

Ville de Smooth Rock Falls

Plan d'améliorations communautaires

Tel qu'adopté par le
Conseil de la Corporation de la ville de Smooth Rock Falls
11 septembre 2014

Préparé pour la :

Corporation de la ville de Smooth Rock Falls
142, 1^{re} Avenue, C.P. 249
Smooth Rock Falls, ON
POL 2B0



Préparé par :

J.L. Richards & Associates Limited
Engineers • Architects • Planners
217-469 Bouchard
Street, Sudbury, ON P3E
2K8



JLR N° 26159

Ville de Smooth Rock Falls

Plan d'améliorations communautaires

TABLE DES MATIÈRES

1.0	INTRODUCTION	1
1.1	Objet	1
1.2	Buts et objectifs	1
1.3	Zone d'améliorations communautaires	2
2.0	APERÇU DES LOIS	3
2.1	<i>Loi sur les municipalités</i>	3
2.2	<i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>	3
3.0	APERÇU DES POLITIQUES	4
3.1	Déclaration de principes provinciale de 2014	4
3.2	Plan de croissance du Nord de l'Ontario	5
3.3	Études d'aménagement à long terme de la ville de Smooth Rock Falls	5
3.4	Plan officiel de la ville de Smooth Rock Falls	6
3.5	Règlements municipaux de la ville de Smooth Rock Falls	7
4.0	TRAVAUX PUBLICS	7
5.0	INCITATIFS ET OUTILS POSSIBLES DU PAC	7
5.1	Programme de subvention pour l'amélioration des façades	12
5.2	Programme de subvention pour l'amélioration des enseignes	13
5.3	Programme de subvention pour l'amélioration de l'accessibilité	14
5.4	Programme de subvention pour l'amélioration du stationnement et de l'aménagement paysager	15
5.5	Programme de subventions pour la conception architecturale ou technique	16
5.6	Rabais sur les frais pour les demandes/permis municipaux	17
5.7	Programme de subvention pour l'augmentation de l'impôt foncier	18
5.8	Programme de garantie de prêt – propriétés résidentielles	21
5.9	Programme de garantie de prêt – propriétés non-résidentielles	22
5.10	Programme incitatif pour le développement économique	23
5.11	Programme d'acquisition et de vente des propriétés municipales	24
5.12	Programme de subvention pour les études de faisabilité des projets	25

5.13	Programme de subvention pour l'évaluation environnementale de site	26
5.14	Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées	27
5.15	Programme de subvention pour la réhabilitation des friches contaminées.....	30
6.0	MISE EN ŒUVRE.....	33
6.1	Processus d'examen des demandes.....	33
6.2	Administration et répercussions financières.....	34
7.0	SURVEILLANCE ET MODIFICATIONS	35

1.0 INTRODUCTION

La ville de Smooth Rock Falls est située sur la route 11, dans le district de Cochrane, dans le nord-est de l'Ontario. Sa population est d'environ 1 400 personnes. Les principaux employeurs de la ville sont l'Hôpital de Smooth Rock Falls, le Conseil scolaire catholique du district des Grandes Rivières, le District School Board Ontario North East, la ville de Smooth Rock Falls et le magasin Blanchette Fresh Mart Inc. Également, la ville sert actuellement de centre de soins de santé pour les communautés voisines, de point d'accès à la route d'hiver du nord jusqu'à la côte de la baie James, et de centre touristique pour les activités d'hiver et de plein air. En tenant compte de ces employeurs et de ces fonctions, la ville sert une population régionale plus vaste.

Elle entreprend un exercice de plan d'améliorations communautaires pour favoriser le développement résidentiel, commercial et industriel. Le plan permet également d'appuyer les améliorations au noyau commercial de la rue Main de la ville pour embellir cette zone et d'offrir des incitatifs pour ces améliorations.

1.1 Objet

Un plan d'améliorations communautaires (PAC ou plan) vise à permettre à une ville d'offrir des incitatifs pour stimuler l'investissement par les secteurs privé et public dans une communauté. Un PAC est un outil de planification qui établit un cadre pour la réalisation d'améliorations communautaires permettant de revaloriser et de revitaliser les zones d'améliorations.

Il comprend des incitatifs pour stimuler ou encourager les investissements par les secteurs privé et public et donne des lignes directrices concernant les améliorations par ces secteurs. Le PAC peut fournir des programmes de subventions, de prêts et de rabais municipaux pour les améliorations par le secteur privé.

1.2 Buts et objectifs

Les objectifs du projet de PAC de la ville de Smooth Rock Falls sont les suivants :

- Appuyer la participation des secteurs privé et public en fournissant un éventail d'incitatifs financiers pour les nouvelles initiatives entreprises par des résidents ou entreprises existants ou des investisseurs de l'extérieur;
- Appuyer la création de logements pour les personnes âgées ou de logements abordables en songeant à utiliser les terrains municipaux excédentaires non déclarés pour construire des logements pour les personnes âgées ou des logements abordables avant de songer à toute autre utilisation;
- Appuyer l'initiative de la ville d'attirer un ensemble résidentiel riverain;
- Encourager les possibilités de densification résidentielle, comme l'aménagement à usage mixte et intercalaire, les appartements secondaires et la conversion des étages supérieurs des édifices commerciaux en résidences;
- Améliorer l'aspect et l'état visuels de la ville;
- Permettre la viabilité sociale et économique continue de la ville de Smooth Rock Falls;
- Fournir un environnement qui attire de nouveaux investissements dans les propriétés résidentielles, commerciales et industrielles de la ville de Smooth Rock Falls;
- Encourager l'entretien, la remise en valeur, la réhabilitation, la mise à jour et l'amélioration constants de l'environnement physique, dans le cadre d'une saine gestion budgétaire;
- Respecter le plan stratégique et le plan de développement économique de la ville;
- Respecter le plan officiel de la ville.

1.3 Zone d'améliorations communautaires

La zone d'améliorations communautaires (zone d'améliorations) de la ville de Smooth Rock Falls correspond aux limites municipales de la ville de Smooth Rock Falls.

2.0 APERÇU DES LOIS

2.1 *Loi sur les municipalités*

En vertu des paragraphes 106 (1) et (2) de la *Loi sur les municipalités*, les municipalités ne doivent pas aider directement ou indirectement une entreprise de fabrication ou une autre entreprise commerciale en lui accordant des primes. Parmi l'aide interdite, on compte :

- le don ou le prêt de sommes d'argent ou de biens appartenant à la municipalité;
- les emprunts garantis;
- la location à bail ou la vente de biens appartenant à la municipalité à un prix inférieur à leur juste valeur marchande;
- une exonération totale ou partielle d'impôts, de redevances ou de droits.

Selon le paragraphe 106 (3) de la *Loi sur les municipalités*, la règle sur les primes ne s'applique pas lorsque les municipalités exercent leurs pouvoirs prévus à l'article 365.1 de la *Loi sur les municipalités* ou au paragraphe 28 (6), (7) ou (7.2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Les paragraphes 365.1(2) et (3) de la *Loi sur les municipalités* permettent aux municipalités d'adopter un règlement offrant une aide fiscale sur un bien admissible sous forme de report ou d'annulation de la totalité ou d'une partie des impôts prélevés sur ce bien aux fins municipales et scolaires pendant la période de réhabilitation et d'aménagement du bien, tel que défini dans le paragraphe 365.1(1) de la *Loi sur les municipalités*. L'article 365.1 de la *Loi sur les municipalités* fonctionne dans le cadre de l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Une municipalité où un PAC approuvé, comprenant des dispositions sur l'aide fiscale, est en place, pourra fournir l'aide fiscale en question à des fins municipales. Les municipalités peuvent également demander au ministère des Finances de fournir une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées.

2.2 *Loi sur l'aménagement du territoire*

L'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* permet aux municipalités dont le plan officiel contient des dispositions sur l'amélioration communautaire de désigner, par règlement municipal, une « zone d'améliorations communautaires » et de préparer et d'adopter un PAC pour la zone d'améliorations. Une fois le PAC adopté par la municipalité et en vigueur, la municipalité peut exercer son autorité en vertu du paragraphe 28 (6), (7) ou (7.2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ou de l'article 365.1 de la *Loi sur les municipalités* pour que l'exception prévue au paragraphe 106 (3) de la *Loi sur les municipalités* puisse être appliquée.

La *Loi sur l'aménagement du territoire* définit une « zone d'améliorations communautaires » comme une « municipalité ou zone située dans une municipalité où, de l'avis du conseil, des améliorations communautaires sont souhaitables pour des raisons de vétusté, de délabrement, de surpeuplement ou d'aménagement défectueux, en raison du caractère inapproprié de bâtiments ou pour tout autre motif environnemental ou social ou motif lié au développement économique communautaire. »

Les « améliorations communautaires » sont définies comme suit : « aménagement ou réaménagement, conception ou nouvelle conception, sous-lotissement, déblaiement, exploitation ou réexploitation, construction, restauration et réhabilitation, amélioration de l'efficacité énergétique, ou l'une de ces opérations, dans une zone d'améliorations communautaires. S'entend en outre de l'aménagement de bâtiments, constructions, travaux, améliorations ou installations, y compris les emplacements, nécessaires ou appropriés à des fins d'habitation ou à des fins commerciales, industrielles, publiques, récréatives, institutionnelles, religieuses, de bienfaisance ou autres. » au paragraphe 28(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Une fois un PAC en vigueur, la municipalité peut faire ce qui suit :

- i) Acquérir, détenir, déblayer, niveler ou aménager autrement un terrain en vue d'améliorations communautaires (paragraphe 28(3) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*);
- ii) construire, réparer, réhabiliter ou améliorer des bâtiments situés sur un terrain qu'elle a acquis ou qu'elle détient conformément au PAC (paragraphe 28(6));
- iii) vendre, louer ou aliéner d'une autre façon le terrain ou les bâtiments qu'elle a acquis ou qu'elle détient conformément au PAC (paragraphe 28(6));
- iv) accorder des subventions ou des prêts, conformément au plan, aux propriétaires de terrains et de bâtiments situés dans la zone d'améliorations communautaires qui sont inscrits au bureau d'enregistrement immobilier ou au rôle d'imposition, aux locataires de ces terrains et bâtiments ainsi qu'à toute personne à laquelle un tel propriétaire ou locataire a cédé le droit de recevoir une subvention ou un prêt, pour payer tout ou partie des frais admissibles du PAC (paragraphe 28(7)).

