La Ville doit percevoir des impôts fonciers et des redevances d'utilisation ou faire appel à d'autres sources pour financer le volet distinct de la croissance des dépenses en immobilisations liées à la croissance.

Les différentes dispositions de l'ÉPRA représentent une approche équilibrée dans la mise en œuvre de la politique générale selon laquelle la croissance doit financer sa part des infrastructures, tout en répartissant les dépenses en immobilisations admissibles entre les secteurs résidentiels et les projets d'aménagement non

résidentiel. L'Institute of Municipal Finance and Governance de l'Université de Toronto a récemment publié un document sur les redevances d'aménagement. Ce rapport fait état d'un principe essentiel qu'il faut reproduire dans ces pages : « Les municipalités et les promoteurs se portent mieux quand les dépenses en immobilisations liées à la croissance sont récupérées grâce aux redevances d'aménagement fixées dans les régimes de financement municipal bien structurés ».

En outre, la Municipal Finance Officers' Association a récemment publié un document de consultation dans lequel elle affirme que « les redevances d'aménagement ne sont pas une cause explicative des difficultés du logement et de l'offre abordables ... elles représentent de 5 à 7 % environ du prix d'une maison unifamiliale neuve dans la RGT et à Ottawa ». Les redevances d'aménagement représentent toujours un outil financier important qui permet de s'assurer que les terrains viabilisés sont disponibles pour les travaux projetés d'aménagement et de réaménagement.

Les questions controversées dans la préparation de l'ÉPRA se rapportent à la répartition géographique des coûts des projets d'infrastructure, aux déductions pour les avantages apportés aux projets d'aménagement existants, aux affectations budgétaires postpériodiques et à la prévision du calendrier des travaux d'infrastructure projetés, entre autres. L'objectif premier de la séance publique consiste à réunir des commentaires supplémentaires sur ces questions.

Le Comité de l'urbanisme a mis sur pied, en 2018, le Groupe de parrains du Règlement municipal sur les redevances d'aménagement. Le mandat des parrains membres de ce groupe consiste à orienter la mise à jour de l'ÉPRA en conseillant et en aidant le personnel de la Ville et en passant en revue les options pour la modification des taux des redevances d'aménagement. Le Groupe de parrains était constitué des membres suivantes : Jan Harder, conseillère, Scott Moffatt, conseiller, Jeff Leiper, conseiller, Alan Hubley, conseiller, et Steven Blais, conseiller.

On a également mis sur pied le Groupe de travail de l'industrie, constitué de représentants de la Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA) et de la Building Owners and Managers Association (BOMA). Le personnel de la Ville, du Groupe de parrains et le Groupe de travail de l'industrie ont participé à plusieurs réunions pour passer en revue le programme proposé de financement lié à la croissance. Ces réunions ont permis d'apporter des résultats à différents aspects, les redevances résidentielles et non résidentielles. Les recommandations de ce rapport représentent l'ensemble des discussions qui permettraient de s'assurer qu'il existe des infrastructures adéquates pour répondre aux besoins de la croissance planifiée, tout en assurant la stabilité du financement de l'infrastructure portée par la croissance.

Comme nous l'avons mentionné, la révision de l'ÉPRA est un travail de collaboration. Dans la foulée de la publication du premier ensemble de taux de redevances d'aménagement provisoires, le 15 mars 2019, d'autres redressements et corrections ont été apportés au programme proposé de travaux d'infrastructure à réaliser sur l'horizon de planification de 12 ans qui prendra fin en 2031 et aux études préliminaires. Le personnel de la Ville, le Groupe de parrains et les intervenants ont tenu plusieurs réunions pour passer en revue les plans provisoires proposés liés à la croissance. Les différents redressements apportés aux calculs reproduits dans la pièce 1 et la pièce 7 visent à tenir compte de ces modifications et à répondre aux besoins dans l'établissement d'un ensemble de taux résidentiels et non résidentiels qui apporteront le financement voulu sur l'horizon de planification. Le personnel de la Ville a donc mis au point la synthèse des redressements apportés afin de tenir compte des préoccupations sur le calcul initial des taux des redevances d'aménagement. (Pièce 1 – Synthèse des redressements; pièce 7 – Modifications du Règlement).

ANALYSE

Dans l'ensemble du présent rapport, nous adressons au Comité de l'urbanisme et au Conseil des recommandations sur les redevances d'aménagement pour l'approbation de l'ÉPRA de 2019 et du Règlement municipal. Les taux des redevances d'aménagement de 2019 serviront de point de départ pour la récupération des coûts des nouveaux projets d'aménagement prévus.

Voici les services dont il est question dans l'actuelle ÉPRA :

- routes et services connexes;
- égout sanitaire (eaux usées);
- eau;
- drainage des eaux de pluie;
- protection (police et incendies);
- transport en commun;
- aménagement des parcs;
- installations récréatives;
- bibliothèques;

- logement abordable;
- services paramédicaux;
- études municipales.

Études préliminaires sur les redevances d'aménagement (ÉPRA)

La LRA définit les étapes essentielles à franchir pour créer la prochaine ÉPRA. Surtout, la LRA oblige à établir une ÉPRA provisoire. Le personnel de la Ville a fait appel à Hemson Consulting Ltd. pour assurer la production des documents révisés, et les études qui en découlent constituent d'importants documents d'accompagnement du présent rapport. L'Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement de la Ville d'Ottawa (datée du 15 mars 2019) et l'Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement spécifiques à un secteur et régissant les bassins de rétention des eaux pluviales et les systèmes de drainage individuels (datée du 15 mars 2019) ont été mises en ligne avant la séance publique du 9 mai 2019 grâce à un lien reproduit sur le site Web de la Ville; on pouvait se procurer ces documents sur demande en s'adressant à la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique.

L'ÉPRA donne une approximation du montant, précise le type et l'emplacement des travaux d'aménagement et fait état d'un calcul pour chaque service municipal compris dans les redevances d'aménagement (en faisant la répartition entre les faits liés à la croissance et ceux qui ne le sont pas, entre les frais résidentiels et non résidentiels et en faisant état de la capacité des systèmes existants), en plus de comprendre d'autres renseignements nécessaires pour permettre de s'assurer que le financement des projets d'aménagement et l'installation des infrastructures concordent.

L'ÉPRA pour les bassins de rétention des eaux pluviales et les systèmes de drainage individuels font l'objet d'un rapport distinct de l'Étude préliminaire générale et font état d'un large éventail d'impératifs de viabilisation des projets d'aménagement et les bassins de retenue des eaux pluviales propres à certains secteurs, ainsi que le potentiel d'aménagement selon différents taux de redevances.

Établissement des redevances

La LRA définit dans ses grandes lignes la méthode à appliquer pour déterminer les redevances d'aménagement. « L'ampleur, le type et l'emplacement envisagés de l'aménagement à l'égard duquel des redevances d'aménagement peuvent être imposées doivent être évalués » et « l'augmentation du besoin de services

attribuable à l'aménagement envisagé doit être évaluée ».

L'ÉPRA comprend une prévision de croissance qui fait état des projets d'aménagement envisagés pour lesquels la Ville devra assurer les services sur un horizon temporel de 10 ans (2020-2029) et sur l'horizon de planification plus vaste (2031) applicable aux services d'ingénierie selon les modalités précisées dans la LRA. La prévision a été établie par le personnel de la Ville et prévoit un accroissement de la population et de l'emploi pour les périodes comprises entre le milieu de 2019 et le milieu de 2029, pour 2031 et pour les aménagements de retenue des eaux pluviales.

