



**RÈGLEMENT ADMINISTRATIF  
DE REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES N° 01-2014-RAS DU  
CONSEIL DES ÉCOLES PUBLIQUES DE L'EST DE L'ONTARIO**

**Un règlement relatif à l'imposition de redevances d'aménagement scolaires**

**PRÉAMBULE**

**ATTENDU QUE** la *Loi sur l'éducation*, L.R.O. 1990, c. E-2, telle que modifiée (ci-après appelée la « Loi »), autorise un conseil scolaire de district à adopter des règlements administratifs prévoyant l'imposition de redevances d'aménagement scolaires à l'égard des biens-fonds faisant l'objet de travaux d'aménagement à des fins résidentielles et non résidentielles dans son territoire de compétence, lorsque ces travaux d'aménagement résidentiels ont pour effet d'accroître les dépenses immobilières à fin scolaire;

**ET ATTENDU QUE** le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (ci-après appelé le « Conseil ») a déterminé que des travaux d'aménagement résidentiel procèdent dans son territoire de compétence et que ceux-ci auront pour effet d'accroître les dépenses immobilières à fin scolaire;

**ET ATTENDU QUE** le Conseil a soumis au ministère de l'Éducation ses prévisions concernant le nombre total des nouveaux élèves de l'élémentaire et du secondaire ainsi que le nombre des emplacements d'école élémentaire et d'école secondaire estimés par le Conseil pour calculer les dépenses immobilières nettes à des fins scolaires, et que ces prévisions ont été approuvées;

**ET ATTENDU QUE** le Conseil s'est conformé aux exigences prescrites à l'article 10 du Règlement de l'Ontario 20/98;

**ET ATTENDU QUE** le Conseil a procédé à un examen de ses politiques relatives aux redevances d'aménagement scolaires, a effectué une étude préliminaire sur ces redevances et, par suite au préavis requis, a tenu une réunion publique le 25 février 2014, le tout conformément aux articles 257.60 et 257.63 de la Loi;

**ET ATTENDU QUE**, lors de la réunion publique, le Conseil a entendu toutes les personnes qui ont demandé de se faire entendre pour présenter des observations au sujet du projet de règlement;

**ET ATTENDU QUE** le Conseil, lors de sa réunion du 25 mars 2014, a décidé d'imposer des redevances d'aménagement scolaires sur les biens-fonds faisant l'objet de travaux d'aménagement ou de réaménagement à des fins résidentielles et non résidentielles sur le territoire de la Ville d'Ottawa, tel que défini ci-après;

**POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL DES ÉCOLES PUBLIQUES DE L'EST DE L'ONTARIO ADOPTE CE QUI SUIT :**

## PARTIE 1 GÉNÉRALITÉS

### Définitions

1. Les termes utilisés dans le présent règlement administratif ont le même sens que dans la Loi, telle que modifiée de temps à autre, et les règlements pris en application de celle-ci. En cas d'ambiguïté, les définitions ci-dessous auront préséance.
2. Dans le présent règlement administratif :
  - a. « aménagement » s'entend de la construction, de l'édification ou de la mise en place d'un ou de plusieurs bâtiments ou structures sur des terres, ou de l'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment ou d'une structure ayant pour effet d'accroître ses dimensions ou ses possibilités d'utilisation, et comprend en outre un réaménagement (« *development* »);
  - b. « aménagement à usage mixte » s'entend de bien-fonds, d'immeubles ou de structures utilisés, conçus ou destinés à un usage résidentiel et non résidentiel (« *mixed use development* »);
  - c. « aménagement non résidentiel » s'entend d'un aménagement destiné à un usage autre que résidentiel, et comprend les aménagements commerciaux, industriels et institutionnels (« *non-residential development* »);
  - d. « aménagement résidentiel » s'entend de bien-fonds, de structures ou d'immeubles de toutes sortes utilisés, conçus ou destinés à des fins résidentielles pour une ou plusieurs personnes, et comprend les biens-fonds ou les immeubles ou les parties de ceux-ci, utilisés, conçus ou destinés à usages connexes (« *residential development* »);
  - e. « dépenses immobilières à fin scolaire » s'entend des coûts que le Conseil engage ou se propose d'engager aux fins de :
    - i. l'acquisition d'un bien-fonds dont le Conseil se servira pour fournir des installations d'accueil pour les élèves, ou d'un intérêt sur un tel bien-fonds, y compris un intérêt à bail;
    - ii. la préparation de l'emplacement, notamment par la viabilisation du bien-fonds, de sorte qu'un ou plusieurs bâtiments puissent y être construits en vue de fournir des installations d'accueil pour les élèves;
    - iii. la préparation et de la distribution des études préliminaires sur les redevances d'aménagement scolaires qu'exige la Loi;