L'alinéa 28 (7.1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* précise que les frais admissibles d'un PAC pour l'application du paragraphe 28 (7) peuvent comprendre les frais liés à l'évaluation environnementale de site, à l'assainissement environnemental, à l'exploitation, à la réexploitation, à la construction et à la restauration de terrains et de bâtiments aux fins de réhabilitation ou pour la fourniture d'utilisations, de bâtiments, de constructions, de travaux, d'améliorations ou d'installations éconergétiques.

L'alinéa 28 (7.3) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* précise que le total des subventions et des prêts accordés à l'égard de terrains et de bâtiments particuliers en vertu des paragraphes 28(7) et (7.2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et de l'aide fiscale, au sens de l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, qui est fournie à leur égard ne doit pas dépasser les frais admissibles du plan d'améliorations communautaires qui s'y rapportent.

3.0 APERÇU DES POLITIQUES

3.1 Déclaration de principes provinciale de 2014

La Déclaration de principes provinciale (DPP) a été faite aux termes de l'article 3 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et vise à guider les municipalités dans leurs décisions sur l'aménagement du territoire. La *Loi sur l'aménagement du territoire* exige que pour ce qui est de l'exercice de pouvoirs qui touchent une question relative à l'aménagement, les décisions municipales relatives aux questions d'aménagement soient conformes aux déclarations de principes faites en vertu de la DPP. La DPP appuie la stabilité économique, la rétention des entreprises, le redressement de la croissance et le réaménagement des friches contaminées. L'alinéa 1.7.1 c) de la DPP indique que « la prospérité économique à long terme est soutenue en maintenant, et, si possible, en améliorant, la vitalité et la viabilité des centres-villes et des rues principales. »

La DPP appuie la croissance intelligente par la gestion de la croissance urbaine. Par exemple, le sous-alinéa 1.1.3.3 de la DPP souligne que « les offices d'aménagement encouragent la densification et le réaménagement et déterminent les endroits appropriés où cela serait possible en tenant compte des parcs d'immeubles et des zones bâties existants, y compris les friches contaminées, et de la disponibilité d'infrastructures et d'installations de services publics appropriées, déjà en place ou planifiées, nécessaires pour répondre aux besoins prévus. » La DPP appuie donc la revitalisation des centres-villes et le réaménagement des friches contaminées pour favoriser la densification et le réaménagement. D'autres politiques de la DPP (sous-alinéas 1.1.1 a) et g) et alinéa 1.6.3) appuient la gestion de la croissance pour encourager des formes efficaces d'aménagement et d'utilisation du sol qui soutiennent à long terme la vitalité financière de la province et des municipalités. La DPP est conforme aux déclarations de principes faites en vertu de la Loi.

3.2 Plan de croissance du Nord de l'Ontario

Le Plan de croissance du Nord de l'Ontario de 2011 (PCNO) est un cadre stratégique qui oriente la prise de décisions et la planification des investissements dans le Nord de l'Ontario. La province reconnaît les avantages concurrentiels caractéristiques du Nord de l'Ontario dans certains secteurs économiques.

La ville a l'intention de faire correspondre, si possible, ses activités de développement économique aux secteurs prioritaires de l'économie définis dans le PCNO.

3.3 Études d'aménagement à long terme de la ville de Smooth Rock Falls

La ville de Smooth Rock Falls est en train d'effectuer plusieurs études à long terme en plus d'une mise à jour du plan officiel, et le PAC éclairera et orientera les décisions sur la planification de l'aménagement futur du territoire, notamment les suivantes :

- Plan municipal sur la prestation des services (élaboré en 2011);
- Plan de gestion de l'actif (élaboré en 2013);
- Plan de gestion des risques (élaboré en 2014);
- Plan relatif au personnel et à la conception organisationnelle (élaboré en 2014);
- Plan financier à long terme (élaboré en 2014);
- Plan de gestion des déchets (élaboré en 2014);
- Plan de développement économique (élaboré en 2014);
- Plan stratégique (élaboré en 2014).

3.3.1 Plan de développement économique de la ville de Smooth Rock Falls

Le plan de développement économique de la ville indique les principaux domaines suivants sur lesquels les futures initiatives de développement économique doivent porter. La ville pourrait songer à utiliser un PAC pour fournir un appui financier à ces types de projets ou à d'autres initiatives de développement économique qui pourraient naître dans l'avenir.

- Soins de santé et logement (Continuum de soins pour les personnes âgées)
La population de la ville, avec sa forte proportion de personnes âgées, donne la possibilité de créer des installations de soin, des services et des logements. Il existe des possibilités de créer de nombreux types de logements pour les personnes âgées, notamment des immeubles multirésidentiels et des unités avec aide à la vie autonome dans des établissements.

- **Carrefour de services de transport sur la route 634**
La ville est consciente de son emplacement stratégique à titre de portail de transport sur la route 634 vers la côte de la baie James à partir du corridor de l'autoroute 11. Cela présente, pour les entreprises de services qui servent le public de voyageurs, des possibilités de s'installer en ville à cet endroit. Il faut encourager les entreprises de détail et de services qui ciblent les résidents de la côte de la baie James, l'achalandage commercial possible lié aux entreprises existantes de la côte de la baie James, ainsi que la demande commerciale future créée par le développement de nouvelles ressources dans la région.
- **Aire de rassemblement pour le projet de l'oléoduc Énergie Est**
Le projet Énergie Est comprend la conversion de l'un des oléoducs actuels de TransCanada du gaz naturel au pétrole, notamment la construction de nouvelles stations de pompage le long de l'oléoduc. La ville se trouve à un endroit central idéal le long du corridor de l'autoroute 11 et du réseau d'oléoducs de TransCanada et possède suffisamment des terrains disponibles pour l'entreposage et les activités de rassemblement. Il y aurait une demande de terrains industriels, de logement et de services de soutien, bien que temporaire.
- **Propriétés résidentielles riveraines**
D'importants terrains vacants se trouvent sur le bord de la rivière Mattagami, dans les limites de la ville, et pourraient être aménagés pour y construire des maisons riveraines saisonnières ou habitables toute l'année.
- **Partenariats de développement économique avec les organismes autochtones et des Premières Nations**
La ville pourrait élaborer des partenariats menant à des initiatives économiques avec les organismes autochtones et des Premières Nations locaux, qui pourraient toucher, sans s'y limiter, la production d'énergie électrique, le tourisme, le transport, ainsi que l'extraction et le traitement des ressources.
- **Agriculture**
La ville compte d'importants terrains vacants qui se prêtent aux activités agricoles.
- **Déchets solides**
La ville pourrait produire une activité économique grâce à la gestion des déchets solides, notamment la production d'énergie électrique grâce à la récupération du gaz, et à la création de programmes régionaux de gestion des déchets.

3.4 Plan officiel de la ville de Smooth Rock Falls

La ville de Smooth Rock Falls fait partie du conseil d'aménagement de Smooth Rock Falls, qui comprend la ville et le canton géographique non constitué en personne morale de Haggart. La ville est en train de mettre à jour le plan officiel de la zone d'aménagement. On prévoit que le conseil adoptera le plan officiel en 2014; il sera ensuite présenté au ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML) en 2014 pour être approuvé. L'ébauche du plan officiel indique la raison de la préparation d'un PAC, les domaines d'améliorations communautaires prioritaires et l'éventail de mesures que le conseil pourrait prendre pour mettre les PAC en œuvre.

Le plan officiel actuellement en vigueur pour la zone d'aménagement a été approuvé en 1977. Une modification du plan officiel approuvée par le MAML le 7 décembre 1984 a introduit des politiques qui permettaient à la ville de planifier et de mettre en œuvre un programme de PAC coordonné complet. La modification du plan officiel a également défini la zone d'améliorations communautaires.

Selon les politiques du PAC, le conseil s'engage à apporter des améliorations aux édifices, services et installations publics dans le cadre du programme d'améliorations communautaires général. Les politiques du PAC établissent des buts et des objectifs quant aux améliorations communautaires, établissent les priorités pour la détermination des zones d'améliorations communautaires et suggèrent des méthodes pour mettre en œuvre les améliorations communautaires.

3.5 Règlements municipaux de la ville de Smooth Rock Falls

Le règlement de zonage de la ville de Smooth Rock Falls a été adopté par le conseil en 1979. Lorsque le nouveau plan officiel pour la zone d'aménagement sera approuvé, la ville devra mettre son règlement de zonage à jour pour qu'il corresponde au plan officiel. Entre-temps, le règlement de zonage 78-13 s'appliquera. Les terrains de la zone d'améliorations communautaires sont classés en plusieurs catégories de zonage différentes. Tout projet de développement proposé devra respecter le plan officiel et les exigences du règlement de zonage ou exigera des demandes de modification des documents de la ville ou de dérogation.