Pour tenir compte de l'accroissement des besoins en services dans le calcul des redevances d'aménagement, le Conseil municipal doit indiquer qu'il a l'« intention de veiller à ce que ce besoin accru soit comblé ». Il peut le faire si l'accroissement des besoins en services fait partie d'un plan directeur, d'une prévision de dépenses en immobilisations approuvées par le Conseil ou une expression comparable de l'intention du Conseil. Le Conseil a approuvé les prévisions de dépenses en immobilisations reproduites dans l'ÉPRA dans de nombreux cas, et cette approbation sera à nouveau délivrée lorsqu'il le faudra.

Calcul des redevances

Dans le calcul des redevances, il est nécessaire :

- d'établir une prévision d'aménagement pour la population et le logement, de même que pour les employés d'après l'affectation de la superficie;
- de déterminer les services supplémentaires qu'exigeront les nouveaux travaux d'aménagement et d'en calculer les coûts;
- de s'assurer que le programme est approuvé par le Conseil;
- de déduire les coûts exigés dans la LRA en ce qui a trait aux niveaux de services moyens antérieurs;
- d'apporter des avantages aux travaux d'aménagement existants, à la capacité excédentaire, aux subventions et aux contributions et à la quote-part obligatoire de 10 %, entre autres;
- de calculer la redevance d'aménagement selon le type d'utilisation et d'en faire état dans une étude préliminaire et dans un règlement municipal.

La LRA fait état de la méthode à appliquer pour déterminer les taux des redevances d'aménagement. Cette méthode prévoit cinq types différents de déductions à prélever sur les coûts de viabilisation de la municipalité, le cas échéant, et se rapportant aux besoins en services attribuables aux nouveaux projets d'aménagement prévus pour la période de planification. Ces déductions correspondent au plafonnement des niveaux de service au-delà de 10 ans, aux avantages pour les aménagements existants, aux subventions, aux subsides et aux autres contributions, ainsi qu'à la déduction obligatoire de 10 % pour les services généraux.

L'ÉPRA fait aussi état des avantages postpériodiques (APP), les soldes des fonds de réserve engagés et de la répartition du total des coûts entre les avantages résidentiels et les avantages non résidentiels. Bien que ces déductions soient expliquées intégralement dans l'ÉPRA, nous en reproduisons une brève explication dans la pièce 2 (Déductions des coûts de viabilisation municipaux).

Taux des redevances d'aménagement

En résumé, le coût des immobilisations brut de l'ensemble du programme s'établit à 7,53 milliards de dollars. Sur cette somme, 2,42 milliards de dollars sont réputés correspondre à des redevances d'aménagement récupérables (à raison de 1,64 milliard de dollars pour les travaux d'aménagement résidentiel et de 778 M\$ pour les travaux d'aménagement non résidentiel). La différence entre les montants récupérables pour le coût brut et les redevances d'aménagement est constituée des déductions suivantes :

- 1,45 milliard de dollars : Avantages pour les aménagements existants;
- 1,36 milliard de dollars : Avantages postpériodiques;
- 2,15 milliards de dollars : Subventions, subsides et autres contributions;
- 26 millions de dollars : Déduction obligatoire de 10 %;
- 129 millions de dollars : Réserve et redressements du fonds de réserve

La LRA oblige à réduire ou à redresser les coûts des immobilisations pour les subventions des dépenses d'immobilisations, les subsides et les autres contributions versées aux municipalités. Par exemple, une part de 2,09 milliards de dollars dans les contributions aux subventions projetées a été appliquée à différents projets de transport en commun qui sont définis dans l'ÉPRA afin de tenir compte du fait que d'autres ordres de gouvernement ont contribué aux financements des infrastructures.

Le seul objectif des redevances d'aménagement consiste à financer les coûts de

viabilisation de la croissance, ce qui permet à la croissance de s'autofinancer et de se dérouler ponctuellement et avec efficacité. Ces redevances témoignent de la volonté de la Ville d'établir un barème de redevances d'aménagement qui tiennent assez bien compte des avantages de la viabilisation offerts dans de vastes secteurs du territoire de la Ville.

La LRA prévoit que i) le total des redevances qui seraient imposées à l'égard de l'aménagement envisagé ne doit pas dépasser les dépenses en immobilisations calculées pour tous les services visés par le règlement de redevances d'aménagement, ii) si un type précis d'aménagement est indiqué, il faut acquitter les redevances d'aménagement en sus des coûts des immobilisations correspondant à l'augmentation des besoins en services pour ce type d'aménagement, et iii) si le règlement prévoit une redevance inférieure à celle qui est permise, le déficit qui en découle pourrait ne pas être compensé par d'autres aménagements.

Pour répondre à ces impératifs, la Ville a adopté les conventions suivantes :

1. les coûts des utilisations résidentielles ont été attribués à différents types de logements d'après l'occupation moyenne de chaque type de logements construits durant les premières années de l'occupation;
2. les coûts sont attribués aux utilisations non résidentielles en tenant compte de plusieurs facteurs, qui peuvent être adaptés à chaque circonstance liée à des services.

Un objectif de cet examen de l'ÉPRA provisoire consistait à prévoir le financement lié à la croissance pour différentes catégories de services, afin de permettre à la Ville de continuer d'assurer les services nécessaires.

Redevances résidentielles

Les redevances résidentielles sont à nouveau réparties parmi trois catégories de redevances sectorielles d'après les secteurs géographiques reconnus de la Ville : l'intérieur de la Ceinture de verdure, l'extérieur de la Ceinture de verdure et le Secteur rural. Le Secteur rural est à son tour divisé entre l'aménagement viabilisé et l'aménagement non viabilisé.

La redevance proposée pour une maison individuelle est supérieure à la redevance d'aménagement actuelle pour l'intérieur de la Ceinture de verdure et le Secteur rural. Les augmentations sont généralement attribuables aux facteurs suivants :

- (i) l'augmentation des coûts récupérables au titre du transport en commun et des routes et services connexes, en tenant compte de la hausse de la redevance

applicable à l'ensemble du territoire de la Ville et affectée aux trois secteurs géographiques;

- (ii) l'augmentation des frais récupérables au titre de l'aménagement des parcs et des centres de loisirs intérieurs, en tenant également compte de la hausse de la redevance pour l'intérieur de la Ceinture de verdure.

Si la hausse est supérieure pour l'intérieur de la Ceinture de verdure, c'est essentiellement parce que les coûts ont augmenté pour les redevances de l'ensemble du territoire de la Ville et pour les affectations au titre des coûts des services généraux.

Redevances d'aménagement résidentiel, conformément à la pièce 3 (Redevances d'aménagement résidentiel actuelles et proposées).

Redevances d'aménagement résidentiel actuelles et proposées

Intérieur de la Ceinture de verdure – Habitation unifamiliale

16 mai 2019 : 25 113 \$	2019* : 30 977 \$	Différence : 5 864 \$	Différence en % : 23 %
-------------------------	-------------------	-----------------------	------------------------

Extérieur de la Ceinture de verdure – Habitation unifamiliale

16 mai 2019 : 35 047 \$	2019* : 36 388 \$	Différence : 1 341 \$	Différence en % : 4 %
-------------------------	-------------------	-----------------------	-----------------------

Secteur rural (viabilisé) – Habitation unifamiliale

16 mai 2019 : 22 292 \$	2019* : 26 358 \$	Différence : 4 066 \$	Différence en % : 18 %
-------------------------	-------------------	-----------------------	------------------------

(Ces chiffres ont été mis à jour après ceux qui sont reproduits dans l'Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement publiée le 15 mars 2019.)