- iv. les intérêts sur les emprunts contractés pour payer les coûts visés aux dispositions (i) et (ii);
  - v. les études menées relativement à l'acquisition visée à la disposition (i) (« *education land costs* »).
- f. « immeubles agricoles » s'entend d'un immeuble ou d'une structure situé sur une terre servant à des fins agricoles véritables et qui est nécessaire ou accessoire aux opérations agricoles, y compris les granges, les hangars à outils et les silos, ainsi que toute autre structure connexe qui sert aux fins d'abriter le bétail ou la volaille, à l'entreposage des produits de la ferme et aux fourrage et sous-produits de meunerie, et à l'entreposage de la machinerie et de l'équipement de ferme, mais ne comprend pas un logement ou autre structure qui sert à des fins résidentielles, ni les bâtiments ou parties de bâtiment utilisés à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles qui qualifient d'aménagements non résidentiels (« *farm buildings* »);
- g. « immeuble industriel existant » s'entend d'un immeuble utilisé aux fins ou dans le cadre de ce qui suit :
- i. la fabrication, la production, le traitement, l'entreposage ou la distribution de quelque chose ;
  - ii. les activités de recherche ou de développement effectuées dans le cadre de la fabrication, de la production ou du traitement de quelque chose;
  - iii. la vente au détail d'une chose par la personne qui l'a fabriquée, produite ou traitée, si la vente est effectuée au lieu de fabrication, de production ou de traitement;
  - iv. aux fins de bureaux ou à des fins d'administration qui remplissent les conditions suivantes :
    - 1. elles concernent la fabrication, la production, le traitement, l'entreposage ou la distribution de quelque chose; et
    - 2. elles sont poursuivies dans l'immeuble ou la construction utilisé aux fins des activités de fabrication, de production, de traitement, d'entreposage ou de distribution, ou dans un immeuble ou une construction qui lui est rattaché; (« *existing industrial building* »);
- h. « logement » s'entend d'une pièce ou d'un groupe de pièces qui servent ou sont destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes vivant ensemble et qui comportent des installations culinaires et sanitaires pour l'usage exclusif de cette personne ou de ces personnes, et sans limite la

généralité de ce qui précède, comprend un ou plusieurs logements dans un édifice appartement, un foyer de groupe, une maison mobile, un duplex, un triplex, une habitation jumelée, une habitation individuelle, une maison en rangée superposée, et dans une maison en rangée (« *dwelling unit* »);

- i. « redevance d'aménagement scolaire » s'entend d'une redevance d'aménagement imposée aux termes du présent règlement administratif adopté conformément à la Loi (« *education development charge* »);
- j. « surface de plancher hors œuvre brute » s'entend de la surface de plancher totale de tous les étages situés au-dessus du niveau final moyen du sol le long de chaque mur extérieur d'un immeuble, laquelle surface est calculée entre les faces externes des murs extérieurs ou à partir de la face externe des murs extérieurs jusqu'à l'axe de murs mitoyens qui séparent l'immeuble d'un autre, et, aux fins de la présente définition, la partie non résidentielle d'un immeuble ou d'une structure à usage mixte est réputée comprendre la moitié de toute surface de plancher qui est commune aux composantes résidentielle et non résidentielle de l'immeuble ou de la structure à usage mixte (« *gross floor area* »);