La ville possède un règlement sur les enseignes et un sur les normes relatives aux propriétés, et tout projet de développement proposé devra répondre aux exigences des règlements pour être admissible aux incitatifs du PAC.

4.0 TRAVAUX PUBLICS

À l'heure actuelle, la ville apporte des améliorations et déménage les égouts et les conduites principales au sud de l'autoroute 11, au niveau de la 7^e et de la 8^e avenues. À plusieurs endroits dans la ville, l'infrastructure publique se trouve dans des ruelles arrière. L'objectif est de la déménager, tôt ou tard, dans les emprises près de la rue.

L'évaluation de l'état de l'infrastructure, dans le cadre du plan de gestion de l'actif de la ville, a révélé que l'infrastructure de la municipalité est passablement détériorée dans toutes les catégories sauf les égouts pluviaux, et la cote de la plupart des édifices est moyenne ou mauvaise. Des travaux immédiats sont nécessaires à plusieurs endroits, et d'importantes dépenses en capital seront nécessaires au cours des dix prochaines années.

Ce PAC n'identifie pas les projets d'amélioration publique précis. Cependant, la ville peut décider d'apporter des améliorations aux terrains et installations publics lorsqu'elle entreprend des projets de reconstruction des conduites d'eau, des égouts et des routes, telles que les suivantes :

- Améliorations au paysage de rue dans les emprises municipales, comme de nouveaux arbres dans les rues, des bacs pour arbres, des supports à vélos ou du mobilier urbain ou autres améliorations;
- Création de sentiers;
- Coordination de l'art public sur les terrains privés ou municipaux.

5.0 INCITATIFS ET OUTILS POSSIBLES DU PAC

Les incitatifs et outils suivants du PAC pourraient servir à favoriser le développement et les améliorations aux zones d'améliorations communautaires. Le but, le type, la durée, les critères d'admissibilité et les exigences relatives aux demandes pour chacun des programmes d'incitatifs financiers sont décrits en détail ci-dessous.

EXIGENCES GÉNÉRALES DES PROGRAMMES

Les exigences générales et propres aux programmes présentées dans ce PAC ne sont pas forcément complètes, et la ville se réserve le droit d'inclure d'autres exigences et conditions au besoin, selon la propriété. Tous les programmes d'incitatifs financiers de ce PAC doivent répondre aux exigences générales suivantes, ainsi qu'aux exigences particulières de chaque programme.

- a) La ville se réserve le droit de vérifier le coût des études de faisabilité des projets, des études environnementales, des travaux d'assainissement environnemental ou de réhabilitation qui ont été approuvés dans le cadre de tout programme d'incitatifs financiers, aux frais du demandeur;
- b) La ville n'est pas responsable des coûts engagés par un demandeur concernant l'un des programmes, notamment, sans s'y limiter, les coûts engagés en prévision d'une subvention, d'un prêt ou d'une aide fiscale.
- c) Si le demandeur ne respecte pas l'une des exigences générales ou propres à un programme ou d'autres exigences de la ville, la ville peut retarder, diminuer ou annuler la subvention, le prêt ou l'aide fiscale approuvés.
- d) La ville peut mettre fin à tout programme en tout temps, mais les demandeurs dont les subventions, les prêts ou l'aide fiscale ont été approuvés les recevront quand même, à condition qu'ils respectent les exigences générales et propres à un programme;
- e) Tous les travaux proposés approuvés dans le cadre des programmes d'incitatifs et les améliorations connexes aux édifices ou aux terrains respecteront tous les règlements, politiques, procédures, normes et directives municipaux, notamment les exigences du plan officiel et de zonage applicables, et les approbations;
- f) Les améliorations apportées aux édifices ou aux terrains doivent être faites en vertu d'un permis de construire ou d'autres permis exigés, et effectuées selon les exigences du Code du bâtiment de l'Ontario ou d'autres exigences municipales;
- g) Les frais impayés dus à la ville (p. ex. arriérés d'impôt et frais d'eau ou d'égout), les bons de travail ou les ordonnances ou demandes de conformité doivent être réglés de manière satisfaisante avant le processus de demande et le paiement de la subvention, du prêt ou de l'aide fiscale;
- h) Le personnel, les représentants ou les agents de la ville peuvent inspecter toute propriété qui fait l'objet d'une demande pour l'un des programmes d'incitatifs financiers offerts par la ville;
- i) Le total de toutes les subventions (sauf l'aide fiscale) octroyées pour les terrains et les édifices particuliers d'un demandeur dans le cadre des programmes présentés dans ce PAC ne peut être supérieur à 50 % du coût de la réhabilitation des dits terrains et édifices.
- j) Dans tous les cas, si la propriété n'appartient pas au demandeur, celui-ci doit fournir le consentement écrit du propriétaire pour pouvoir faire une demande et entreprendre les travaux.
- k) Dans tous les cas, les demandeurs doivent conclure une entente d'entretien avec la ville et garder la propriété en bon état, en particulier les parties de la propriété qui font l'objet du projet d'amélioration dans le cadre du PAC.
- l) Les projets doivent être achevés dans les deux années suivant l'approbation dans le cadre du Programme incitatif pour le développement économique et dans l'année pour tous les autres programmes, mais les titulaires peuvent faire une demande de prolongation de la subvention.

Le conseil se réserve le droit, à sa seule et absolue discrétion, de prolonger, de réviser ou de modifier le PAC après la période de cinq ans, à n'importe quel moment pendant la période opérationnelle de cinq ans du Plan, selon les objectifs du conseil et le rendement satisfaisant du plan selon le conseil.

Les programmes suivants sont disponibles pour la ville pendant la première période de cinq ans du PAC (de 2014 à 2018). Cependant, le conseil examinera son budget municipal tous les ans et décidera quels programmes sont en vigueur chaque année.

Programmes de construction et d'amélioration des sites

1. Programme de subvention pour l'amélioration des façades
2. Programme de subvention pour l'amélioration des enseignes
3. Programme de subvention pour l'amélioration de l'accessibilité
4. Programme de subvention pour l'amélioration du stationnement et de l'aménagement paysager
5. Programme de subventions pour la conception architecturale ou technique

Programmes de subvention pour la réduction des frais municipaux et l'augmentation de l'impôt foncier

6. Rabais sur les frais pour les demandes/permis municipaux
7. Programme de subvention pour l'augmentation de l'impôt foncier

Programmes de prêts

8. Programme de garantie de prêt – propriétés résidentielles
9. Programme de garantie de prêt – propriétés non résidentielles
10. Programme incitatif pour le développement économique

Ventes de terrains à moins de la valeur marchande

11. Programme d'acquisition et de vente des propriétés municipales

Programmes relatifs aux friches contaminées

12. Programme de subvention pour les études de faisabilité des projets
13. Programme de subvention pour l'évaluation environnementale de site
14. Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées
15. Programme de subvention pour la réhabilitation des friches contaminées

Le tableau de la page suivante résume les programmes recommandés du PAC.

Programme	Montant de la subvention
Programme de subvention pour l'amélioration des façades	Maximum de 50 % des frais admissibles Subvention maximum de 4 000 \$
Programme de subvention pour l'amélioration des enseignes	Maximum de 50 % des frais admissibles Subvention maximum de 2 000 \$
Programme de subvention pour l'amélioration de l'accessibilité	Maximum de 50 % des frais admissibles Subvention maximum de 5 000 \$
Programme de subvention pour l'amélioration du stationnement et de l'aménagement paysager	Maximum de 50 % des frais admissibles Subvention maximum de 4 000 \$
Programme de subventions pour la conception architecturale ou technique	Maximum de 50 % des frais admissibles Subvention maximum de 1 000 \$
Rabais sur les frais pour les demandes/permis municipaux	Coût des permis de construire : rabais maximum de 50 % sur le coût des permis de construire, jusqu'à un maximum de 2 500 \$ Coût des permis d'affichage, coûts des permis de démolition : rabais maximum de 100 % sur le coût des permis, jusqu'à un maximum de 500 \$ pour chaque type de permis Frais d'enfouissement des déchets : rabais maximum de 50 % sur les frais d'enfouissement des déchets, jusqu'à un maximum de 500 \$
Programme de subvention pour l'augmentation de l'impôt foncier	Propriétés non résidentielles admissibles : <ul style="list-style-type: none"> - Rabais de 75 % la 1^{re} année - Rabais de 50 % la 2^e année - Rabais de 25 % la 3^e année Projets multirésidentiels, de logements pour les personnes âgées ou de logements abordables, et projets résidentiels dans la zone urbaine : <ul style="list-style-type: none"> - Rabais de 100 % la 1^{re} année - Rabais de 50 % la 2^e année - Rabais de 25 % la 3^e année Propriétés résidentielles riveraines <ul style="list-style-type: none"> - Rabais de 100 % la 1^{re} année - Rabais de 50 % la 2^e année
Programme de garantie de prêt – propriétés résidentielles	Garantie de prêt pour 50 % des frais de construction au maximum, jusqu'à un maximum de 100 000 \$
Programme de garantie de prêt – propriétés non résidentielles	Garantie de prêt pour 50 % des frais de construction au maximum, jusqu'à un maximum de 500 000 \$
Programme incitatif pour le développement économique	Prêt ou subvention pour un maximum de 15 % des frais admissibles jusqu'à un maximum de 1 000 000 \$
Programme d'acquisition et de vente des propriétés municipales	Maximum de 90 % de moins que la valeur marchande
Programme de subvention pour les études de faisabilité des projets	Jusqu'à 50 % des frais admissibles; subvention maximum de 2 500 \$