**Ces chiffres correspondent aux taux calculés révisés reproduits dans le document 3*

Dans l'Étude des RA de 2019, la redevance d'aménagement non résidentiel a de nouveau été calculée selon une assiette uniforme, sur l'ensemble du territoire de la Ville, pour tous les aménagements non résidentiels de l'ensemble de ce territoire. Il y a toujours les frais différenciés pour l'utilisation industrielle et l'utilisation non industrielle. Le taux calculé pour l'utilisation industrielle représente une augmentation de 9 % par rapport à la redevance actuelle. Le taux calculé pour l'utilisation non industrielle représente une hausse de 17 % par rapport à la redevance actuelle.

Redevances d'aménagement résidentiel selon la pièce 3 (Redevances d'aménagement résidentiel actuelles et proposées).

Redevances d'aménagement non résidentiel actuelles et proposées

Aménagements non résidentiels – Utilisation industrielle – Superficie brute

16 mai 2019 : 9,39 \$ 2019* : 9,91 \$ Différence : 0,52 \$ Différence en % : 6 %

Aménagement non résidentiel – Utilisation non industrielle – Superficie brute

16 mai 2019 : 21,58 \$ 2019* : 24,88 \$ Différence : 3,30 \$ Différence en % : 15 %

(Ces chiffres sont mis à jour après ceux qui sont reproduits dans l'Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement publiée le 15 mars 2019.)

**Ces chiffres représentent le taux calculé réalisé reproduit dans la pièce 3*

Politique de dispense

Le personnel de la Ville a consacré du temps à se pencher sur les politiques de dispense du Règlement municipal sur les redevances d'aménagement en vigueur. On reconnaît que la dispense non obligatoire représente les redevances d'aménagement qui ne seront pas perçues. Pour corriger ce problème, on recommande au Conseil de continuer de récupérer chaque année les recettes perdues à même le compte qui a été ouvert pour rembourser le fonds de la réserve des redevances d'aménagement au titre des montants perdus. Il se peut que le Conseil doive augmenter la provision de ce compte dans les budgets des exercices ultérieurs.

Indexation des redevances

Il est important que le montant des redevances d'aménagement perçues augmente au fil du temps, conformément à l'évolution des prix de la construction, pour en préserver le pouvoir d'achat. C'est pourquoi on recommande que les redevances soient indexées chaque année, d'après la pratique antérieure, à partir du 1^{er} avril 2010, conformément à un indice compris dans l'Indice des prix de la construction des infrastructures de Statistique Canada. On considère que cet indice tient mieux compte des coûts liés à l'aménagement et engagés à Ottawa.

Politique de transition

Le personnel de la Ville a recommandé d'adopter un train de mesures transitoires pour le règlement principal, en excluant les redevances des eaux pluviales propres à certains secteurs et les redevances pour les secteurs spéciaux, afin de mettre en œuvre les nouveaux taux de redevances. Le taux total en vigueur en date du 1^{er} août 2018 s'appliquera aux travaux d'aménagement pour lesquels la demande complète de permis de construire a été déposée au plus tard le 28 juin 2019 et pour lesquels il faut

obtenir un permis de construire avant le 6 septembre 2019, dans le cas des bâtiments généraux ou non complexes, ou le 31 mars 2020, pour les bâtiments complexes, de même que pour les immeubles d'habitation de grande hauteur construits à des fins locatives et situés à l'intérieur de la Ceinture de verdure. Les bâtiments complexes et les immeubles d'habitation de grande hauteur sont définis comme suit.

Bâtiments complexes

Les « bâtiments complexes » donneraient droit à une période de transition qui prendrait fin le 31 mars 2020; tous les autres bâtiments seraient soumis à un délai d'environ trois mois. Les bâtiments complexes sont décrits dans le tableau 3.5.2.1. de la division C de la partie 3 du Code du bâtiment de l'Ontario. (Systèmes de bâtiment, ouvrages, accessoires et systèmes de service auxquels s'appliquent le paragraphe 3.2.6. de la division B ou les dispositions des articles 3.2.8.3. à 3.2.8.11.)

Immeubles d'habitation de grande hauteur à des fins locatives

On entend par « immeuble d'habitation de grande hauteur construit à des fins locatives » les bâtiments conçus et construits expressément pour être loués à long terme. Ce type de bâtiment est différent des autres types de bâtiments locatifs, par exemple les immeubles en copropriété, qui peuvent faire partie du parc locatif pendant un an. Les immeubles d'appartements locatifs de grande hauteur qui regroupent 100 logements ou plus et qui sont situés sur le territoire de la Ceinture de verdure seraient admissibles en vertu de ces dispositions.

Dans certains cas, si la demande est déposée et qu'elle est jugée complète au plus tard le 28 juin 2019, les taux du 1^{er} août 2018 continueront de s'appliquer, sous réserve de certaines conditions et des délais à respecter. Le 7 septembre 2019 ou le 1^{er} avril 2020, les nouveaux taux de redevances d'aménagement produiront leurs effets (c.f. la pièce 5 – Politique de transition).

Redevances d'aménagement des eaux pluviales propres à certains secteurs

La gestion des eaux pluviales (GEP) est à nouveau traitée distinctement de l'ÉPRA de la Ville dans l'ensemble, en raison de ses caractéristiques exceptionnelles, à savoir les nombreuses exigences de la GEP pour les travaux d'aménagement et certains secteurs et les solutions dont les coûts en immobilisations varient. En outre, certains travaux d'aménagement hors de ces secteurs rassurent l'intégralité de leurs besoins en GEP, conformément à des ententes d'aménagement individuelles ou en faisant appel à la capacité existante déjà financée, et ne sont donc pas soumis à ces règlements sectoriels. Outre ces deux ensembles de circonstances, il existe des ouvrages de drainage des eaux pluviales qui s'étendent à l'ensemble du territoire de

la Ville et qui apportent des avantages considérables aux promoteurs, en plus d'être traités distinctement dans l'ÉPRA de l'ensemble de la Ville et dans le règlement municipal.

Une redevance sectorielle pour la gestion des eaux pluviales a été calculée pour chacun des 10 secteurs, à partir des estimations des coûts en immobilisations récupérables et des prévisions sur les projets d'aménagement. Il s'agit d'environ 196,9 millions de dollars de coûts admissibles pour les redevances d'aménagement, répartis à raison d'environ 61 % et de 39 % entre les avantages résidentiels et les avantages non résidentiels. (Veuillez consulter la pièce 6 – Synthèse des taux des redevances d'aménagement pour la gestion des eaux pluviales par secteur.)

Analyse financière

L'ÉPRA provisoire vise à s'assurer que la Ville récupère suffisamment de redevances d'aménagement pour compenser les coûts de la croissance et alléger le fardeau financier imposé aux résidents existants. La Ville rembourse également chaque année les différents fonds de réserves liées à la croissance pour le manque à gagner en raison des dispenses non obligatoires (discrétionnaires) consenties dans une même année par le Conseil municipal. Par exemple, en 2018, le montant de la dispense dans la délivrance des permis de construire, en vertu de la liste existante des dispenses, s'est élevé à plus de 8 millions de dollars.