### **Territoire visé par le règlement administratif**

- 3. Sous réserve de toute exception prévue à cette fin dans le présent règlement administratif, celui-ci s'applique à tous les biens-fonds situés sur le territoire de la Ville d'Ottawa. Pour plus de précision, le territoire de la Ville d'Ottawa comprend tous les terrains situés dans les limites territoriales des anciennes villes d'Ottawa, Nepean, Kanata, Gloucester, Cumberland, Rockcliffe et Vanier ainsi que des anciens cantons de Goulbourn, Osgoode, Rideau et West Carleton, tels qu'ils existaient le 31 décembre 2000. Le présent règlement administratif s'applique à toutes les catégories d'aménagements résidentiels et à tous les usages connexes de biens-fonds, de structures ou d'immeubles, ainsi qu'à toutes les catégories d'aménagements non résidentiels et à tous les usages connexes de biens-fonds, de structures et d'immeubles.

### **Entités et fins exemptés**

- 4. Les redevances d'aménagement scolaires établies en vertu du présent règlement administratif ne s'appliquent pas aux biens-fonds qui appartiennent aux entités suivantes ou qui servent aux fins énumérées ci-dessous :
  - a. une municipalité;
  - b. un conseil scolaire de district;

- c. une université, un collège communautaire ou un collège d'arts appliqués et de technologie financé par les fonds publics et établi aux termes de la *Loi sur le ministère de la Formation et des Collèges et Universités*, L.R.O. 1990, chapitre M.19, ou d'une loi antérieure;
- d. un aménagement résidentiel construit sur un bien-fonds désigné comme étant un «lot pour agriculteur aux fins de retraite», selon la définition établie dans le plan officiel de la Ville d'Ottawa, tel que modifié de temps à autre;
- e. un lieu de culte et un bien-fonds servant à celui-ci, et tout cimetière, cour d'église ou lieu de sépulture, qui font l'objet d'une exonération d'impôt aux termes de l'article 3 de la *Loi sur l'évaluation foncière*, L.R.O. 1990, chapitre A.31;
- f. les immeubles agricoles tels que définis dans le présent règlement administratif.

#### **Aménagements et utilisations des biens-fonds assujettis aux redevances d'aménagement scolaires**

- 5. Conformément à la Loi et au présent règlement administratif, des redevances d'aménagement scolaires sont imposées par le Conseil sur les biens-fonds faisant l'objet de travaux d'aménagement ou de réaménagement résidentiel ou non résidentiel dans la Ville d'Ottawa, si ces travaux exigent une ou plusieurs des actions prévues au paragraphe 257.54 (2) de la Loi (ou toute disposition qui succédera à celle-ci), et énumérées ci-dessous :
  - a. l'adoption ou la modification d'un règlement municipal de zonage en vertu de l'article 34 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chapitre P.13;
  - b. l'autorisation d'une dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*;
  - c. la cession d'un bien-fonds auquel s'applique un règlement municipal adopté en vertu du paragraphe 50(7) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*;
  - d. l'approbation d'un plan de lotissement en vertu de l'article 51 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*;
  - e. l'autorisation prévue à l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*;
  - f. l'approbation d'une description aux termes de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, L.O. 1998, chapitre 19;

- g. la délivrance d'un permis aux termes de la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment*, L.O. 1992, chapitre 23, relativement à un bâtiment ou à une structure.

**PARTIE 2**  
**REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES**

**A. Redevances d'aménagement scolaires applicables à l'aménagement résidentiel**

6. Sous réserve des dispositions du présent règlement administratif, une redevance d'aménagement scolaire de 423 \$ par logement sera imposée à l'égard de toutes les catégories désignées d'aménagements résidentiels et à tous les types d'utilisations de bien-fonds, de structures ou d'immeubles désignés à des fins résidentielles, y compris tout logement qui est accessoire à une utilisation non résidentielle et, dans le cas d'immeubles ou de structures à usage mixte, à l'égard de tout logement dans l'immeuble ou la structure à usage mixte.