Programme	Montant de la subvention
Programme de subvention pour l'évaluation environnementale de site	Jusqu'à 50 % des frais admissibles, la subvention maximum étant de : <ul style="list-style-type: none">- 5 000 \$ par étude;- 10 000 \$ par propriété.
Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées	Annulation des taxes municipales et scolaires, selon les règlements, jusqu'à 100 % pour la période de réhabilitation et d'aménagement (pendant trois ans au maximum)
Programme de subvention pour la réhabilitation des friches contaminées	<ul style="list-style-type: none">- Rabais de 50 % de la 1^{re} à la 10^e années

5.1 Programme de subvention pour l'amélioration des façades

Objet	Stimuler les investissements privés dans les zones commerciales existantes des zones d'améliorations communautaires et favoriser l'entreprise d'améliorations aux façades.
Montant et paiement de la subvention	Subvention de contrepartie maximale de 50 % des frais admissibles, jusqu'à une subvention maximum de 4 000 \$, selon le moindre des deux, par propriété; La subvention sera versée comme suit : <ul style="list-style-type: none">- 100 % lorsque le projet sera terminé
Frais admissibles	Améliorations aux façades avant ou de coin visant particulièrement à améliorer l'apparence des parties supérieures de la propriété, notamment : <ul style="list-style-type: none">- La restauration des briques ou du parement, y compris la peinture extérieure;- Le remplacement ou la réparation des corniches, des avant-toits, des parapets, des fenêtres, des portes et d'autres détails architecturaux importants;- La réparation, le remplacement ou l'ajout d'auvents et de marquises;- La réparation, le remplacement ou l'ajout d'un éclairage extérieur;- Le mobilier urbain lié à la façade;- Les modifications de l'entrée;- Tout autre travail approuvé par la ville.
Zones d'améliorations applicables	Toutes les entreprises et tous les ensembles multirésidentiels situés dans la zone d'améliorations.
Exigences supplémentaires	Coût minimum des améliorations : 1 000 \$ Les demandeurs doivent fournir les dessins de la conception, les plans architecturaux/d'ingénierie et un plan de travail indiquant les améliorations proposées, ainsi qu'une estimation des coûts des travaux. La subvention versée correspondra au coût réel du travail, jusqu'au montant approuvé dans la demande. Tous les dessins ou plans préparés doivent correspondre à la description du plan de travail fourni avec le formulaire de demande de subvention.

5.2 Programme de subvention pour l'amélioration des enseignes

Objet	Favoriser l'entreprise d'améliorations aux enseignes.
Montant et paiement de la subvention	Subvention de contrepartie maximale de 50 % des frais admissibles, jusqu'à une subvention maximum de 2 000 \$, selon le moindre des deux, par propriété; La subvention sera versée comme suit : <ul style="list-style-type: none">- 100 % lorsque le projet sera terminé
Frais admissibles	Amélioration ou mise en place de nouvelles enseignes autoportantes ou sur les édifices, notamment : <ul style="list-style-type: none">- La conception graphique de l'enseigne;- Les matériaux et la construction de l'enseigne;- L'éclairage de l'enseigne;- Tout autre travail relatif aux enseignes approuvé par la ville.
Zones d'améliorations applicables	Toutes les entreprises situées dans la zone d'améliorations
Exigences supplémentaires	Peut s'appliquer à plusieurs enseignes, jusqu'au maximum permis par propriété. Les demandeurs doivent fournir les dessins de la conception indiquant les améliorations proposées aux enseignes, ainsi qu'une estimation des coûts des travaux. La subvention versée correspondra au coût réel du travail, jusqu'au montant approuvé dans la demande.

5.3 Programme de subvention pour l'amélioration de l'accessibilité

Objet	Favoriser l'entreprise d'améliorations à l'accessibilité aux édifices.
Montant et paiement de la subvention	Subvention de contrepartie maximale de 50 % des frais admissibles, jusqu'à une subvention maximum de 5 000 \$, selon le moindre des deux, par propriété; La subvention sera versée comme suit : <ul style="list-style-type: none">- 100 % lorsque le projet sera terminé
Frais admissibles	Améliorations de l'accessibilité, notamment : <ul style="list-style-type: none">- L'installation de rampes pour les fauteuils roulants;- L'installation de portes automatiques;- La mise en place d'autres améliorations de l'accessibilité à l'extérieur de l'édifice;- Tout autre travail connexe approuvé par la ville.
Zones d'améliorations applicables	Toutes les entreprises et tous les ensembles multirésidentiels situés dans la zone d'améliorations.
Exigences supplémentaires	Coût minimum des améliorations : 2 000 \$ Les demandeurs doivent fournir les dessins de la conception, les plans architecturaux/d'ingénierie et un plan de travail indiquant les améliorations proposées, ainsi qu'une estimation des coûts des travaux. La subvention versée correspondra au coût réel du travail, jusqu'au montant approuvé dans la demande. Tous les dessins ou plans préparés doivent correspondre à la description du plan de travail fourni avec le formulaire de demande de subvention.

5.4 Programme de subvention pour l'amélioration du stationnement et de l'aménagement paysager

Objet	Permettre un paysage de rue plus écologique et plus agréable sur le plan esthétique en apportant des améliorations à l'aménagement paysager et aux stationnements.
Montant et paiement de la subvention	Subvention de contrepartie maximale de 50 % des frais admissibles, jusqu'à une subvention maximum de 4 000 \$, selon le moindre des deux, par propriété; La subvention sera versée comme suit : <ul style="list-style-type: none">- 100 % lorsque le projet sera terminé
Frais admissibles	Travaux ou matériaux pour l'amélioration du site, notamment ce qui suit : <ul style="list-style-type: none">- Le renouvellement de la couche de surface et la peinture des lignes;- Le mobilier urbain pour le stationnement ou les zones aménagées;- La main-d'œuvre;- Les honoraires professionnels;- L'achat ou l'installation des matériaux d'aménagement paysager (sauf le matériel de plantation annuel);- Tout autre travail connexe approuvé par la ville.
Zones d'améliorations applicables	Toutes les entreprises et tous les édifices multirésidentiels situés dans la zone d'améliorations
Exigences supplémentaires	Coût minimum des améliorations : 1 000 \$ Les demandeurs doivent fournir les dessins de la conception, les plans d'aménagement paysager ou du site et un plan de travail indiquant les améliorations proposées, ainsi qu'une estimation des coûts des travaux. La subvention versée correspondra au coût réel du travail, jusqu'au montant approuvé dans la demande. Tous les dessins ou plans préparés doivent correspondre à la description du plan de travail fourni avec le formulaire de demande de subvention. La ville se réserve le droit de demander d'autres plans ou études, comme des plans de nivellement des terrains, de drainage et de gestion des eaux pluviales.

5.5 Programme de subventions pour la conception architecturale ou technique

Objet	Favoriser l'élaboration de concepts d'aménagement, de dessins de conception urbaine, de plans architecturaux ou d'études techniques pour le développement des sites et les améliorations aux façades des édifices en préparation pour le réaménagement et les améliorations du site ou de l'édifice.
Montant et paiement de la subvention	Subvention de contrepartie maximale de 50 % des frais admissibles, jusqu'à une subvention maximum de 1 000 \$, selon le moindre des deux, par propriété. La subvention sera versée comme suit : <ul style="list-style-type: none">- 100 % lorsque l'amélioration du projet du PAC sera terminée.
Frais admissibles	Ils peuvent comprendre les honoraires professionnels suivants : <ul style="list-style-type: none">- Services architecturaux, services de consultation en ingénierie ou services de consultation en planification;- Plans de concept;- Dessins de conception;- Plans relatifs à la façade des édifices;- Toute autre étude connexe approuvée par la ville.
Zones d'améliorations applicables	Toutes les entreprises et tous les ensembles multirésidentiels situés dans la zone d'améliorations
Exigences supplémentaires	Cette subvention sera accordée pour une étude par propriété au maximum. Les demandeurs doivent fournir un plan de travail pour l'étude indiquant les améliorations proposées, ainsi qu'une estimation des coûts de l'étude par un expert-conseil qualifié. La subvention versée correspondra au coût réel de l'étude, jusqu'au montant approuvé dans la demande. Tous les dessins ou plans préparés doivent correspondre à la description du plan de travail fourni avec le formulaire de demande de subvention. Comme cette subvention est versée seulement lorsque les travaux connexes sont terminés, elle peut être combinée à un autre programme incitatif du PAC.