Politique relative aux ententes préalables – Indexation et présentation des factures

La politique générale de la Ville sur les ententes préalables ne prévoit pas de principes se rapportant à la présentation de factures pour les travaux réalisés par les promoteurs qui ont des ententes préalables. C'est ce qui explique que dans certains cas, les factures soient déposées longtemps après la fin des travaux. Dans ces cas, le personnel de la Ville et les promoteurs qui sont intervenus à l'époque où le projet a été approuvé pour les ententes préalables se consacrent sans doute à d'autres activités, ce qui peut donner lieu à des délais supplémentaires si des questions surgissent ou qu'il faut déposer d'autres pièces justificatives sur les détails des dépenses.

Quand on a déposé, en février 2018 auprès du Conseil municipal, un rapport sur les ententes préalables des bassins de gestion des eaux pluviales 1 et 2 de Leitrim, on a apporté une modification aux dispositions sur les ententes préalables pour ces projets, à savoir :

a) les travaux effectués avant la date de l'acceptation préalable devront être soumis à une indexation à partir de cette date uniquement si les factures de ces travaux sont

déposées dans l'année suivant l'acceptation préalable;

b) les travaux effectués après la date d'acceptation préalable devront être soumis à une indexation à partir de la date de leur réalisation, uniquement si les factures de ces travaux sont déposées dans l'année de la réalisation desdits travaux;

c) si on ne dépose pas de factures dans les délais prévus en a) ou b) ci-dessus, l'indexation ne s'appliquera qu'à partir de la date du dépôt des factures.

En assurant le lien entre le droit à l'indexation et le dépôt des factures, on s'attend à ce que ces factures soient déposées plus rapidement auprès de la Ville. On recommande d'appliquer généralement ces dispositions aux ententes préalables.

Conclusion

Les taux des redevances d'aménagement calculées représentent des redevances qui peuvent être récupérées en vertu de la LRA, en fonction des plans de dépenses en immobilisations de la Ville et d'autres hypothèses, ce qui cadre avec les exigences de la loi.

RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

Pour les zones rurales résidentielles, les redevances ont été calculées d'après le coût de la croissance.

CONSULTATION

Le Groupe de parrains et le Groupe de travail de l'industrie se sont réunis à maintes reprises pour passer en revue la méthodologie, les coûts des projets d'infrastructures et les redevances proposées, de même que pour réunir des commentaires. Avant d'adopter un règlement municipal sur les redevances d'aménagement, le Conseil doit tenir au moins une séance publique pour passer en revue l'ÉPRA, le rapport qui lui a été soumis et le projet de règlement. Un avis public sur ce processus a été publié dans les journaux le 18 avril 2019, et les études préliminaires ont été mises en ligne le 15 mars 2019.

La séance publique aura lieu à la réunion du Comité de l'urbanisme le 9 mai 2019.

COMMENTAIRES DES CONSEILLERS MUNICIPAUX

Les conseillers municipaux n'ont pas à commenter ce rapport, puisqu'il porte sur l'ensemble du territoire de la Ville.

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Les dispositions relatives aux appels sont conformes à celles qui sont prévues dans le règlement. L'actuel règlement municipal sur les redevances d'aménagement arrive à expiration le 11 juin 2019. C'est pourquoi il faut adopter la nouvelle ÉPRA et le nouveau règlement avant cette date.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

On peut en appeler des décisions rendues en vertu du règlement municipal sur les redevances d'aménagement auprès de la Commission des affaires municipales de l'Ontario dans un délai d'appel de 40 jours. De concert avec les intervenants, le personnel de la Ville a pris des mesures raisonnables pour éviter un appel.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES ACTIFS

Il n'y a pas de répercussions directes sur la gestion des actifs relativement aux recommandations du présent rapport.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Le rapport fait état des répercussions financières.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Tous les services financés dans le cadre du Règlement municipal sur les redevances d'aménagement reprendront les Normes d'accessibilité approuvées par le gouvernement provincial.

PRIORITÉS DU MANDAT DU CONSEIL

Ce rapport permet de respecter les priorités suivantes du mandat du Conseil :

TM2 – Fournir et promouvoir des infrastructures favorisant des choix de mobilité sécuritaires.

EP2 – Soutenir la croissance de l'économie locale.

PIÈCES JUSTIFICATIVES

Pièce 1 Synthèse des redressements apportés à l'Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement pour l'ensemble du territoire de la Ville, en date du 15 mars 2019, et à l'Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement propres à certains secteurs pour les

bassins de rétention des eaux pluviales et les systèmes de drainage, en date du 15 mars 2019

- Pièce 2 Déductions des coûts de viabilisation de la municipalité
- Pièce 3 Redevances d'aménagement résidentiel actuelles et proposées
- Pièce 4 Redevances d'aménagement non résidentiel actuelles et proposées
- Pièce 5 Politique de transition/Dispositions/Mesures/Définitions/Redevances
- Pièce 6 Synthèse des taux de redevances d'aménagement liées à la gestion des eaux pluviales, par secteur
- Pièce 7 Modifications à apporter au règlement
- Pièce 8 Révision de la Politique sur les ententes préalables

SUITE À DONNER

La Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique apportera des modifications à l'Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement et à l'Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement propres à certains secteurs de la Ville d'Ottawa selon les directives que lui donneront le Comité de l'urbanisme et le Conseil municipal.

Les Services juridiques prépareront le règlement à adopter et les soumettront au Conseil.

Dans les 20 jours francs de l'adoption du règlement, la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique devra s'assurer de publier, dans l'Ottawa Citizen et Le Droit, un avis sur l'adoption du règlement et sur l'échéance à respecter pour déposer des appels.

Dans le délai de 20 jours, le Bureau du greffier municipal adressera, à tous ceux et celles qui auront demandé par écrit l'avis et une adresse de retour, ainsi qu'au secrétaire de chaque conseil scolaire de la Ville d'Ottawa, un avis sur l'adoption du règlement et sur l'échéance à respecter pour déposer des appels.

Le public dispose d'un délai de 40 jours, suivant l'adoption du règlement, pour déposer un appel auprès du greffier municipal. Si les appels sont déposés, le Bureau du greffier municipal compilera un relevé officiel des appels, qui comprendra notamment : un exemplaire certifié de règlement; un exemplaire des deux études préliminaires sur les redevances d'aménagement; la certification selon laquelle l'avis

d'adoption et le dernier jour du délai d'appel ont été publiés conformément à la LRA; et l'original ou un exemplaire certifié conforme de tous les mémoires et documents déposés par écrit relativement au règlement avant qu'il soit adopté. Le Bureau du greffier municipal doit faire suivre un avis d'appel et le relever au secrétaire de la Commission des affaires municipales de l'Ontario dans le délai de 30 jours suivant le dernier jour prévu pour le délai d'appel et fournir les renseignements et les documents que la Commission pourra exiger.

La Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique doit préparer une brochure pour chaque règlement municipal sur les redevances d'aménagement qui a été adopté et qui produit ses effets dans les 60 jours de la date d'entrée en vigueur du règlement, si ce règlement ne fait pas l'objet d'un appel auprès de la Commission des affaires municipales de l'Ontario. Si le règlement fait l'objet d'un appel, la brochure doit être préparée dans les 60 jours de la décision ou de l'ordre de modification de la Commission. Les brochures doivent être communiquées au public sur demande.