**Aménagements résidentiels non imposables et exonérations**

7. Conformément au paragraphe 257.54(3) de la Loi, une redevance d'aménagement scolaire n'est pas imposée à l'égard des travaux suivants :
- a. l'agrandissement d'un logement existant qui ne crée pas un logement supplémentaire;
  - b. l'aménagement d'au plus deux logements supplémentaires selon les conditions et restrictions prescrites à l'article 3 du *Règlement de l'Ontario 20/98* comme suit :

<b>Appellation de la catégorie d'immeubles d'habitation</b>	<b>Description de la catégorie d'immeubles d'habitation</b>	<b>Nombre maximal de logements additionnels</b>	<b>Restrictions</b>
Habitations unifamiliales individuelles	Immeubles d'habitation dont chacun contient un logement individuel et qui ne sont pas contigus à d'autres immeubles	Deux (2)	La surface de plancher hors œuvre brute totale du ou des logements additionnels doit être égale ou inférieure à celle du logement que contient déjà l'immeuble.
Habitations jumelées ou en rangée	Immeubles d'habitation dont chacun contient un logement individuel et dont un ou deux murs verticaux sont, à l'exclusion de toute autre partie, contigus à d'autres immeubles.	Un (1)	La surface de plancher hors œuvre brute du logement additionnel doit être égale ou inférieure à celle du logement que contient déjà l'immeuble.
Autres immeubles d'habitation	Immeubles d'habitation qui n'appartiennent pas à une autre catégorie d'immeubles d'habitation que vise le présent tableau	Un (1)	La surface de plancher hors œuvre brute du logement additionnel doit être égale ou inférieure à celle du logement le plus petit que contient déjà l'immeuble.

8. Conformément à l'article 4 du Règlement de l'Ontario 20/98 :
- a. Une redevance d'aménagement scolaire en vertu de l'article 6 du présent règlement administratif ne doit pas être imposée à l'égard du remplacement, sur le même emplacement, d'un logement qui a été démoli ou détruit, notamment par un incendie, ou qui a subi des dommages, notamment à la suite d'un incendie ou de travaux de démolition, qui le rendent inhabitable;
  - b. Nonobstant le paragraphe 8.(a) ci-dessus, une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 6 du présent règlement administratif si le permis de construire visant le logement de remplacement est délivré plus de deux ans :
    - i. soit après la date où l'ancien logement a été détruit ou est devenu inhabitable;
    - ii. soit, si l'ancien logement a été démoli conformément à un permis de démolir délivré avant qu'il n'ait été détruit ou un fût devenu inhabitable, après la date de délivrance de ce permis.
  - c. Nonobstant le paragraphe 8.(a) ci-dessus, une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 6 du présent règlement administratif à l'égard d'un ou plusieurs logements sur le même emplacement qui s'ajoutent au logement ou aux logements qui sont en voie d'être remplacés.
  - d. Une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 6 du présent règlement administratif lorsqu'une structure ou un immeuble non résidentiel est remplacé ou converti, en tout ou en partie, en un ou plusieurs logements.

**B. Redevances d'aménagement scolaires applicables à l'aménagement non résidentiel**

9. Sous réserve des dispositions du présent règlement administratif, une redevance d'aménagement scolaire de 0,22 \$ par pied carré de surface de plancher hors oeuvre brute de l'aménagement non résidentiel sera imposée à l'égard de toutes les catégories désignées d'aménagements non résidentiels et à tous les types d'utilisations de bien-fonds, de structures ou d'immeubles désignés à des fins non résidentielles, et, dans le cas d'immeubles ou de structures à usage mixte, à l'égard de tout usage non résidentiel dans l'immeuble ou la structure à usage mixte.