5.6 Rabais sur les frais pour les demandes/permis municipaux

Objet	Stimuler les investissements privés dans les propriétés en diminuant les frais municipaux applicables concernant un projet d'amélioration du PAC qui améliore la façade, les enseignes, l'accessibilité, les stationnements ou l'aménagement paysager, ou fournit des unités résidentielles.
Montant et paiement de la subvention	Coût des permis de construire : rabais maximum de 50 % sur le coût des permis de construire, jusqu'à un maximum de 2 500 \$ Coût des permis d'enseigne : rabais maximum de 100 % sur le coût des permis d'enseigne, jusqu'à un maximum de 500 \$ Coût des permis de démolition : rabais maximum de 100 % sur le coût des permis de démolition, jusqu'à un maximum de 500 \$ Frais d'enfouissement des déchets : rabais maximum de 50 % sur les frais d'enfouissement des déchets, jusqu'à un maximum de 500 \$. La subvention sera versée comme suit : <ul style="list-style-type: none">- 100 % lorsque les travaux seront terminés.
Frais admissibles	La subvention concerne : <ul style="list-style-type: none">- Le coût des permis de construire pour les améliorations liées à une amélioration dans le cadre du PAC- Le coût des permis d'enseigne- Le coût des permis de démolition pour les démolitions liées à une amélioration dans le cadre du PAC- Les frais d'enfouissement des déchets
Zones d'améliorations applicables	Toutes les entreprises et les propriétés multirésidentielles situées dans la zone d'améliorations
Exigences supplémentaires	Aucune.

5.7 Programme de subvention pour l'augmentation de l'impôt foncier

Objet	Stimuler les investissements privés et favoriser l'entreprise d'améliorations et de construction d'édifices sur les terrains vacants.
Montant et paiement de la subvention	<p>Le montant total de la subvention accordée ne dépassera pas la valeur du travail qui a entraîné la réévaluation.</p> <p>Cette subvention exclut l'impôt prélevé aux fins scolaires La ville peut seulement offrir un rabais sur l'impôt prélevé aux fins municipales.</p> <p>La subvention est fondée sur la valeur estimée à la date de la demande.</p> <p><u>Propriétés non résidentielles :</u></p> <p>La subvention s'étend sur trois ans. Pendant cette période, l'augmentation de l'impôt est remboursée au demandeur comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">- Rabais de 75 % la 1^{re} année- Rabais de 50 % la 2^e année- Rabais de 25 % la 3^e année <p>Le propriétaire paiera le montant estimé total la quatrième année.</p> <p>Pour être admissibles au programme, les propriétés non résidentielles doivent appartenir à un résident du Canada, une société (en nom collectif ou à responsabilité limitée) contrôlée par des résidents du Canada ou une Société privée sous contrôle canadien, conformément à la <i>Loi de l'impôt sur le revenu</i> du Canada, ou être autrement contrôlées (directement ou indirectement) par eux. Malgré ces facteurs, la ville se réserve le droit de déterminer l'admissibilité des propriétés non résidentielles, en outre d'exclure tout promoteur qui répond autrement aux exigences d'admissibilité du programme.</p> <p><u>Projets multirésidentiels, de logements pour les personnes âgées ou de logements abordables, et projets résidentiels dans la zone urbaine :</u></p> <p>La subvention s'étend sur trois ans. Pendant cette période, l'augmentation de l'impôt est remboursée au demandeur comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">- Rabais de 100 % la 1^{re} année- Rabais de 50 % la 2^e année- Rabais de 25 % la 3^e année <p>Le propriétaire paiera le montant estimé total la quatrième année.</p> <p><u>Propriétés riveraines destinées à l'aménagement :</u></p> <p>La subvention s'étend sur deux ans. Pendant cette période, l'augmentation de l'impôt est remboursée au demandeur comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">- Rabais de 100 % la 1^{re} année- Rabais de 50 % la 2^e année <p>Le propriétaire paiera le montant estimé total la troisième année.</p> <p>Pour être admissibles au programme, les propriétés riveraines doivent être aménagées selon la portée du programme d'aménagement riverain de la ville. On pourrait envisager d'inclure dans le programme les propriétés riveraines aménagées ailleurs dans les limites de la ville, selon le cas.</p>

	<p><u>Pour toutes les propriétés :</u></p> <p>La subvention sera versée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 % après le paiement de l'impôt, une fois la propriété réévaluée par la SEFM, après la fin du projet du PAC. <p>La ville percevra le montant entier des impôts fonciers exigibles pour chacune des années où le programme s'applique et octroiera la subvention au demandeur approuvé une fois que la facture finale d'impôts pour chaque année a été perçue. Si la facture d'impôts n'est pas entièrement payée, la ville annulera toute subvention future et percevra les subventions antérieures octroyées dans le cadre de ce programme.</p> <p>La subvention ne sera pas octroyée selon une réévaluation progressive par le SEFM si elle est effectuée avant la fin du projet.</p>
Frais admissibles	Toute amélioration aux propriétés ou édifices dans les zones d'améliorations du PAC qui atteignent les buts et objectifs du PAC.
Zones d'améliorations applicables	Tous les projets d'aménagement non résidentiel, multirésidentiel, de logements pour les personnes âgées, de logements abordables ou riverains situés dans la zone d'améliorations.
Exigences supplémentaires	<p>Augmentation minimum de l'évaluation : 25 000 \$, directement liée à un permis de construire pour des améliorations dans le cadre du PAC.</p> <p>La subvention pour l'augmentation de l'impôt foncier peut être octroyée à un propriétaire ou à un cessionnaire et être combinée à tout autre programme incitatif offert par le PAC.</p> <p>Les propriétaires ou cessionnaires devront présenter une demande complète à la ville, qui décrit, en détail, les améliorations prévues. La demande doit être présentée à la ville et approuvée avant que les améliorations soient apportées pour être admissible au programme. La ville examinera la demande pour vérifier si les améliorations sont admissibles. Aux fins du programme, les améliorations admissibles sont considérées comme les améliorations qui permettront l'augmentation de la valeur estimée de la propriété en améliorant l'état physique de l'édifice ou de la propriété d'une manière conforme à l'intention et aux directives de conception du PAC. Pour plus de précision, la construction de nouveaux édifices est une activité admissible.</p> <p>Les projets doivent respecter les règlements et politiques de la ville, notamment les règlements concernant le zonage et la construction.</p> <p>La propriété en question ne doit pas faire l'objet d'arriérés d'impôt ou d'une autre obligation financière envers la ville.</p> <p>Le programme n'exempte pas les propriétaires d'une augmentation des impôts municipaux en raison d'une augmentation générale des impôts ou d'un changement dans l'évaluation pour toute autre raison après l'amélioration de la propriété, sauf si l'évaluation fait l'objet d'un appel.</p> <p>La subvention sera perdue et remboursée à la ville si le propriétaire décide de démolir ou de modifier la propriété d'une manière non conforme aux objectifs du PAC avant la fin de la période de subvention.</p>

	<p>Si la propriété est vendue avant la fin du projet et la réception de la subvention, les propriétaires suivants peuvent présenter une nouvelle demande à la ville pour avoir droit à la subvention.</p> <p>Si la propriété est vendue après la fin du projet, et pendant la réception de la subvention pour l'augmentation de l'impôt foncier, la subvention vient à échéance lors du transfert de propriété. Les propriétaires suivants ne peuvent pas continuer de recevoir la subvention pour l'augmentation de l'impôt foncier liée au projet, qui est déjà terminé.</p> <p>Le montant de la subvention sera fixé après l'inspection finale des améliorations, conformément au Code du bâtiment de l'Ontario, et une fois que le SEFM a calculé une nouvelle valeur estimée selon le permis de construire pour le projet du PAC.</p> <p>Si l'évaluation fait l'objet d'un appel, la ville et le propriétaire doivent conclure une entente au sujet de la modification adéquate de la subvention suite à l'appel.</p>
--	--

5.8 Programme de garantie de prêt – propriétés résidentielles

Objet	Stimuler les investissements privés dans les propriétés résidentielles en aidant les particuliers à obtenir un financement pour la construction d'une nouvelle maison.
Montant et paiement de la subvention	Le montant total de la garantie de prêt ne dépassera pas 50 % du coût d'une nouvelle maison, jusqu'à un maximum de 100 000 \$. La garantie de prêt est basée sur la différence entre le montant de l'hypothèque approuvée d'origine et les frais de constructions réels. La garantie de prêt sera en vigueur pendant cinq ans au maximum, après quoi la ville pourra la prolonger à sa discrétion.
Frais admissibles	Frais de construction d'une nouvelle maison.
Zones d'améliorations applicables	Toutes les nouvelles constructions résidentielles dans la zone d'améliorations.
Exigences supplémentaires	<p>Pour être admissible au programme, le propriétaire doit obtenir une hypothèque d'une banque à charte de l'Annexe 1, d'une coopérative de crédit ou d'une caisse populaire qui constitue 95 % de la valeur estimée de la propriété.</p> <p>La propriété en question ne doit pas faire l'objet d'arriérés d'impôt ou d'une autre obligation financière envers la ville.</p> <p>Les projets doivent respecter les règlements et politiques de la ville, notamment les règlements concernant le zonage et la construction.</p> <p>Si la propriété est vendue, la garantie sera annulée et le propriétaire suivant ne pourra pas faire une demande de garantie.</p> <p>Les propriétaires ou cessionnaires devront présenter une demande complète à la ville. La demande doit être présentée à la ville et approuvée avant que la construction commence pour être admissible au programme. La ville examinera la demande pour vérifier si le projet est admissible.</p> <p>Le montant de la garantie sera fixé après l'inspection finale de la construction, conformément au Code du bâtiment de l'Ontario, et une fois que le SEFM a calculé une nouvelle valeur estimée selon le permis de construire pour le projet du PAC.</p>