Pièce 1 – Synthèse des redressements apportés à l'Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement pour l'ensemble du territoire de la Ville, en date du 15 mars 2019, et à l'Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement propres à certains secteurs pour les bassins de rétention des eaux pluviales et les systèmes de drainage, en date du 15 mars 2019

Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement pour l'ensemble du territoire de la Ville 2019

Pièce 1

N°	Hypothèse/service	Description du redressement
1	Prévision des redevances d'aménagement	Les redressements mineurs apportés aux estimations statistiques de l'emploi de 2014 cadrent mieux avec les méthodologies et les pratiques antérieures (par exemple, l'Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement de 2014).
2	Prévision des redevances d'aménagement	On a redressé l'hypothèse du nombre de personnes par unité (PPU) pour le secteur rural dans les habitations unifamiliales et les habitations jumelées.
3	Transport en commun	On a redressé les coûts bruts des immobilisations afin de tenir compte des estimations révisées pour l'Étape 2 du TLR. Remarque : Cette modification n'a pas d'incidence sur les coûts admissibles des redevances d'aménagement compris dans le calcul des taux.
4	Études municipales	Nouveau projet pour l'ensemble du territoire de la Ville – Mise à jour du Plan officiel – Coût brut des projets comptabilisé à 1,7 M\$.
5	Aménagement des parcs	Liste des projets de parcs urbains – 2.1 – Total des coûts bruts des projets redressés à 29,6 M\$, au lieu de 49,9 M\$.
6	Aménagement des parcs	Liste des projets de parcs de districts – 2.2 – Total des coûts bruts des projets à redresser à 42,1 M\$, au lieu de 54,1 M\$.
7	Voirie et services connexes	Le Programme des mesures de régulation aux intersections (MRI) a été modifié en fonction d'une liste définie de projets d'immobilisations, dont une affectation indéfinie dans les secteurs dans lesquels les projets d'aménagement apportent des avantages à l'ensemble de la Ville, de l'OSG et du secteur rural. Les projets de MRI du secteur central, qui totalisent 7,8 M\$, seront récupérés pour l'ensemble du territoire de la Ville.
8	Voirie et services connexes	Article n° 1.01894 – Artère nord-sud de Stittsville (à partir du chemin Fernbank jusqu'à la rue Abbott) – Coût brut des projets redressé à 0 \$ au lieu de 13,3 M\$.
9	Voirie et services connexes	Article n° 1.CWA02 – Coûts de transition des redevances d'aménagement pour l'ensemble du territoire de la Ville – Coût brut des projets redressé à 13,8 M\$, au lieu de 10 M\$.
10	Voirie et services connexes	Article n° 8.03440 – Véhicules et équipement – Coût brut des projets redressé à 21,9 M\$, au lieu de 16,9 M\$.

11	Bibliothèques	Article n° 7.CW05 – Documents et collections – Coût brut des projets redressé à 0 \$, au lieu de 2,3 M\$.
12	Bibliothèques	Article n° 7AS02 – Bibliothèque communautaire urbaine du secteur est – Coût brut des projets redressé à 4,9 M\$, au lieu de 2,7 M\$.
13	Égouts sanitaires	Article n° 10.04940 – Égout collecteur de Fernbank – Coût brut des projets redressé à 7,2 M\$, au lieu de 5,2 M\$.
14	Protection (police et incendies)	Article n° 4CW01 – Installation de remplacement pour la formation dans la lutte contre les incendies – Hausse du financement prévu des subventions, qui passe à 63 M\$ (75 %) et réduction de 63 M\$ part des AAE (0 %)
15	Prévision des travaux d'aménagement – Village de Manotick	Redressement des affectations budgétaires pour les aménagements industriels et non industriels afin de mieux les harmoniser avec les méthodologies et les pratiques antérieures (par exemple, l'Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement de 2014)
16	Égout sanitaire – Village de Manotick	Article n° 10.1AM4 – Station de pompage et conduite de refoulement de Manotick – Coût brut des projets redressé à 0 M\$, au lieu de 14,5 M\$.
17	Égout sanitaire – Village de Manotick	Article n° 10.20M4 – Égout sanitaire par gravité – Coût brut des projets redressé à 0 M\$, au lieu de 2,6 M\$.

Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement pour la gestion des eaux pluviales dans certains secteurs en 2019

N	Secteur bénéficiaire	Description des redressements
1	Ruisseau Shirley (secteur W-2)	Article n° W2-5 – Rétablissement et réinstallation – Fin du chemin Mars Valley – Coût brut du projet redressé à 0 \$, au lieu de 903 000 \$.
2	Monahan W-1 (secteur W-1)	La prévision de travaux d'aménagement cumulative pour la période de 2019 à 2031 a été mise à jour pour tenir compte des renseignements révisés.
3	Monahan W-1 (secteur W-1)	Les secteurs A et B du drain Monahan ont été regroupés dans un même secteur bénéficiaire et dans le même ensemble de taux de redevances.
4	N-5 et canalisation E-6 (secteur E-6)	La prévision de travaux d'aménagement cumulative depuis 2019 a été mise à jour pour éliminer les chiffres en double parmi les travaux d'aménagement existants.
5	Centre urbain de Riverside-Sud (secteur S-1)	Article n° S1-8 – Bassin de rétention des eaux pluviales 5 – Coût brut du projet redressé à 7,1 M\$, au lieu de 4,9 M\$.
6	Centre urbain de Riverside-Sud (secteur S-1)	Article no S1-9 – Égouts pluviaux du bassin 5 – Coût brut du projet redressé à 7,3 M\$, au lieu de 0 M\$.
7	Centre urbain	Article n° S1-15 – Bassin de rétention des eaux pluviales 2A –

	de Riverside-Sud (secteur S-1)	Coût brut du projet redressé à 5,0 M\$, au lieu de 0 M\$.
8	Centre urbain de Riverside-Sud (secteur S-1)	Article n° S1-16 – Égouts pluviaux du bassin 2A – Coût brut du projet redressé à 500 000 \$, au lieu de 0 M\$.

Pièce 2 – Déductions des coûts de viabilisation de la municipalité

Plafonnement des niveaux de service : La LRA dispose que l'estimation de l'augmentation des besoins en service attribuable aux aménagements prévus ne doit pas comprendre de hausses qui pourraient porter le niveau de service au-delà du niveau moyen prévu à la Ville sur une durée de 10 ans avant la préparation de l'étude préliminaire, à moins que le niveau de service offert soit inférieur au niveau de service exigé en vertu d'une autre loi.

Capacité excédentaire non engagée : La LRA oblige à réduire la hausse des besoins en service attribuable aux aménagements prévus et qu'on peut respecter en faisant appel à la « capacité excédentaire » de la Ville, sauf la capacité excédentaire qui est « engagée » en vertu d'une décision adoptée auparavant par le Conseil.

Avantages pour les aménagements existants (AAE) : Les AAE correspondent à une tranche du coût des projets de croissance que l'on peut attribuer aux avantages qui rejaillissent sur toute la population et que l'on peut donc déduire de l'assiette des redevances. Les AAE sont calculés en fonction des services et des projets dans l'ÉPRA.

Subventions, subsides et autres contributions : On doit se servir de l'ensemble des subventions, des subsides ou des autres contributions (dont les contributions des promoteurs) pour réduire les coûts des immobilisations au même rythme que l'on réduit l'augmentation des besoins, sauf si, à l'époque où ils ont été versés, le bénéficiaire a fait clairement savoir qu'il consacrerait la totalité ou une partie à des travaux d'aménagement existants ou nouveaux.

