

Inclusionary Zoning: Proposed Zoning By-law Amendment

New Provisions to be added as a new Section under the following:

New Zoning By-law: Part 7 (Housing Provisions)
Zoning By-law 2008-250: Part 5 (Residential Provisions)

NEW SECTION: INCLUSIONARY UNITS

1. The following provisions apply to development on a lot subject to the Inclusionary Zoning Overlay on Schedule YYY that results in the creation of new dwelling units, pursuant to the Planning Act and associated regulations, as amended.
2. For the purposes of this section;
 - a. an inclusionary unit is a dwelling unit that aligns with the definition of “affordable residential unit” as set out in the Development Charges Act, as amended; and
 - b. total residential gross floor area refers to the gross floor area of all dwelling units within a development, not including common areas.
3. Any new development or redevelopment located within Area XX on Schedule YY must provide inclusionary units where:
 - b. it contains 80 dwelling units or more; or
 - c. has a total residential gross floor area of 6,000 square metres or more.
4. Notwithstanding (3), a development is exempt from providing inclusionary units where:
 - a. The development contains fewer than 80 dwelling units and less than 6,000 square metres of total residential gross floor area; or
 - b. A building or part of a building used for any of the following uses:
 - i. post-secondary educational institution;
 - ii. residential care facility;
 - iii. group home;
 - iv. shelter;
 - v. retirement home; or

- c. The development is otherwise exempted by the Planning Act or associated regulations, as amended.
- 5. The number of inclusionary units to be provided will be calculated based on the number of dwelling units or total residential gross floor area in accordance with Table XX.

Table XX: Inclusionary Zoning Set-Aside Rates

Metrics	Set-Aside Rates
Residential Units	Zero (0) percent of total residential units
Residential Gross Floor Area	Zero (0) percent of total residential gross floor area

- 6. The inclusionary unit size and mix by number of bedrooms must be proportional to units provided elsewhere in the same building, distributed across multiple floors, and finished to the same level as non-inclusionary units.
- 7. The depth of affordability for an inclusionary unit are those established by the *Development Charges Act*.
- 8. An inclusionary unit must remain affordable for a period of no less than 25 years, measured from the date of first occupancy of that unit.
- 9. where an inclusionary unit is sold at market price following the end of the affordability period, the City will receive 50 percent of the net proceeds of the first sale.
- 10. Where inclusionary units are required, the approval and issuance of any building permit or the use of any building or lands for development purposes is conditional on:
 - a. demonstration that the owner has entered into an agreement pursuant to the requirements of this section and with section 35.2 of the Planning Act; and
 - b. Demonstration that the agreement has been executed and registered on title.
- 11. The Agreement referenced in (10) shall include:
 - a. the number, size, type and location of the Inclusionary Units;
 - b. The requirements to maintain the affordability of those units for the period prescribed by the Official Plan;
 - c. administration, reporting, and monitoring requirements; and
 - d. any other matter required to implement the inclusionary zoning policies of the Official Plan.

12. This section does not apply where a complete application for an Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment, or Site Plan Control was filed on or before the date of passage of this By-law.

Zonage d'inclusion : modification proposée du Règlement de zonage

Nouvelles dispositions à ajouter en tant que nouvelle section, sous les rubriques suivantes :

Nouveau Règlement de zonage : Partie 7 (Dispositions relatives au logement)

Règlement de zonage 2008-250 : Partie 5 (Dispositions des aménagements résidentiels)

NOUVELLE SECTION : LOGEMENTS DU ZONAGE D'INCLUSION

1. Les dispositions suivantes s'appliquent à l'aménagement d'un terrain assujéti à la surzone de zonage d'inclusion prévu à l'annexe YYY qui entraîne la création de nouveaux logements, conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et aux règlements connexes, tels que modifiés.
2. Aux fins de la présente section :
 - a. un logement du zonage d'inclusion est un logement correspondant à la définition de « logement abordable » prévue dans la *Loi sur les redevances d'aménagement*, telle que modifiée; et
 - b. la surface de plancher résidentielle hors œuvre brute totale désigne la superficie brute de tous les logements d'un aménagement, à l'exclusion des parties communes.
3. Le promoteur de tout projet de nouvelle construction ou de réaménagement mené dans la zone XX de l'annexe YY doit prévoir des logements du zonage d'inclusion dans les cas suivants :
 - b. le projet comprend la création de 80 logements ou plus; ou
 - c. le projet concerne une surface de plancher résidentielle hors œuvre brute totale de 6 000 mètres carrés ou plus.
4. Nonobstant le point (3), un aménagement est dispensé de l'obligation de fournir des logements du zonage d'inclusion dans les cas suivants :
 - a. le projet comprend la création de moins de 80 logements et concerne une surface de plancher résidentielle hors œuvre brute inférieure à 6 000 mètres carrés; ou
 - b. un immeuble ou une partie d'un immeuble abrite l'une des utilisations suivantes :

- i. un établissement d'enseignement postsecondaire;
 - ii. un établissement de soins pour bénéficiaires internes
 - iii. un foyer de groupe;
 - iv. un refuge;
 - v. une maison de retraite.
 - c. l'aménagement est dispensé par la *Loi sur l'aménagement du territoire* ou les règlements connexes, tels que modifiés.
5. Le nombre de logements du zonage d'inclusion à créer sera calculé en fonction du nombre de logements ou de la surface de plancher résidentielle hors œuvre brute, conformément au tableau XX.

Tableau XX : Taux de réservation du zonage d'inclusion

Paramètre	Taux de réservation
Nombre de logements	Zéro (0) pour cent du nombre total de logements
Surface de plancher résidentielle hors œuvre brute	Zéro (0) pour cent de la surface de plancher résidentielle hors œuvre brute

6. La surface et la composition des logements du zonage d'inclusion en fonction du nombre de chambres doivent être proportionnelles à celles des autres logements de l'immeuble. Ces logements doivent être répartis sur plusieurs étages et disposer de finitions de même qualité que celles des logements non inclusifs.
7. Le niveau d'abordabilité d'un logement du zonage d'inclusion est établi par la *Loi sur les redevances d'aménagement*.
8. Les logements du zonage d'inclusion doivent rester abordables pour une période d'au moins 25 ans, à partir de la date de la première occupation du logement.
9. Si un logement du zonage d'inclusion est vendu au prix du marché au terme de la période d'abordabilité, la Ville percevra 50 pour cent des bénéfices nets de la première vente.
10. Si des logements du zonage d'inclusion sont requis, l'approbation et la délivrance de tout permis de construire ou l'utilisation de tout bâtiment ou terrain à des fins d'aménagement sont conditionnées aux exigences suivantes :
- a. démonstration que le propriétaire a conclu un accord conformément aux exigences de la présente section et à la section 35.2 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*; et
 - b. démonstration que l'accord a été signé et enregistré sur le titre de propriété.

11. L'accord mentionné au point (10) doit comprendre les éléments suivants :
 - a. le nombre, la superficie, le type et l'emplacement des logements du zonage d'inclusion;
 - b. les exigences visant à maintenir d'abordabilité de ces logements pendant la période prescrite par le Plan officiel;
 - c. les exigences relatives à l'administration, aux rapports et au suivi; et
 - d. toute autre question nécessaire à la mise en œuvre des politiques de zonage d'inclusion du Plan officiel.
12. La présente section ne s'applique pas lorsqu'une demande complète de modification du Plan officiel, de modification du Règlement de zonage ou de réglementation du plan d'implantation a été présentée au plus tard à la date d'adoption du présent Règlement.