5.9 Programme de garantie de prêt – propriétés non résidentielles

Objet	Stimuler les investissements privés dans les propriétés non résidentielles en aidant les particuliers à obtenir un financement pour une nouvelle construction.
Montant et paiement de la subvention	Le montant total de la garantie de prêt ne dépassera pas 50 % du coût d'une nouvelle construction, jusqu'à un maximum de 500 000 \$. La garantie de prêt est basée sur la différence entre le montant de l'hypothèque approuvée d'origine et les frais de constructions réels. La garantie de prêt sera en vigueur pendant cinq ans au maximum, après quoi la ville pourra prolonger la garantie de prêt à sa discrétion.
Frais admissibles	Frais de construction d'une nouvelle propriété non résidentielle
Zones d'améliorations applicables	Toutes les nouvelles constructions non résidentielles dans la zone d'améliorations.
Exigences supplémentaires	<p>Pour être admissible au programme, le propriétaire doit obtenir une hypothèque d'une banque à charte de l'Annexe 1, d'une coopérative de crédit ou d'une caisse populaire qui constitue 50 % de la valeur estimée de la propriété.</p> <p>La propriété en question ne doit pas faire l'objet d'arriérés d'impôt ou d'une autre obligation financière envers la ville.</p> <p>Les projets doivent respecter les règlements et politiques de la ville, notamment les règlements concernant le zonage et la construction.</p> <p>Les propriétaires ou cessionnaires devront présenter une demande complète à la ville. La demande doit être présentée à la ville et approuvée avant que la construction commence pour être admissible au programme. La ville examinera la demande pour vérifier si le projet est admissible.</p> <p>Si la propriété est vendue, la garantie sera annulée et le propriétaire suivant ne pourra pas faire une demande de garantie.</p> <p>Le montant de la garantie sera fixé après l'inspection finale de la construction, conformément au Code du bâtiment de l'Ontario, et une fois que le SEFM a calculé une nouvelle valeur estimée selon le permis de construire pour le projet du PAC.</p>

5.10 Programme incitatif pour le développement économique

Objet	Stimuler les investissements des secteurs privé et public dans la zone du PAC.
Montant et paiement de la subvention	<p>Le montant total de l'aide financière offerte par la ville sera de 15 % des frais admissibles au maximum, jusqu'à concurrence de 1 000 000 \$.</p> <p>L'aide financière peut être offerte sous forme de prêt (comprenant les débentures subordonnées) ou de placement en actions. Toute l'aide fournie par la ville sera remboursable selon les conditions de l'entente de contribution finale conclue entre la ville et le promoteur.</p> <p>L'aide financière sera fournie lorsque le projet sera terminé.</p>
Frais admissibles	Les frais admissibles comprennent, sans s'y limiter, la construction (notamment les nouveaux édifices ou les améliorations à des installations existantes), la viabilisation et l'acquisition de meubles, d'équipement et autres biens meubles.
Zones d'améliorations applicables	Zone d'améliorations.
Exigences supplémentaires	<p>Les projets doivent respecter les règlements et politiques de la ville, notamment les règlements concernant le zonage et la construction.</p> <p>Les promoteurs devront présenter une demande complète à la ville. La demande doit être présentée à la ville et approuvée avant que la construction commence pour être admissible au programme. La ville examinera la demande pour vérifier si le projet est admissible, entre autres en faisant preuve de diligence raisonnable concernant le promoteur et le projet. La ville se réserve le droit de refuser tout projet qui pourrait autrement être admissible selon les résultats de ses procédures de diligence raisonnable ou si elle cerne d'autres problèmes.</p> <p>Les promoteurs devront conclure une entente avec la ville concernant l'aide fournie, qui pourrait exiger des promoteurs de fournir des titres à la ville comme condition de l'aide.</p> <p>Le montant de l'aide sera fixé après l'inspection finale de la construction, conformément au Code du bâtiment de l'Ontario, et une fois que le SEFM a calculé une nouvelle valeur estimée selon le permis de construire pour le projet du PAC.</p>

5.11 Programme d'acquisition et de vente des propriétés municipales

Objet	Stimuler les investissements privés dans les propriétés en vendant des propriétés municipales à un prix inférieur à la valeur marchande.
Montant et paiement de la subvention	Le conseil envisagera de vendre des propriétés municipales à jusqu'à 90 % de moins que la valeur marchande.
Frais admissibles	S.O.
Zones d'améliorations applicables	Toutes les propriétés municipales proposées pour des projets de développement résidentiel, multirésidentiel, de logements pour personnes âgées ou de logements abordables ou d'ensemble non résidentiel dans la zone d'améliorations.
Exigences supplémentaires	<p>Les acheteurs potentiels de terrains municipaux devront présenter des concepts architecturaux et des dessins du site détaillés qui décrivent la proposition.</p> <p>Selon les recommandations du personnel, le conseil déterminera le pourcentage de la valeur marchande, le cas échéant, auquel la ville vendra la propriété (jusqu'aux montants maximaux établis dans les présentes lignes directrices) selon le rendement de la conception du développement et les avantages pour le public que le projet produirait selon le conseil.</p> <p>L'acheteur aura deux ans pour aménager la propriété. Si les exigences ne sont pas respectées, le conseil peut racheter la propriété au prix d'origine ou prolonger l'entente.</p> <p>La ville conservera le droit de premier refus d'acheter la propriété vacante, au prix d'origine, si l'acheteur décide de se départir de la propriété avant la construction.</p>

5.12 Programme de subvention pour les études de faisabilité des projets

Objet	Promouvoir l'entreprise d'études de faisabilité pour que les investisseurs potentiels puissent obtenir des renseignements plus nombreux et de meilleure qualité sur le coût de la réutilisation, de la réhabilitation et de la rénovation des édifices et des friches contaminés.
Montant et paiement de la subvention	Subvention de contrepartie de 50 % des frais admissibles, jusqu'à une subvention maximum de 2 500 \$, selon le moindre des deux. La subvention sera versée comme suit : <ul style="list-style-type: none">- 100 % lors de la présentation de la dernière étude terminée à la ville, accompagnée de la facture d'origine, indiquant que les experts-conseils pour l'étude ont été payés intégralement.
Frais admissibles	Les études de faisabilité admissibles comprennent, sans s'y limiter, ce qui suit : <ul style="list-style-type: none">- Analyses structurelles- Évaluation des systèmes mécaniques et électriques- Plans de concept- Analyses du marché- Toute autre étude de faisabilité connexe approuvée par la ville
Zones d'améliorations applicables	Toutes les propriétés contaminées visées par un projet d'aménagement dans la zone d'améliorations.
Exigences supplémentaires	Cette subvention sera accordée pour une étude par propriété au maximum. Le demandeur acceptera de permettre à la ville de fournir l'étude aux propriétaires suivants et aux parties intéressées si le demandeur décide de ne pas réutiliser, réhabiliter ou rénover le site. Les demandeurs doivent fournir un plan de travail pour l'étude et une estimation des coûts de l'étude par un expert-conseil qualifié. La subvention versée correspondra au coût réel de l'étude, jusqu'au montant approuvé dans la demande. Toutes les études effectuées doivent correspondre à la description du plan de travail fourni avec le formulaire de demande de subvention.

5.13 Programme de subvention pour l'évaluation environnementale de site

Objet	Promouvoir l'entreprise d'études environnementales pour fournir des renseignements plus nombreux et de meilleure qualité sur le type de contamination et les coûts d'assainissement potentiels des propriétés contaminées.
Montant et paiement de la subvention	Subvention de contrepartie de 50 % des frais admissibles, jusqu'à une subvention maximum de : <ul style="list-style-type: none">- 5 000 \$ par étude;- 10 000 \$ par propriété. La subvention sera versée comme suit : <ul style="list-style-type: none">- 100 % lors de la présentation de la dernière étude terminée à la ville, accompagnée de la facture d'origine, indiquant que les experts-conseils pour l'étude ont été payés intégralement.
Frais admissibles	Parmi les études environnementales admissibles, on compte les suivantes : <ul style="list-style-type: none">- évaluation environnementale de site (EES) de phase II;- plan de travail quant à l'assainissement;- évaluation des risques.
Zones d'améliorations applicables	Toutes les propriétés contaminées visées par un projet d'aménagement dans la zone d'améliorations.
Exigences supplémentaires	<p>L'une des exigences standard de la plupart des institutions financières est une évaluation environnementale de site de phase I. Une telle évaluation ne fournit pas de renseignements détaillés sur le type de contamination et le coût de l'assainissement. Les EES de phase I ne peuvent donc pas être financées en vertu de ce programme. Pour être admissible à cette subvention, une EES de phase I doit avoir été effectuée sur la propriété, être présentée à la ville et montrer qu'on soupçonne qu'il y a une contamination environnementale sur la propriété.</p> <p>La subvention ne sera offerte que pour les propriétés admissibles où il existe un potentiel de réhabilitation ou de réaménagement.</p> <p>Le demandeur acceptera de permettre à la ville d'aviser les promoteurs de projet suivants de l'existence d'une étude ou d'études environnementales.</p> <p>Les demandeurs doivent fournir un plan de travail pour l'étude et une estimation des coûts de l'étude par un expert-conseil qualifié.</p> <p>La subvention versée correspondra au coût réel de l'étude, jusqu'au montant approuvé dans la demande.</p> <p>La subvention peut être diminuée ou annulée si l'étude n'est pas effectuée, n'est pas effectuée tel qu'approuvé, ou si les experts-conseils qui ont effectué l'étude n'ont pas été payés.</p> <p>Toutes les études effectuées doivent correspondre à la description du plan de travail fourni avec le formulaire de demande de subvention.</p>

