

**Rapport au:  
Report to**

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

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

**Soumis le 26 avril 2019  
Submitted on April 26, 2019**

**Soumis par: Submitted by**

**Lee Ann Snedden  
Directrice/Director**

**Services de la planification/Planning Services /  
Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement  
économique/ Planning, Infrastructure and Economic Development Department**

**Personne-ressource:  
Contact Person**

**Richard Ashe, Gestionnaire, Approbation des permis / Manager, Permit Approvals  
613-580-2424, poste 33201, Richard.Ashe@ottawa.ca**

**Quartier : BAY (7) / BAIE (7)**

**Numéro du dossier : ACS2019-PIE-PS-  
0048**

**OBJET: Redevance d'aménagement – 2720, chemin Richmond**

**SUBJECT: Development Charges – 2720 Richmond Road**

### **RECOMMANDATIONS DU RAPPORT**

**Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'accueillir en partie la  
plainte sur les redevances d'aménagement relativement au 2720, chemin  
Richmond et, sur les 27 407,03 \$ payés en redevance d'aménagement scolaire et  
les 367 356,34 \$ payés en redevance d'aménagement municipale, d'autoriser le**

remboursement de 10 155,88 \$ en redevance d'aménagement scolaire et de 136 126,64 \$ en redevance d'aménagement municipale.

#### RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

That Planning Committee recommend that Council allow the development charges complaint in respect of 2720 Richmond Road in part and, of the \$27,407.03 paid in Education Development Charges and of the \$367,356.34 paid in Municipal Development Charges, authorize the refund of \$10,155.88 in Education Development Charges and \$136,126.64 in Municipal Development Charges.

#### REPORT RECOMMENDATIONS

Planning Committee recommend that Council allow the development charges complaint in respect of 2720 Richmond Road in part and authorize the refund of \$146,282.52 being \$10,155.88 Education Development Charges and \$136,126.64 Municipal Development Charges

#### CONTEXTE

L'article 20 de la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement* prévoit qu'une plainte peut être déposée par un propriétaire relativement aux redevances d'aménagement imposées par une municipalité par rapport à un projet au motif que :

- a) le montant de la redevance a été calculé incorrectement;
- b) la question de savoir si un crédit peut être déduit de la redevance a été tranchée incorrectement, le montant du crédit a été calculé incorrectement ou le service à l'égard duquel le crédit a été accordé a été déterminé incorrectement;
- c) une erreur s'est produite dans l'application du règlement de redevances d'aménagement.

L'article 247.85 de la *Loi sur l'éducation* comprend des dispositions comparables en ce qui a trait aux plaintes déposées par un propriétaire à l'égard de redevances d'aménagement imposées par un conseil scolaire. Dans les deux cas, les plaintes concernant les redevances d'aménagement de la municipalité ou de la *Loi sur l'éducation* sont tranchées par le Conseil municipal et sont soumises à un droit d'appel auprès du Tribunal d'appel de l'aménagement local.

## MOTIF DE LA PLAINTÉ

La plainte est déposée par le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) à l'égard de la propriété du 2720, chemin Richmond. La lettre adressée par l'avocat du plaignant est reproduite dans la pièce 1. Cette plainte est motivée par l'avis du CEPEO, qui croit que l'immeuble lui appartient et est utilisé pour ses besoins et que par conséquent, en vertu des lois et du libellé du règlement des redevances d'aménagement, il n'est pas soumis à des redevances d'aménagement de la municipalité ou de la *Loi sur l'éducation*.

## ANALYSE

### NOUVELLE SUPERFICIE DES ÉDIFICES

Le 2720, chemin Richmond, soit l'ancienne école Grant, qui a, pour des raisons patrimoniales (rapport ACS2018-PIE-RHU-0005, approuvé par le Conseil municipal le 11 avril 2018), renoncé à l'option et à la vente de la propriété (rapport ACS2018-CSD-CRE-0004, approuvé par le Conseil municipal le 28 mars 2018), a auparavant été présenté au Conseil à de nombreuses occasions.

La *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement* prévoit ce qui suit à l'article 3 (la même exemption est prévue dans la *Loi sur l'éducation*, au paragraphe 257.54(5) :

1. Aucun bien-fonds, à l'exclusion d'un bien-fonds appartenant à une municipalité ou à un conseil au sens du paragraphe 1 (1) de la *Loi sur l'éducation* et utilisé pour leurs besoins, n'est exempté d'une redevance d'aménagement pour le seul motif qu'il bénéficie d'une exemption d'impôt aux termes de l'article 3 de la *Loi sur l'évaluation foncière*.

Il faut donc respecter deux critères pour avoir droit à l'exemption évoquée ci-dessus :

1. le terrain doit appartenir à une municipalité ou à un conseil au sens défini dans la *Loi sur l'éducation*;
2. le terrain doit être utilisé pour les besoins de la municipalité ou du conseil au sens défini dans la *Loi sur l'éducation*.