Avantages postpériodiques (APP) : Les APP, dont il n'est pas expressément question dans la LRA, désignent le coût de la capacité de viabilisation liée à des aménagements surdimensionnés et qui ne devrait pas être nécessaire pour les travaux d'aménagement pendant la période de planification, mais qui apporte nettement des avantages au complexe aménagé dans une période de planification ultérieure et qui doit donc être financé dans le cadre de ces travaux d'aménagement ultérieurs.

Soldes des fonds de réserve des redevances d'aménagement : Bien que rien n'exige expressément, dans la LRA, de tenir compte de l'encours du solde du fonds de réserve dans le calcul des redevances d'aménagement pour les services assujettis au « plafond » des niveaux de service par habitant, le solde du fonds de réserve s'applique aux coûts liés aux travaux d'aménagement et pour lesquels les redevances ont été imposées lorsque le projet est achevé. Cet élément est distinct des coûts liés aux travaux d'aménagement pour les 10 années suivantes, ce qui sous-tend le calcul des redevances d'aménagement dans l'ÉPRA.

Pièce 3 – Redevances d'aménagement résidentiel actuelles et proposées

Synthèse des redevances d'aménagement actuelles par rapport aux redevances d'aménagement calculées et aux redevances d'aménagement résidentiel par logement

Secteurs bénéficiaires	Taux actuel en vigueur le 16 mai 2019	Taux calculés révisés	Différence (\$)	Différence (%)
À l'intérieur de la Ceinture de verdure				
Maisons unifamiliales et jumelées	25 113 \$	30 977 \$	5 864 \$	23 %
Habitations multiples, en rangée et mobiles	19 399 \$	24 748 \$	5 349 \$	28 %
Immeubles d'appartements, logements adossés et logements empilés				
Maisons en rangée (deux chambres à coucher ou plus)	14 385 \$	17 083 \$	2 698 \$	19 %
Appartement (moins de deux chambres à coucher)	10 591 \$	12 144 \$	1 553 \$	15 %
Chambre	0 \$	9 382 \$	Sans objet	Sans objet
À l'extérieur de la Ceinture de verdure				
Maisons unifamiliales et jumelées	35 047 \$	36 388 \$	1 341 \$	4 %
Habitations multiples, en rangée et mobiles	26 381 \$	28 538 \$	2 157 \$	8 %
Immeubles d'appartements, logements adossés et logements empilés				
Maisons en rangée (deux chambres à coucher ou plus)	18 707 \$	19 557 \$	850 \$	5 %
Appartement (moins de deux chambres à coucher)	13 791 \$	13 900 \$	109 \$	1 %

Chambre	0 \$	10 740 \$	Sans objet	Sans objet
À l'extérieur de la Ceinture de verdure (à l'intérieur du secteur du parc Millénium)				
Maisons unifamiliales et jumelées	35 666 \$	37 229 \$	1 563 \$	4 %
Habitations multiples, en rangée et mobiles	26 847 \$	29 188 \$	2 341 \$	9 %
Immeubles d'appartements, logements adossés et logements empilés				
Maisons en rangée (deux chambres à coucher ou plus)	19 034 \$	20 000 \$	966 \$	5 %
Appartement (moins de deux chambres à coucher)	14 033 \$	14 215 \$	182 \$	1 %
Chambre	0 \$	10 984 \$	Sans objet	Sans objet
Secteur rural (viabilisé)				
Maisons unifamiliales et jumelées	22 292 \$	26 358 \$	4 066 \$	18 %
Habitations multiples, en rangée et mobiles	15 455 \$	20 681 \$	5 226 \$	34 %
Immeubles d'appartements, logements adossés et logements empilés				
Maisons en rangée (deux chambres à coucher ou plus)	12 530 \$	14 342 \$	1 812 \$	14 %
Appartement (moins de deux chambres à coucher)	9 236 \$	10 193 \$	957 \$	10 %
Chambre	0 \$	7 876 \$	Sans objet	Sans objet
Secteur rural (non viabilisé)				
Maisons unifamiliales et jumelées	19 602 \$	23 989 \$	4 387 \$	22 %
Habitations multiples, en rangée et mobiles	13 709 \$	18 811 \$	5 102 \$	37 %
Immeubles d'appartements, logements adossés et logements empilés				
Maisons en rangée (deux chambres à coucher ou plus)	10 984 \$	13 058 \$	2 074 \$	19 %
Appartement (moins de deux chambres à coucher)	8 101 \$	9 280 \$	1 179 \$	15 %
Chambre	0 \$	7 170 \$	Sans objet	Sans objet
Richmond (secteur rural viabilisé + aménagements sectoriels)				
Maisons unifamiliales et jumelées	31 109 \$	36 572 \$	5 463 \$	18 %
Habitations multiples, en rangée et mobiles	21 183 \$	27 914 \$	6 731 \$	32 %

Immeubles d'appartements, logements adossés et logements empilés				
Maisons en rangée (deux chambres à coucher ou plus)	17 590 \$	20 204 \$	2 614 \$	15 %
Appartement (moins de deux chambres à coucher)	12 963 \$	14 360 \$	1 397 \$	11 %
Chambre	0 \$	11 095 \$	Sans objet	Sans objet
Manotick (secteur rural viabilisé + aménagements sectoriels)				
Maisons unifamiliales et jumelées	33 671 \$	37 479 \$	3 808 \$	11 %
Habitations multiples, en rangée et mobiles	22 847 \$	28 556 \$	5 709 \$	25 %
Immeubles d'appartements, logements adossés et logements empilés				
Maisons en rangée (deux chambres à coucher ou plus)	19 061 \$	20 725 \$	1 664 \$	9 %
Appartement (moins de deux chambres à coucher)	14 047 \$	14 730 \$	683 \$	5 %
Chambre	0 \$	11 381 \$	Sans objet	Sans objet
Chemin Flag Station (secteur rural non viabilisé + aménagements sectoriels)				
Maisons unifamiliales et jumelées	25 012 \$	27 868 \$	2 856 \$	11 %
Habitations multiples, en rangée et mobiles	17 791 \$	21 811 \$	4 020 \$	23 %
Immeubles d'appartements, logements adossés et logements empilés				
Maisons en rangée (deux chambres à coucher ou plus)	13 932 \$	15 103 \$	1 171 \$	8 %
Appartement (moins de deux chambres à coucher)	10 271 \$	10 734 \$	463 \$	5 %
Chambre	0 \$	8 293 \$	Sans objet	Sans objet
Avenue Provence (hors de la Ceinture de verdure [à l'intérieur du secteur du parc Millénium] + aménagements sectoriels)				
Maisons unifamiliales et jumelées	38 594 \$	39 236 \$	642 \$	2 %
Habitations multiples, en rangée et mobiles	29 057 \$	30 740 \$	1 683 \$	6 %
Immeubles d'appartements, logements adossés et logements empilés				

Maisons en rangée (deux chambres à coucher ou plus)	20 629 \$	21 058 \$	429 \$	2 %
Appartement (moins de deux chambres à coucher)	15 207 \$	14 967 \$	-240 \$	-2 %
Chambre	0 \$	11 565 \$	Sans objet	Sans objet
Transport en commun Riverside-Sud (à l'extérieur de la Ceinture de verdure + aménagements sectoriels)				
Maisons unifamiliales et jumelées	Sans objet	39 454 \$	Sans objet	Sans objet
Habitations multiples, en rangée et mobiles	Sans objet	30 909 \$	Sans objet	Sans objet
Immeubles d'appartements, logements adossés et logements empilés				
Maisons en rangée (deux chambres à coucher ou plus)	Sans objet	21 174 \$	Sans objet	Sans objet
Appartement (moins de deux chambres à coucher)	Sans objet	15 049 \$	Sans objet	Sans objet
Chambre	0 \$	11 628 \$	Sans objet	Sans objet