5.14 Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées

Objet	Favoriser l'assainissement et la réhabilitation des sites contaminés en accordant une annulation de l'augmentation de l'impôt foncier sur une propriété qui fait ou a fait l'objet d'un assainissement et d'un développement, pour faciliter le paiement des coûts de l'assainissement environnemental.
Montant et paiement de la subvention	<p>L'aide fiscale est fournie pendant trois ans au maximum; la ville peut adopter un règlement prévoyant l'annulation en tout ou en partie des impôts prélevés aux fins municipales et scolaires :</p> <ul style="list-style-type: none">- jusqu'à 100 % <p>La période maximale de trois ans pour l'aide fiscale comprend :</p> <ul style="list-style-type: none">- un maximum de 18 mois pour la période de réhabilitation;- le reste de la période de développement, jusqu'à la date précisée par le règlement ou la date où l'aide fiscale équivaut à la somme des coûts admissibles. <p>Le montant total de la subvention octroyée ne dépassera pas le total des coûts admissibles engagés dans le cadre de la réhabilitation et du réaménagement de la propriété.</p> <p>L'aide fournie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins municipales prendra fin :</p> <ul style="list-style-type: none">- lorsque l'aide fiscale totale fournie équivaut au total des frais admissibles, tel que mentionné ci-dessus;- ou au bout de trois ans, selon la première de ces éventualités. <p>L'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires prendra fin :</p> <ul style="list-style-type: none">- lorsque l'aide fiscale totale fournie équivaut au total des frais admissibles, tel que mentionné ci-dessus;- ou après la période approuvée par le ministre des Finances, selon la première de ces éventualités. <p>La propriété sera sujette à l'adoption d'un règlement par la ville qui autorise l'offre d'une aide fiscale. Ce règlement énumérera les conditions exigées par la ville ainsi que par le ministre des Finances. Pour que le règlement s'applique aux impôts fonciers prélevés aux fins scolaires, avant d'être adopté par la ville, il doit être approuvé par écrit par le ministre des Finances.</p> <p>L'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires doit être approuvée par le ministre des Finances. L'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires peut faire l'objet d'un échéancier différent que celui de l'aide fournie par la ville au titre des impôts fonciers prélevés aux fins municipales et faire l'objet de conditions supplémentaires.</p>

Frais admissibles	<p>Les frais admissibles sont les frais de toute mesure entreprise pour diminuer la concentration de contaminants sur, dans et sous la propriété pour permettre de présenter un dossier de l'état du site (DES) dans le Registre environnemental des activités et des secteurs en vertu du paragraphe 168.4 de la <i>Loi sur la protection de l'environnement</i>. Parmi ces frais, on compte les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- les EES de phase II, les plans de travail quant à l'assainissement et les évaluations des risques non compris dans le Programme de subvention pour l'évaluation environnementale de site;- l'assainissement environnemental, notamment la préparation du DES;- le dépôt et le nivellement de matériau de remblayage propre;- l'installation des mécanismes de contrôle ou ouvrages environnementaux ou d'ingénierie précisés dans le plan de travail quant à l'assainissement ou l'évaluation des risques;- la surveillance, l'entretien et l'exploitation des mécanismes de contrôle ou ouvrages environnementaux ou d'ingénierie précisés dans le plan de travail quant à l'assainissement ou l'évaluation des risques;- les primes d'assurance environnementale.
Zones d'améliorations applicables	Toutes les propriétés contaminées visées par un projet d'aménagement dans la zone d'améliorations.
Exigences supplémentaires	<p>La demande doit être accompagnée d'une EES de phase II préparée par une personne qualifiée qui montre que la propriété ne répond pas aux normes en vertu du sous-alinéa 4.i. de l'article 168.4(1) de la <i>Loi sur la protection de l'environnement</i>, de sorte à permettre de présenter un dossier de l'état du site (DES) dans le Registre environnemental des activités et des secteurs.</p> <p>La demande doit être accompagnée d'une EES de phase II, d'un plan de travail quant à l'assainissement ou d'une évaluation des risques préparé par une personne qualifiée qui comprend :</p> <ul style="list-style-type: none">- une estimation des frais des mesures qui seront nécessaires pour diminuer la concentration de contaminants sur, dans et sous la propriété pour permettre de présenter un dossier de l'état du site (DES) dans le Registre environnemental des activités et des secteurs en vertu de l'article 168.4 de la <i>Loi sur la protection de l'environnement</i>;- un plan de travail et un budget pour l'assainissement environnemental en question ou les mesures de gestion des risques. <p>Si la propriété est vendue par le demandeur d'origine dans les trois années de la date d'adoption du règlement, l'aide fournie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins municipales et scolaires prendra fin. Le transfert de l'aide fournie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins municipales dans le cadre le Programme de subvention pour le réaménagement des friches contaminées ne sera pas permis.</p> <p>À titre de condition de la demande, la ville peut demander au demandeur de fournir un plan d'activités quant au réaménagement de la propriété (au besoin), et ce plan devra satisfaire la ville.</p> <p>La propriété sera réaménagée de manière à ce que les travaux entrepris augmentent la valeur estimée de la propriété.</p> <p>Tous les propriétaires qui participent à ce programme devront conclure une entente avec la ville qui précisera les conditions, la durée et les dispositions implicites de l'aide fiscale.</p>

	<p>Toutes les demandes et ententes doivent être approuvées par le conseil.</p> <p>Si le propriétaire ne respecte pas l'une des conditions du règlement, l'aide fiscale fournie (plus l'intérêt) devra être payée à la ville et à la province.</p> <p>Le propriétaire devra fournir, dans le Registre environnemental des activités et des secteurs, un DES de la propriété signé par une personne qualifiée, et devra fournir à la ville (dans les six mois de la réception) une preuve que le DES a été reçu par le ministère de l'Environnement (ME).</p>
--	---

5.15 Programme de subvention pour la réhabilitation des friches contaminées

Objet	Favoriser l'assainissement, la réhabilitation et la réutilisation adaptative des sites contaminés en fournissant des subventions pour payer les frais de réhabilitation supplémentaires habituellement liés aux sites contaminés.
Montant et paiement de la subvention	<p>La subvention s'étend sur dix ans au maximum. Pendant cette période, l'augmentation de l'impôt est remboursée au demandeur comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">- Rabais de 50 % de la 1^{re} à la 10^e années <p>La subvention annuelle payable dans le cadre du Programme de subvention pour la réhabilitation des friches contaminées peut seulement être versée après l'inspection finale du site ou de l'édifice et la réévaluation de la propriété, et lorsque le propriétaire a payé la totalité de l'impôt foncier pour l'année où la subvention est octroyée. Si la demande a été faite au Programme de subvention pour la réhabilitation des friches contaminées et au Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées, la subvention annuelle disponible dans le cadre du Programme de subvention pour la réhabilitation des friches contaminées commencera lorsque les primes du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées se termineront.</p> <p>Le montant total de la subvention octroyée dans le cadre du Programme de subvention pour la réhabilitation des friches contaminées ne dépassera jamais le total des frais admissibles engagés.</p> <p>Le demandeur paiera au départ la totalité des coûts de réhabilitation. Lorsque la ville recevra l'augmentation de l'impôt foncier attribuable au projet de réhabilitation, elle remboursera le demandeur sous forme d'une subvention annuelle équivalant à 50 % de l'augmentation de l'impôt municipal attribuable au projet pendant une période maximum de dix ans, ou jusqu'à ce que le total des versements de la subvention équivaille au total des frais admissibles, selon la première de ces éventualités.</p>
Frais admissibles	<p>Les frais admissibles comprennent les frais suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- les EES de phase II, les plans de travail quant à l'assainissement et les évaluations des risques non compris dans le Programme de subvention pour l'évaluation environnementale de site ou le Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées;- l'assainissement environnemental, notamment les coûts de préparation du DES non défrayés par le programme d'aide au titre des impôts fonciers;- le dépôt et le nivellement de matériau de remblayage propre non couverts par le Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées;- l'installation des mécanismes de contrôle ou ouvrages environnementaux ou d'ingénierie précisés dans le plan de travail quant à l'assainissement ou l'évaluation des risques non couverts par le Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées;- la surveillance, l'entretien et l'exploitation des mécanismes de contrôle ou ouvrages environnementaux ou d'ingénierie précisés dans le plan de travail quant à l'assainissement ou l'évaluation des risques non couverts par le Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées;