Le 2720, chemin Richmond appartient au CEPEO. Toutefois, comme l'indique la loi ci-dessus, le fait que les terrains appartiennent à un conseil scolaire ou à une municipalité n'est pas suffisant pour exempter l'édifice des redevances d'aménagement. L'édifice doit aussi être utilisé pour les besoins du conseil scolaire ou de la municipalité.

Par conséquent, dans cette affaire, le litige porte essentiellement sur la question de savoir si le terrain est utilisé pour les besoins du conseil scolaire.

Dans cette affaire, le permis de construire a été délivré pour la construction de deux nouveaux édifices, réunis par une liaison et dont la superficie totalise 996,46 mètres carrés (10 715 pieds carrés). La nouvelle superficie des édifices est consacrée à un gymnase et à un centre communautaire, à une scène pour des spectacles, à deux vestiaires, à une cuisine complète et à une liaison avec l'édifice existant. Les redevances d'aménagement imposées pour l'ensemble du projet, en tenant compte de la nouvelle superficie des édifices et des révisions apportées à l'édifice existant, s'établissaient comme suit :

Municipalité	367 356,34 \$
Ottawa Catholic School Board	5 787,82 \$
Conseil des écoles publiques de langue française	3 745,06 \$
Conseil des écoles catholiques de langue française	9 022,19 \$
Ottawa-Carleton District School Board	8 851,96 \$
<b>Total</b>	<b>394 763,37 \$</b>

Les dispositions de l'article 0.1 de la *Loi sur l'éducation* sur les besoins prévoient ce qui suit :

### **Vigueur du système d'éducation public**

**0.1** (1) Un système d'éducation public vigoureux constitue le fondement d'une société prospère, solidaire et empreinte de civilité.

### **But de l'éducation**

(2) L'éducation a pour but de donner aux élèves la possibilité de réaliser leur potentiel et de devenir des citoyens possédant de solides compétences, connaissances et qualités humaines qui contribueront au bien-être de la société où ils vivent.

### **Partenaires du secteur de l'éducation**

(3) Tous les partenaires du secteur de l'éducation, notamment le ministre, le ministère et les conseils, ont un rôle à jouer dans l'amélioration du rendement des élèves et de leur bien-être, la suppression des écarts en matière de rendement des élèves et le maintien de la confiance dans les systèmes d'éducation de la province financés par les deniers publics.

Le communiqué annonçant le financement provincial en date du 15 décembre 2017 précise ce qui suit :

L'ancienne école alternative Grant, située au 2720, chemin Richmond, sera rénovée et agrandie pour fournir aux familles francophones, sous un même toit, des programmes d'emploi et de formation, des services sociaux, des services juridiques et d'immigration, des services de garde d'enfants, des programmes d'activités avant et après l'école, des services de santé et d'autres services et programmes.

- Le gouvernement de l'Ontario a prévu jusqu'à 8,95 millions de dollars pour soutenir, en coopération avec le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario, la création d'un nouveau carrefour communautaire pour la Coopérative multiservices francophone de l'Ouest d'Ottawa.
- La subvention s'inscrit dans l'engagement que le gouvernement a pris de soutenir [les carrefours communautaires](#) et de faciliter l'accès à des services multiples offerts sous un même toit.

Le site Web du gouvernement provincial donne l'information suivante sur les carrefours communautaires :

#### **Qu'est-ce qu'un carrefour communautaire?**

Un carrefour communautaire permet aux résidents d'accéder aux services sociaux, culturels, récréatifs et de santé dont ils ont besoin en un seul endroit. Il peut exister physiquement, dans un bâtiment, ou être accessible virtuellement.

Il s'agit d'un point d'accès central qui :

- offre des services en collaboration avec différents organismes communautaires et fournisseurs de services;
- réduit les doubles emplois administratifs;

- améliore les services offerts aux résidents et s'adapte à leurs besoins.

Qu'il soit installé dans un quartier urbain à densité élevée ou dans une localité rurale isolée, chaque carrefour est unique et est défini par les besoins, les services et les ressources de la région qu'il sert.

Les carrefours communautaires peuvent être associés à un conseil scolaire sans toutefois que ce soit obligatoire. À ce titre, le personnel de la Ville est d'avis que les carrefours communautaires assurent des services qui débordent le cadre des objectifs exprimés à l'article 0.1 de la *Loi sur l'éducation* et qu'ils ne relèvent pas de l'exemption au titre des redevances d'aménagement définie dans la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement* et dans la *Loi sur l'éducation* en ce qui a trait aux conseils scolaires. C'est pourquoi le personnel est d'avis que la plainte sur les redevances d'aménagement à l'égard de la nouvelle superficie des édifices devrait être rejetée.