Pièce 4 – Redevances d'aménagement non résidentiel actuelles et proposées

Synthèse des redevances d'aménagement actuelles par rapport aux redevances d'aménagement calculées et aux redevances d'aménagement résidentiel par pied carré

Secteurs bénéficiaires	Taux actuel en vigueur le 16 mai 2019	Taux calculés révisés	Différence (\$)	Différence (%)
À l'intérieur de la Ceinture de verdure				
Aménagements industriels	9,39 \$	10,28 \$	0,89 \$	9 %
Aménagements non industriels	22,12 \$	25,79 \$	3,67 \$	17 %
À l'extérieur de la Ceinture de verdure				
Aménagements industriels	9,39 \$	10,28 \$	0,89 \$	9 %
Aménagements non industriels	22,12 \$	25,79 \$	3,67 \$	17 %
À l'extérieur de la Ceinture de verdure (à l'intérieur du secteur du parc Millénium)¹				
Aménagements industriels	9,39 \$	10,28 \$	0,89 \$	9 %
Aménagements non industriels	22,12 \$	25,79 \$	3,67 \$	17 %
Secteur rural (viabilisé)				
Aménagements industriels	9,39 \$	10,28 \$	0,89 \$	9 %
Aménagements non industriels	22,12 \$	25,79 \$	3,67 \$	17 %
Secteur rural (non viabilisé)				
Aménagements industriels	8,34 \$	9,29 \$	0,95 \$	11 %
Aménagements non industriels	19,39 \$	23,35 \$	3,96 \$	20 %
Richmond (secteur rural viabilisé + aménagements sectoriels)				
Aménagements industriels	10,81 \$	13,52 \$	2,71 \$	25 %
Aménagements non industriels	25,76 \$	34,03 \$	8,27 \$	32 %
Manotick (secteur rural viabilisé + aménagements sectoriels)				
Aménagements industriels	15,55 \$	16,48 \$	0,93 \$	6 %
Aménagements non industriels	37,76 \$	41,04 \$	3,28 \$	9 %
Chemin Flag Station (secteur rural non viabilisé + aménagements sectoriels)²				
Aménagements industriels	9,39 \$	10,28 \$	0,89 \$	9 %
Aménagements non industriels	22,12 \$	25,79 \$	3,67 \$	17 %
Avenue Provence (à l'extérieur de la Ceinture de verdure (à l'intérieur du secteur du parc				

Millénium) + aménagements sectoriels)³				
Aménagements industriels	9,39 \$	10,28 \$	0,89 \$	9 %
Aménagements non industriels	22,12 \$	25,79 \$	3,67 \$	17 %
Transport en commun Riverside-Sud (à l'extérieur de la Ceinture de verdure + aménagements sectoriels)				
Aménagements industriels	Sans objet	11,18 \$	Sans objet	Sans objet
Aménagements non industriels	Sans objet	28,05 \$	Sans objet	Sans objet

(1) Il n'y a pas de redevances d'aménagement non résidentiel propres au secteur du parc Millénium

(2) Il n'y a pas de redevances d'aménagement non résidentiel propres au secteur Flag Station

(3) Il n'y a pas de redevances d'aménagement non résidentiel propres au secteur de l'avenue Provence

Pièce 5 – Politique de transition/Disposition/Mesures/Définitions/Redevances

Politique de transition

En règle générale, les redevances d'aménagement résidentiel et non résidentiel doivent être acquittées à la date de délivrance du permis de construire et sont calculées d'après les différents taux en vigueur à la date de l'approbation du règlement. Le Conseil peut toutefois adopter des politiques de transition afin de permettre de régler les redevances selon les taux existants pour les projets d'aménagement proches de l'étape de la délivrance du permis de construire. Dans ce cas, la politique de transition proposée de la Ville permettrait d'appliquer les taux des redevances d'aménagement qui entreront en vigueur le 16 mai 2019 (comme le prévoyaient à l'origine les annexes B et C du Règlement n° 2014-229 et en excluant les six redevances sectorielles spéciales et les 10 redevances sectorielles pour la gestion des eaux pluviales, énumérées ci-après).

Cette politique s'appliquerait au moment du dépôt de la demande complète du permis de construire¹, que le personnel de la Ville devrait accepter en date du 28 juin 2019, à la condition que le permis de construire soit délivré au plus tard le vendredi, 6 septembre 2019. Pour les bâtiments complexes admissibles², le personnel augmenterait le délai, s'il le juge utile, du processus d'examen de la demande. En outre, les immeubles de grande hauteur construits à des fins locatives³ et situés sur le territoire de la Ceinture de verdure donneraient automatiquement droit au délai de transition supplémentaire.

Dans le cadre du délai de transition général, tous les critères suivants devraient être respectés :

- la demande de permis de construire résidentiel ou non résidentiel doit être complète et être déposée au plus tard le vendredi 28 juin 2019 (conformément aux exigences du Règlement n° 2014-220 sur le bâtiment de la Direction des services du Code du bâtiment);
- le permis de construire doit être délivré au plus tard le **vendredi 6 septembre 2019** (107 jours);

Dans le cadre de l'application du délai de transition complexe, tous les critères suivants devraient être respectés :

- les demandes de permis de construire résidentiel ou non résidentiel doivent être complètes et être déposées au plus tard le 28 juin 2019 (conformément aux exigences définies dans le Règlement n° 2014-220 sur le bâtiment de la Direction des services du Code du bâtiment);

- le permis de construire doit être délivré au plus tard le **mardi 31 mars 2020** (314 jours).

Dispositions transitoires

Les travaux d'aménagement résidentiel et non résidentiel pour lesquels une demande de permis de construire complète a été déposée auprès de la Direction des services du Code du bâtiment au plus tard le vendredi 28 juin 2019 et pour lesquels un permis de construire a été délivré au plus tard le 6 septembre 2019 ou le 31 mars 2020 sont soumis aux taux des redevances d'aménagement en vigueur le 16 mai 2019 (selon les modalités prévues à l'origine dans les annexes B et C du Règlement n° 2014-229 et en excluant les six redevances sectorielles spéciales et les 10 redevances sectorielles de gestion des eaux pluviales énumérées ci-après) plutôt qu'aux taux adoptés en date du 23 mai 2019.

Aménagements transitoires

La transition avec les taux révisés des redevances d'aménagement résidentiel et non résidentiel prévoit l'obligation de consacrer une plus large part du financement des projets d'immobilisations à la catégorie des services de transport en commun. La hausse proposée des redevances d'aménagement serait fixée pour ce service à un taux de récupération des coûts de 100 % (selon le montant calculé intégralement et en vigueur le 23 mai) à la date de l'application du Règlement municipal sur les redevances d'aménagement proposé.

En vertu des dispositions adoptées dans le cadre du Règlement municipal sur les redevances d'aménagement, la Ville estime à **13,8 millions de dollars** le coût de la transition (soit le manque à gagner au titre des droits sur les permis d'aménagement résidentiel et non résidentiel qui auraient été normalement perçus pour financer les projets d'immobilisations liés à la croissance des routes et des services connexes), qui serait récupéré sur la durée du prochain règlement sur les redevances d'aménagement. Le personnel fera le suivi du coût de la transition, et si le manque à gagner est inférieur à l'estimation de 13,8 millions de dollars, la Ville tiendra compte de ce montant dans la prochaine mise à jour du règlement.

