

Council Member Inquiry Form
Demande de renseignements d'un membre du Conseil

Subject: Re-zoning and Development Charges

Objet : Modification du zonage et redevances d'aménagement

Submitted at: City Council

Présenté au : Conseil municipal

From/Expéditeur :

Date: May 27, 2020

File/Dossier :

Councillor/Conseiller :

Date : le 27 mai 2020

OCC 20-12

J. Leiper

To/Destinataire :

General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development Department/
directeur général, Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du
développement économique

Inquiry:

At its meeting on May 27, Council approved a re-zoning to permit a fourth unit in a triplex already built at 341 and 343 Tweedsmuir.

In this and similar re-zonings when a building permit has already been granted prior to the re-zoning, are development charges paid on the newly-approved unit? What is the mechanism in place for ensuring that the required fees are paid in these instances throughout the City.

Demande de renseignements :

À sa réunion du 27 mai 2020, le Conseil municipal a approuvé une demande de modification du zonage pour permettre d'aménager un quatrième logement dans un triplex construit au 341 et au 343, avenue Tweedsmuir.

Dans cette demande de modification du zonage et dans les demandes comparables, lorsqu'un permis de construire a déjà été délivré avant de modifier le zonage, verse-t-on des redevances d'aménagement pour le logement que l'on vient d'approuver? Quel est le mécanisme en vigueur pour s'assurer que les frais obligatoires sont versés dans ces cas pour l'ensemble du territoire de la Ville?

Response (Date: 2020-Sep-28)

Policy Context

Generally, development charges may be imposed if a development needs some form of approval under the Planning Act, Condominium Act or Building Code Act. In most cases, the City requires applicants to pay their development charges at building permit issuance. Currently, there are no protocols in place to ensure collection of development charges outside of this process. In the future, redevelopment activities are also anticipated to represent a larger portion of future development opportunities.

Intensification associated with redevelopment will add additional demands on services and there will be a need for on-going recovery of any growth-related capital costs.

In this case, the applicant went to the Committee of Adjustment to obtain relief from zoning so that they could build two, three-unit triplexes but, then proceeded to apply afterwards for a conversion to permit two, four-unit low rise apartment dwellings. If fees are not collected, then this practice would be inconsistent with the methodology outlined within the Development Charges Background Study that allocates capital costs associated with growth across all anticipated development and redevelopment throughout the City. The applicant for the 341 and 343 Tweedsmuir Avenue projects paid development charges for five units, for a total of \$67,765 and received a demolition credit for the sixth unit. If, however, the applicant had applied to build two four-unit low-rise apartments, the fourth unit in each case being in the basement, development charges would have been applicable.

There are also several statutory exemptions and allowances that impact the overall amount payable at building permit issuance. In particular the creation of one additional dwelling unit in an existing residential use building, other than a single-detached dwelling, is statutorily exempt provided that the additional dwelling unit does not have a gross floor area (GFA) greater than the GFA of the smallest dwelling unit contained in the residential use building. This exemption effectively means that no development charges are subsequently payable if the proposed additional units are the smallest in the existing dwellings.

The applicant in this instance is still required to pay development charges for the two additional units. The basis for applying development charges by staff is that the proposed additional basement units will both have GFAs greater than the smallest dwelling units contained within each triplex. As such, development charges are applicable for each additional dwelling unit. In the future, rezoning and minor variances that create additional units outside of the building permit process will be reviewed by

staff in order to verify that the proper amount of development charges were paid.

Réponse (Date : le 28 septembre 2020)

Contexte de la politique

En règle générale, la Ville peut imposer des redevances d'aménagement si un projet d'aménagement doit être approuvé, sous une forme ou une autre, en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, de la *Loi de 1998 sur les condominiums* ou de la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment*. Dans la plupart des cas, la Ville oblige les requérants à verser les redevances d'aménagement au moment de délivrer le permis de construire. À l'heure actuelle, il n'y a pas de protocole en vigueur, hors de ce processus, pour s'assurer de percevoir les redevances d'aménagement. On prévoit aussi que les activités de réaménagement représenteront une plus large part des projets d'aménagement. La densification liée aux travaux de réaménagement viendra accroître encore la demande imposée aux services, et il faudra récupérer continuellement tous les coûts des infrastructures liés à la croissance.

Dans ce cas, le requérant s'adresse au Comité de dérogation pour obtenir une dispense au titre du zonage afin de construire deux triplex de trois logements, pour ensuite demander une conversion afin de permettre de construire deux immeubles d'appartements de faible hauteur et de quatre logements chacun. Si les frais n'étaient pas perçus, cette pratique ne cadrerait pas avec la méthodologie exposée dans l'Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement, selon laquelle il faut attribuer à l'ensemble des projets d'aménagement et de réaménagement prévus sur tout le territoire de la Ville les coûts des immobilisations liés à la croissance. Pour les projets du 341 et du 343, avenue Tweedsmuir, le requérant a versé des redevances d'aménagement pour cinq logements, soit un total de 67 765 \$, et a eu droit à un crédit de démolition pour le sixième logement. Si toutefois le requérant avait demandé de construire deux immeubles d'appartements de faible hauteur et de quatre logements chacun, le quatrième logement étant aménagé dans chaque cas au sous-sol, il aurait dû acquitter des redevances d'aménagement.

Il y a aussi dans les lois plusieurs dispenses et dispositions qui ont une incidence sur l'ensemble des sommes à verser au moment de délivrer le permis de construire. En particulier, l'aménagement d'un logement supplémentaire dans un immeuble à vocation résidentielle existant distinct d'une maison unifamiliale est une dispense prévue dans la loi, à la condition que la superficie brute (SB) du logement supplémentaire ne soit pas supérieure à la SB du plus petit logement à aménager dans l'immeuble à vocation résidentielle. Cette dispense signifie en fait qu'il n'y aura pas de redevances

d'aménagement à payer si les logements supplémentaires proposés sont les plus petits dans les immeubles existants.

Dans ce cas, le requérant doit toujours acquitter les redevances d'aménagement pour les deux logements supplémentaires. Selon le principe appliqué par le personnel pour imposer des redevances d'aménagement, les logements supplémentaires proposés au sous-sol ont tous deux une SB supérieure à celle des plus petits logements dans chaque triplex. C'est pourquoi les redevances d'aménagement s'appliquent à chaque logement supplémentaire. Dorénavant, le personnel devrait examiner les modifications du zonage et les dérogations mineures qui permettent d'aménager des logements supplémentaires hors du processus de délivrance du permis de construire, afin de veiller à percevoir la somme voulue pour les redevances d'aménagement.

Council Inquiries

Demandes de renseignements du Conseil

Response to be listed on the Planning Committee Agenda of October 8, 2020 and the Council Agenda of October 14, 2020

La réponse devrait être inscrite à l'ordre du jour de la réunion du Comité de l'urbanisme prévue le 8 octobre 2020 et à l'ordre du jour de la réunion du Conseil prévue le 14 octobre 2020.