	<ul style="list-style-type: none"> - les primes d'assurance environnementale non couvertes par le Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées; - les composantes suivantes du programme Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) : <ul style="list-style-type: none"> - l'examen du plan de base par un expert-conseil sur le programme LEED qualifié; - la préparation de nouveaux dessins d'exécution conformes aux normes du programme LEED; - la présentation et l'administration de la mise à l'essai et de la certification des éléments construits qui ont servi à déterminer la désignation LEED; - la démolition d'édifices; - la construction d'ouvrages de réhabilitation et de rénovation; - la mise à jour de l'infrastructure du site, notamment l'approvisionnement d'eau, les égouts sanitaires et les installations de gestion des eaux pluviales; - la construction ou la mise à jour de l'infrastructure externe, notamment les routes, l'approvisionnement d'eau, les égouts sanitaires, les installations de gestion des eaux pluviales, les services d'électricité et de gaz, si cela est exigé pour permettre l'assainissement, la réhabilitation ou la réutilisation adaptative de la propriété qui fait l'objet de la demande.
Zones d'améliorations applicables	Toutes les propriétés contaminées visées par un projet d'aménagement dans la zone d'améliorations.
Exigences supplémentaires	<p>On peut faire une demande au Programme de subvention pour la réhabilitation des friches contaminées ou au Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées, ou aux deux.</p> <p>Pour qu'une demande de subvention pour la réhabilitation soit approuvée, le demandeur doit conclure une entente avec la ville. L'entente précisera les conditions, la durée et les dispositions implicites de la subvention. Elle doit également être approuvée par le conseil.</p> <p>L'évaluation et les impôts fonciers prélevés aux fins municipales (« taux de base ») seront déterminés avant le début du projet. L'augmentation des impôts fonciers prélevés aux fins municipales (« augmentation de l'impôt municipal ») est calculée en soustrayant les impôts fonciers prélevés aux fins municipales avant la réévaluation des impôts fonciers prélevés aux fins municipales après la réévaluation par la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) après l'achèvement du projet. Le montant de la subvention sera recalculé chaque année selon les impôts fonciers prélevés aux fins municipales et l'augmentation de l'impôt municipal chaque année.</p> <p>Une telle demande comprend des rapports, des plans, des estimations, des contrats et d'autres détails nécessaires pour satisfaire la ville quant aux frais admissibles et à la conformité du projet avec le PAC.</p> <p>La demande comprend les coûts de l'assainissement environnemental et doit être accompagnée d'une EES de phase II, d'un plan de travail quant à l'assainissement ou d'un plan d'évaluation des risques préparé par une personne qualifiée qui comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une estimation des frais des mesures qui seront nécessaires pour diminuer la concentration de contaminants sur, dans et sous la propriété pour permettre de présenter un dossier de l'état du site (DES) dans le Registre environnemental des activités et des secteurs en vertu de l'article 168.4 de la <i>Loi sur la protection de l'environnement</i>;

	<ul style="list-style-type: none">- un plan de travail et un budget pour l'assainissement environnemental en question ou les mesures de gestion des risques. <p>À titre de condition de la demande de subvention, la ville peut demander au demandeur de fournir un plan d'activités, et ce plan devra satisfaire la ville.</p> <p>La propriété sera réhabilitée de manière à ce que l'ampleur des travaux entrepris soit suffisante et que ces travaux produisent, au minimum, une augmentation de la valeur estimée de la propriété.</p> <p>Tous les demandeurs qui participent à ce programme devront conclure une entente avec la ville qui précisera les conditions de la subvention.</p> <p>Si un ou des édifices construits sur une propriété participant à ce programme sont démolis avant la fin de la période de la subvention, le reste des fonds versés dans le cadre de cette subvention sera annulé.</p> <p>Le propriétaire devra fournir, dans le Registre environnemental des activités et des secteurs, un DES de la propriété signé par une personne qualifiée, et devra fournir à la ville une preuve que le DES a été reçu par le ministère de l'Environnement (ME). Cette condition s'applique même si le propriétaire fait une demande concernant les coûts non environnementaux uniquement.</p>
--	--

6.0 MISE EN ŒUVRE

6.1 Processus d'examen des demandes

Les demandes pour les programmes incitatifs du PAC seront traitées comme suit :

1. Consultation avant la demande avec la ville.
2. Le demandeur remplit les formulaires de demande et fournit toute documentation à l'appui.
3. La ville examine les demandes pour vérifier si elles répondent aux critères d'admissibilité minimum et sont conformes aux directives de conception données dans le PAC.
4. Évaluation par la ville.
5. Pour certains programmes, la ville peut exiger la conclusion d'une entente précisant les conditions.
6. Avant d'octroyer des fonds, la ville exigera une preuve de tous les coûts présentés par le demandeur.

L'évaluation des demandes sera coordonnée par l'administrateur en chef, avec l'aide du directeur du développement économique, du directeur des services de protection dans sa qualité d'agent de la construction en chef, et d'autres membres du conseil et du personnel municipaux. L'administrateur en chef gèrera la mise en œuvre du PAC.

Les demandes de financement annuel en vertu des programmes suivants seront acceptées, évaluées et déterminées dans l'ordre de leur arrivée :

- Programme de subvention pour l'amélioration des façades
- Programme de subvention pour l'amélioration des enseignes
- Programme de subvention pour l'amélioration de l'accessibilité
- Programme de subvention pour l'amélioration du stationnement et de l'aménagement paysager
- Programme de subventions pour la conception architecturale ou technique
- Rabais sur les frais pour les demandes/permis municipaux
- Programme incitatif pour le développement économique

Pour les programmes ci-dessus, tous les fonds octroyés pendant une année civile seront tirés du fonds de réserve disponible pour les incitatifs du PAC pendant l'année d'approbation du financement, même si les fonds sont octroyés l'année civile suivante. Une partie du fonds de réserve pour les incitatifs du PAC sera également réservée aux garanties émises dans le cadre du Programme de garantie de prêt – propriétés résidentielles et du Programme de garantie de prêt – propriétés non résidentielles, le montant du fonds de réserve pour les incitatifs du PAC réservé aux garanties étant calculé par la ville.

Les projets doivent être achevés dans les deux années suivant l'approbation dans le cadre du Programme incitatif pour le développement économique et dans l'année pour tous les autres programmes, mais les titulaires peuvent faire une demande de prolongation de la subvention. Les demandes pour les programmes budgétés seront acceptées jusqu'à ce que le fonds de réserve pour les incitatifs du PAC soit épuisé. Ces programmes seront « fermés » jusqu'à ce que le budget municipal de l'année suivante soit approuvé et que d'autres fonds soient versés au fonds de réserve pour les incitatifs du PAC.

Il n'y a pas de maximum annuel pour les programmes suivants, et les demandes sont constamment acceptées, mais elles doivent quand même être examinées et approuvées par la ville :

- Programme de subvention pour l'augmentation de l'impôt foncier
- Programme d'acquisition et de vente des propriétés municipales
- Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées
- Programme de subvention pour la réhabilitation des friches contaminées

Nous encourageons les demandes pour les projets qui donnent droit à un financement dans le cadre de plus d'un programme.

Le conseil se réserve le droit de limiter l'accès au financement de plusieurs programmes si, à son avis, il y a un certain chevauchement quant au financement qui ne constitue pas une utilisation adéquate des maigres ressources ou s'il estime que la valeur du financement du projet particulier limite inutilement la disponibilité d'un financement pour les améliorations communautaires pour d'autres projets dans la ville.

En tout temps, le principe du financement de contrepartie exige que le conseil ne finance pas plus de 50 % des frais admissibles ou des maximums indiqués, selon le moindre des deux.

Le conseil peut prolonger, réviser ou modifier ce PAC pendant ou après la période de cinq ans d'origine, selon le financement, les objectifs du conseil et le rendement du PAC.

6.2 Administration et répercussions financières

Ce PAC sera administré par la ville de Smooth Rock Falls dans le cadre de la mise en œuvre des politiques d'améliorations communautaires du plan officiel de la ville.

Pour qu'un PAC soit couronné de succès, il doit être appuyé par la communauté des affaires et la municipalité sous forme de financement et de mise en œuvre. Nous recommandons que la ville réserve au moins **100 000 \$ par année** au fonds de réserve pour les incitatifs du PAC au cours des premières années du PAC, le solde maximum du fonds de réserve étant de 1 500 000 \$.

Le financement recommandé est fondé sur le degré prévu de l'intérêt envers le développement dans la zone d'améliorations communautaires, la reconnaissance des limites probables de fonds des immobilisations disponibles pour la ville et l'importance du financement des programmes incitatifs dans les communautés comparables. Il est impossible de prévoir exactement le nombre et l'importance des demandes avant de mettre le plan en œuvre. Les fonds recommandés sont les sommes minimales qui devraient être approuvées pour que les buts du plan soient atteints au cours de la période de cinq ans. Le niveau de financement peut être évalué et ajusté dans les années futures du plan.

L'attribution des fonds présentée dans ce plan doit être examinée et approuvée par le conseil. Les incitatifs financiers proposés dans ce PAC sont fondés sur un cycle de cinq ans, mais dépendent également de la situation financière de la ville, et ils seront déterminés chaque année lors de l'affectation annuelle du budget par le conseil.

7.0 SURVEILLANCE ET MODIFICATIONS

Le personnel de la ville effectuera des examens périodiques des programmes et activités du PAC concernant les améliorations communautaires pour déterminer leur efficacité et faire une mise à jour au conseil. Le conseil peut modifier ce plan au besoin pour garantir l'atteinte des buts et objectifs de celui-ci. Toute augmentation du financement des programmes permise conformément à l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* exigera une modification de ce plan. Une prolongation de tout programme pour cinq années de plus au maximum et toute diminution du financement des programmes en raison de restrictions budgétaires de la ville lors d'une année donnée ne nécessiteront pas la modification de ce plan.

La ville surveillera le PAC en examinant les mesures de rendement suivantes :

- montant total du financement engagé chaque année;
- intérêt envers chaque programme (demandes présentées, demandes accordées, montant du financement octroyé);
- valeur totale des investissements des secteurs privé et public liés aux programmes du PAC;
- terrains vacants dans la ville;
- évaluations foncières;
- satisfaction des demandeurs envers le processus de demande et les autres documents.

Après la première année du programme, la ville devrait évaluer l'efficacité de la structure organisationnelle et de financement du processus du PAC, le processus d'évaluation et le nombre de ressources en personnel et d'autres ressources nécessaires pour administrer, surveiller et mettre en marché le plan.

Une modification du PAC exige une réunion publique exigée par la loi et des avis, conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire*.