Définitions

1 Demande de permis de construire complète

On entend par « demande de permis de construire complète » la demande de permis de construire qui respecte les exigences relatives au dépôt définies dans le Règlement n° 2014-220 sur le bâtiment et qui est déposée au plus tard le 28 juin; la demande

devient ainsi admissible à la transition à la condition de déposer un plan d'aménagement de site ou un accord de lotissement enregistré.

2 Bâtiments complexes

Les « bâtiments complexes » donnent droit à la période de transition qui prend fin le 31 mars 2020; tous les autres bâtiments sont soumis à une période de transition d'environ trois mois. Les bâtiments complexes sont décrits dans le tableau 3.5.2.1. de la division C de la partie 3 du Code du bâtiment de l'Ontario. (Systèmes, ouvrages, accessoires et services de bâtiment auxquels s'appliquent le paragraphe 3.2.6. de la division B ou toutes les dispositions des articles 3.2.8.3. à 3.2.8.11. de la division B)

3 Immeubles de grande hauteur construits à des fins locatives

On entend par « immeuble de grande hauteur construit à des fins locatives » tout immeuble conçu et construit expressément pour être loué à long terme. Ce type d'immeuble est différent des autres types d'immeubles locatifs, par exemple les immeubles en copropriété, qui peuvent faire partie du parc locatif pendant un an. Les immeubles d'appartements locatifs de grande hauteur et de 100 logements ou plus qui sont situés sur le territoire de la Ceinture de verdure répondraient à cette définition.

Six redevances sectorielles spéciales et 10 redevances sectorielles de gestion des eaux pluviales

- 1) Parc millénium (parc de district)
- 2) Village de Manotick (égout sanitaire et aqueduc)
- 3) Village de Richmond (égout sanitaire)
- 4) Avenue Provence (voirie et égout sanitaire)
- 5) Chemin Flag Station (voirie)
- 6) Prolongement de la Ligne Trillium (transport en commun)
- 7) *Centre urbain de Riverside-Sud (secteur S-1)*
- 8) *Centre urbain de Leitrim-Sud (secteur S-2)*
- 9) *Centre urbain de Nepean-Sud (secteur S-3)*
- 10) *Bassins des parcs de Nepean (secteur S-4)*
- 11) *Bassins à l'intérieur de la Ceinture de verdure (secteur C-1)*

12) *Drain Monahan (secteur W-1)*

13) *Ruisseau Shirley (secteur W-2)*

14) *Travaux d'érosion du ruisseau Cardinal (secteur E-2)*

15) *Centre urbain de Gloucester (secteur E-3)*

16) *Quartier N5 et canalisation (secteur E-6)*

Taux actuels	3,93 \$	6,99 \$	8,15 \$	0,70 \$	1,38 \$	5,52 \$	3,41 \$	4,02 \$	3,72 \$	7,74 \$
Taux calculés	5,73 \$	5,37 \$	3,09 \$	0,72 \$	6,67 \$	2,61 \$	2,75 \$	3,43 \$	6,88 \$	7,70 \$
Différence (\$)	1,80 \$	(1,62 \$)	(5,06 \$)	0,02 \$	5,29 \$	(2,91 \$)	(0,66 \$)	(0,59 \$)	3,16 \$	(0,04 \$)
Différence (%)	46 %	-23 %	-62 %	3 %	383 %	-53 %	-19 %	-15 %	85 %	0 %

Remarque : Les taux actuels du secteur W-1 sont calculés d'après un taux combiné pour le sous-secteur A et le secteur B.

Pièce 7 – Modifications apportées au Règlement

Objet des modifications	Articles du Règlement	Nature des modifications
Usage industriel	1	Installation de production de marijuana destinée à une utilisation industrielle afin de préciser qu'il ne s'agit pas d'une utilisation agricole
Chambres (l'on propose de désigner comme des pièces d'habitation)	1, 4 et 6	Chambres ajoutées (et renommées) ordonner une utilisation résidentielle précisée (pièce d'habitation) afin de permettre d'adopter certains taux des redevances d'aménagement à raison d'une personne par chambre. Les pièces d'habitation dont la superficie est supérieure à 13,0064 mètres carrés donnent lieu aux taux des redevances d'aménagement des appartements (appartements d'une pièce ou studios)
Lieu de culte	7	La dispense (des redevances distinctes de celles qui s'appliquent au transport en commun) est limitée à 464,5 mètres carrés ou à la superficie à vocation de culte, en prenant la valeur supérieure afin de limiter l'importance de la dispense (en s'inspirant du règlement sur les redevances d'aménagement de la région de York).
Lots pour le logement d'ouvriers agricoles et lots agricoles aux fins de	7	Notions supprimées dans l'article 7, puisqu'elles ne sont plus autorisées en vertu de la politique du gouvernement

retraite		provincial
Bâtiments sur le domaine de sociétés agricoles	7	Notion ajoutée à la liste des projets d'aménagement dispensés des redevances
Bâtiments industriels	7	Dispense limitée à la première expansion des bâtiments industriels après le 22 mai 2019
Réaménagement	9	La limitation de la dispense pour les bâtiments dotés des mêmes services est supprimée, puisque cette information n'est pas facile d'accès
Réaménagement non résidentiel	9(3)	On a éliminé le crédit auquel on a droit en réaménageant des bâtiments non industriels en bâtiments résidentiels, puisqu'on a répondu à ce motif d'inquiétude en modifiant le paragraphe (7).
Réaménagement des bâtiments non résidentiels	9(7)	<p>Dispositions modifiées pour exclure, du crédit sur les redevances d'aménagement, le réaménagement des bâtiments non résidentiels dans les cas où les bâtiments originels sont dispensés des redevances d'aménagement.</p> <p>La dispense continue de s'appliquer aux bâtiments agricoles existants le 22 mai 2019 dans les cas où les bâtiments sont préservés et peuvent être reconvertis à</p>

		une vocation liée à l'agriculture.
Dispositions transitoires	12	Les dispositions transitoires ont été modifiées conformément au rapport. (Critères d'admission généralement prévus pour les permis de construire délivrés au plus tard le 6 septembre 2019 et critères d'admission pour les permis de construire des bâtiments complexes et les permis de construire des immeubles de grande hauteur à des fins locatives délivrés au plus tard le 31 mars 2020)
Indexation	18	Puisque les règlements sont adoptés en mai et que la période de transition s'étend jusqu'en septembre 2019 et en décembre 2019, le règlement a été révisé pour supprimer l'indexation en 2019, mais pour qu'il y ait une indexation sur deux ans le 1 ^{er} avril 2020. Les taux prévus dans le règlement seront indexés chaque année par la suite.

PIÈCE 8 – RÉVISION APPORTÉE À LA POLITIQUE SUR LES ENTENTES PRÉALABLES

- a) les travaux effectués avant la date de l'acceptation préalable devront être soumis à une indexation à partir de cette date uniquement si les factures de ces travaux sont déposées dans l'année suivant l'acceptation préalable;
- b) les travaux effectués après la date d'acceptation préalable devront être soumis à une indexation à partir de la date de leur réalisation, uniquement si les factures de ces travaux sont déposées dans l'année de la réalisation desdits travaux;
- c) si on ne dépose pas de factures dans les délais prévus en a) ou b) ci-dessus, l'indexation ne s'appliquera qu'à partir de la date du dépôt des factures.