**Exonérations**

10. Nonobstant l'article 9 du présent règlement administratif, une redevance d'aménagement scolaire ne doit pas être imposée à l'égard d'un aménagement non résidentiel si l'aménagement n'a pas pour effet de créer une surface de plancher hors œuvre brute d'aménagement non résidentiel ou d'augmenter la surface de plancher hors œuvre brute existante de l'aménagement non résidentiel.
11. a. Nonobstant l'article 9 du présent règlement administratif, une redevance d'aménagement scolaire n'est pas imposée à l'égard du remplacement, sur le même emplacement, d'un immeuble non résidentiel qui a été démoli ou détruit, notamment par un incendie, ou qui a subi des dommages, notamment à la suite d'un incendie ou de travaux de démolition, qui le rendent inutilisable.
- b. Nonobstant le paragraphe 11.(a) ci-dessus, une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 9 du présent règlement administratif si le permis de construire visant l'immeuble de remplacement est délivré plus de cinq ans :
- i. soit après la date à laquelle l'ancien immeuble a été détruit ou est devenu inutilisable;
  - ii. soit, si l'ancien immeuble a été démoli conformément à un permis de démolir délivré avant qu'il n'ait été détruit ou ne fût devenu inutilisable, après la date de délivrance de ce permis.
- c. Nonobstant le paragraphe 11.(a) ci-dessus, une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 9 du présent règlement administratif à l'égard de toute surface de plancher hors œuvre brute de la partie non résidentielle de l'immeuble de remplacement qui excède celle de la partie non résidentielle de l'immeuble qui est en voie d'être remplacé.

Si la surface de plancher hors œuvre brute (SPHOB) de la partie non résidentielle de l'immeuble de remplacement est supérieure à celle visant la partie non résidentielle de l'immeuble qui est en voie d'être remplacé, le Conseil n'est tenu d'exonérer le propriétaire que de la fraction de la redevance d'aménagement scolaire qui est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Fraction exonérée} = \frac{\text{SPHOB (ancienne)}}{\text{SPHOB (nouvelle)}} \times \text{RAS}$$

où,

« fraction exonérée » représente la fraction de la redevance d'aménagement scolaire dont le Conseil est tenu d'exonérer le propriétaire;

« SPHOB (ancienne) » représente la SPHOB de la partie non résidentielle de l'immeuble qui est en voie d'être remplacé;

« SPHOB (nouvelle) » représente la SPHOB de la partie non résidentielle de l'immeuble de remplacement;

« RAS » représente la redevance d'aménagement scolaire qui serait exigible sans l'exonération.

- d. Une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 6 du présent règlement administratif si l'immeuble non résidentiel décrit au paragraphe 11.(a) ci-dessus est remplacé par ou converti, en tout ou en partie, en un ou plusieurs logements.
  - e. Une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 9 du présent règlement administratif lorsqu'un logement est remplacé par ou converti, en tout ou en partie, en un aménagement non résidentiel ou à des fins non résidentielles.
12. Si un aménagement comprend l'agrandissement de la surface de plancher hors œuvre brute d'un immeuble industriel existant, la redevance d'aménagement scolaire payable à l'égard de l'agrandissement est calculée selon les règles ci-dessous :
- a. Si la surface de plancher hors œuvre brute est agrandie d'au plus 50 pour cent, la redevance d'aménagement scolaire payable à l'égard de l'agrandissement est nulle;
  - b. Si la surface de plancher hors œuvre brute est agrandie de plus de 50 pour cent, la redevance d'aménagement scolaire à l'égard de l'agrandissement correspond à la somme qui serait normalement payable, multipliée par la fraction obtenue par le calcul suivant :
    - i. déterminer la fraction du pourcentage d'agrandissement de la surface de plancher hors œuvre brute qui dépasse 50 pour cent;
    - ii. diviser le pourcentage obtenu aux termes de la disposition (i) ci-dessus par le pourcentage d'agrandissement.

### **C. Aménagement à usage mixte**

13. La redevance d'aménagement scolaire qui est imposée à l'égard d'un aménagement ou d'un réaménagement à usage mixte doit être la somme du montant applicable à la partie de l'aménagement utilisée à des fins résidentielles et du montant applicable à la partie de l'aménagement utilisée à des fins non résidentielles.
14. Aux fins du calcul de la redevance d'aménagement scolaire qui doit être imposée à l'égard d'un aménagement ou d'un réaménagement à usage mixte, la surface de

plancher hors œuvre brute de la partie non résidentielle de l'immeuble doit inclure une portion proportionnelle des aires communes de l'immeuble.