#### SUPERFICIE ACTUELLE DES ÉDIFICES

L'article 7 de la version actuelle du *Règlement des redevances d'aménagement* prévoit l'exemption suivante :

- (j) permis de construire à vocation non résidentielle ne découlant pas de la création d'une superficie brute supplémentaire;

Bien que l'article 9 du Règlement ait été modifié en 2014 afin d'exclure, du droit à un crédit, la situation dans laquelle le réaménagement consiste à démolir un édifice non résidentiel auparavant exempté, cette exclusion ne s'appliquait pas à la conversion d'un édifice existant (ce que l'on propose de modifier dans le *Règlement de 2019 sur les redevances d'aménagement*). Par conséquent, après avoir examiné la question, le personnel de la Ville est d'avis que le réaménagement de l'édifice existant, qui comprend les salles de classe, donne droit à un crédit de redevance d'aménagement. C'est pourquoi le personnel recommande que le CEPEO ait droit aux remboursements suivants au titre des redevances d'aménagement :

Municipalité	136 126,64 \$
Ottawa Catholic School Board	<u>2,144.72</u> \$
Conseil des écoles publiques de langue française	<u>1,387.76</u> \$
Conseil des écoles catholiques de langue française	<u>3,343.24</u> \$
Ottawa-Carleton District School Board	<u>3,280.16</u> \$
<b>Total</b>	<b>146 282,52 \$</b>

(Tel que modifié par la Motion No. PLC 2019 7/1)

#### POSITION DES CONSEILS SCOLAIRES

Les trois autres conseils scolaires ont fait savoir qu'ils étaient d'accord avec la position adoptée par le CEPEO, selon laquelle les redevances d'aménagement ne sont pas exigibles à l'égard du 2720, chemin Richmond. Il se peut que puisqu'il s'agit d'une entité gouvernementale à but non lucratif, les redevances d'aménagement versées par le CEPEO en vertu de la *Loi sur l'éducation* relativement au 2720, chemin Richmond aux trois autres conseils scolaires puissent lui être remboursées par ces derniers, puisqu'il s'agit en fait d'une subvention versée par les autres conseils scolaires. Toutefois, en raison de la similitude du libellé entre la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement* et la *Loi sur l'éducation*, le personnel de la Ville est d'avis que les mêmes principes sont valables en ce qui concerne l'applicabilité des redevances d'aménagement en vertu des deux lois, et par conséquent, les redevances d'aménagement en vertu de la *Loi sur l'éducation* et les redevances d'aménagement de la municipalité sont exigibles à juste titre en ce qui a trait à l'aménagement du 2720, chemin Richmond.

#### RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

Il n'y a pas de répercussions sur les zones rurales pour ce rapport.

## **CONSULTATIONS**

Les lois en vigueur obligent à donner au plaignant et aux conseils scolaires un préavis de deux semaines de la tenue d'une audience sur une plainte portant sur des redevances d'aménagement. Cet avis a été signifié le jeudi 25 avril 2019.

## **COMMENTAIRES DES CONSEILLERS DE QUARTIER**

Theresa Kavanagh, conseillère municipale, est au courant du présent rapport.

## **RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES**

Le Conseil municipal s'est penché sur cette plainte, et l'avis de la décision rendue sera adressé au plaignant et aux trois autres conseils scolaires. Chacun d'entre eux a la possibilité d'en appeler de la décision du Conseil auprès du Tribunal d'appel de l'aménagement local.

## **RÉPERCUSSIONS POUR LA GESTION DES RISQUES**

Il n'y a pas de répercussions pour la gestion des risques.

## **RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES**

Aucune répercussion financière n'est associée à la recommandation. Dans le cas où la plainte relative aux redevances d'aménagement ne serait pas rejetée et une réduction serait approuvée, la réduction proposée de 146 282,52 \$ corrige le montant des redevances d'aménagement en vertu de la *Loi sur les redevances d'aménagement*. Comme le Conseil l'a approuvé, par le biais du Rapport de 2014 sur la politique et le cadre relatifs aux redevances d'aménagement (ACS2014-CMR-ARA-0004), toute perte de fonds de redevances d'aménagement recouvrables en vertu d'une exemption doit être remboursée. Une disposition du budget de fonctionnement a été établie afin de respecter l'exigence de la Politique.

## **RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ**

Ce rapport n'a aucune répercussion sur l'accessibilité.

## **PRIORITÉS POUR LE MANDAT DU CONSEIL**

Le présent rapport n'a aucune répercussion sur les priorités pour le mandat du Conseil.

**PIÈCES JUSTIFICATIVES (distribué séparément)**

Pièce 1      Plainte sur les redevances d'aménagement déposée par l'avocat du  
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario.

**SUITE À DONNER**

Le Bureau du greffier municipal et de l'avocat général fera connaître la décision du Conseil au plaignant et aux trois autres conseils scolaires.