## **PARTIE 3 ADMINISTRATION**

### **Paiement des redevances d'aménagement scolaires**

15. La totalité d'une redevance d'aménagement scolaire est exigible et payable à la date à laquelle un permis de construire est délivré à l'égard d'un immeuble ou d'une structure sur un bien-fonds qui est assujéti aux redevances d'aménagement scolaires du Conseil. La redevance d'aménagement scolaire est payable à la municipalité qui a délivré le permis en question.
16. Le trésorier du Conseil voit à la création et à la gestion d'un fonds de réserve des redevances d'aménagement scolaires conformément à la Loi, au Règlement de l'Ontario 20/98 et au présent règlement administratif.

### **Don d'un bien-fonds en échange d'un crédit**

17. En vertu de la Loi, et avec le consentement du ministre, le Conseil peut accepter un bien-fonds aux fins d'installations d'accueil pour les élèves à la place du paiement de tout ou d'une partie de la redevance d'aménagement scolaire. Lorsque le Conseil accepte un bien-fonds en vertu de la présente disposition, il accorde au propriétaire un crédit à valoir sur les redevances d'aménagement scolaires qu'il a imposées à l'égard du propriétaire.

### **Recouvrement des redevances d'aménagement scolaires impayées**

18. La partie XI de la Loi de 2001 sur les municipalités, L.O. 2001, chapitre 25 s'applique, avec les modifications nécessaires, à l'égard d'une redevance d'aménagement scolaire, ou de toute portion de celle-ci, qui est impayée après la date d'échéance.

### **Entrée en vigueur du règlement administratif**

19. Le présent règlement administratif entre en vigueur à 00 h 01, le 1<sup>er</sup> jour du mois d'avril 2014.

### **Abrogation du règlement administratif antérieur**

20. Le règlement du Conseil indiqué ci-dessous est abrogé dès l'entrée en vigueur du présent règlement administratif :

Le règlement administratif de redevances d'aménagement scolaires n° 02-2009-RAS du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario – un règlement relatif à l'imposition des redevances d'aménagement scolaires.

## **Divisibilité**

21. Chacune des dispositions du présent règlement administratif est divisible et, advenant que l'une ou l'autre de ces dispositions soit déclarée invalide par une cour de justice ou un tribunal ayant compétence en la matière, les autres dispositions demeureront en vigueur et pleinement exécutoires.

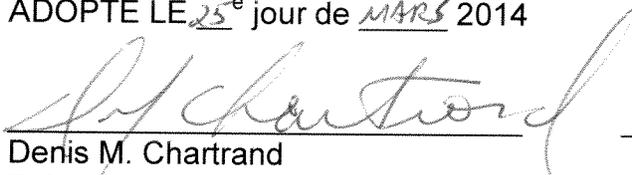
## **Interprétation**

22. Aucune des dispositions du présent règlement administratif ne doit être interprétée de manière à engager ou à obliger le Conseil à autoriser ou à entreprendre, à un moment précis, un projet d'immobilisation quelconque.
23. Toute référence à une loi ou à une disposition législative dans le présent règlement administratif est réputée être une référence à tout successeur à cette loi ou disposition législative. Il en est de même pour toute référence à un règlement ou à une disposition réglementaire.
24. La version française du présent règlement administratif est la version officielle dudit règlement.

## **Titre abrégé**

25. Le titre abrégé du présent règlement administratif est le Règlement administratif de redevances d'aménagement scolaires n° 01-2014-RAS du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario.

ADOPTÉ LE 25<sup>e</sup> jour de MARS 2014



Denis M. Chartrand  
Président du Conseil



Édith Dumont  
Directrice de l'éducation et  
Secrétaire-trésorière