



Municipalité de
RUSSELL
Township

Municipalité de Russell

Plan d'amélioration communautaire - Villages d'Embrun et de Russell



Préparé pour
Municipalité de Russell
717, rue Notre-Dame
Embrun ON K0A 1W1

Préparé par
J.L. Richards & Associates Limited
343, rue Preston, Tower II, Suite 1000
Ottawa Ontario K1S 1N4

Table des matières

1.0 Introduction1

- 1.1 Contexte1
- 1.2 Rapport sur l'état des lieux1
- 1.3 Succès du PAC.....4
- 1.4 Consultation de la communauté6
 - 1.4.1 Enquête communautaire6
- 1.5 Domaines de projets d'amélioration communautaire7

2.0 Lignes directrices pour la conception du PAC10

- 2.1 Amélioration de l'aire de stationnement et de l'aménagement paysager10
- 2.2 Amélioration du cadre bâti10
- 2.3 Amélioration de l'entrée11
- 2.4 Amélioration de la façade des bâtiments.....11
- 2.5 Amélioration des devantures de magasins12
- 2.6 Amélioration de l'accessibilité13
- 2.7 Amélioration de l'étage supérieur13
- 2.8 Nouveaux développements14
- 2.9 Éléments du boulevard14
- 2.10 Art public.....15

3.0 Incitations PAC16

- 3.1 Subvention pour l'amélioration des façades18
- 3.2 Subvention pour l'amélioration de la signalisation....19
- 3.3 Subvention pour l'amélioration de l'accessibilité19
- 3.4 Programme de subventions de l'usage résidentiel à l'usage commercial.....20
- 3.5 Subvention pour l'amélioration des aires de stationnement et de l'aménagement paysager.....21
- 3.6 Subvention pour la conception architecturale/ingénierie.....22
- 3.7 Remboursement des frais de demande/permis municipaux.....23
- 3.8 Subvention pour l'incitation fiscale23

4.0 Mise en œuvre26

- 4.1 Processus d'examen des candidatures27
 - 4.1 Administration et implications financières.....27
- 4.2 Suivi et modifications27

1.0 Introduction

Le présent document constitue une mise à jour de l'ancien plan d'amélioration communautaire de la Municipalité de Russell datant de 2015. La municipalité a raffiné le programme PAC en procédant à un examen approfondi expliqué dans le présent document. Le nouveau programme PAC est en vigueur à compter du 1er mars 2025.

1.1 Contexte

La Municipalité de Russell est située le long de la rivière Castor, à environ 30 minutes au sud-est d'Ottawa et à environ 10 minutes au sud de l'autoroute 417 dans la région de la capitale nationale, dans l'est de l'Ontario. Il se compose de quatre communautés : Embrun, Russell, Limoges et Marionville. La majorité de la population réside dans les villages de Russell (environ 7 000 habitants) et d'Embrun (environ 8 000 habitants). Le corridor commercial de la communauté est principalement concentré dans le village d'Embrun, qui offre un large éventail de biens et de services.

Le plan d'amélioration communautaire (PAC) a été lancé par la Municipalité de Russell dans le but de revitaliser certains secteurs et d'attirer de nouvelles entreprises. Un comité consultatif sur les projets du PAC avait été mis sur pied, composé de membres du personnel de la municipalité, du maire, de propriétaires d'entreprises locales et de représentants du service de développement économique des Comtés unis de Prescott et Russell. En sollicitant la participation d'un large éventail d'intervenants clés dans ces secteurs de projets d'intérêt public, le processus d'intérêt public se voit offrir la meilleure occasion d'assurer une croissance réelle au niveau de l'entreprise, d'où découle une véritable valeur durable. Cette mise à jour du PAC 2024 est destinée à remplacer le PAC précédent et à fournir des mises à jour basées sur les commentaires et les meilleures pratiques.

La Municipalité de Russell possède de nombreux atouts - et de nombreuses possibilités - qui seront bien soutenus par un PAC. Comme les noyaux communautaires de Russell et d'Embrun agissent comme une plaque tournante pour les résidents des diverses collectivités, le PAC améliorera les entreprises existantes et pourrait entraîner une augmentation de l'éventail des services offerts par la municipalité. Le PAC fournira une orientation pour les améliorations dans les zones de projet d'amélioration communautaire (ZAC), ce qui pourrait attirer davantage d'entreprises, de touristes et de visiteurs dans la communauté. Les buts, les objectifs, les lignes directrices en matière de conception et les outils de mise en œuvre s'appuient sur l'esprit et le patrimoine de la communauté.

La mise en œuvre du PAC peut dépendre du financement et de l'assistance des municipalités, des comtés, des provinces et/ou d'autres programmes de financement. Le PAC est une voie commune vers le succès. La corporation de la Municipalité de Russell apprécie la valeur du risque et de la récompense et reconnaît la responsabilité mutuelle de tous les intervenants locaux.

Un plan stratégique de développement économique a identifié un développement urbain et une croissance bien planifiés des entreprises locales parmi les principaux objectifs stratégiques du développement économique de la Municipalité de Russell.

Russell est principalement une économie de consommation locale qui reste gérée et détenue en grande partie par des résidents locaux. Bien que les franchises nationales soient présentes et fassent partie intégrante du climat économique de la Municipalité de Russell, le puits économique demeure alimenté par les commerçants locaux qui s'investissent totalement dans les activités de leur avenir.

1.2 Rapport tel que nous l'avons entendu

En 2020, JLR a mené une étude en contactant des entreprises qui ont déposé ou sont en train de soumettre des demandes

de subventions et de programmes d'incitation à la municipalité de Russell dans le cadre du Plan d'amélioration communautaire (PAC). Le but de cette étude était d'essayer de comprendre ce qui fonctionne et ce qui ne fonctionne pas pour les entreprises qui ont fait une demande de subvention ou pour les entreprises qui explorent actuellement leurs options de subvention dans le cadre du plan d'amélioration communautaire.

Les réponses recueillies auprès des entreprises confirment que les expériences individuelles avec les programmes de subventions varient selon le niveau d'implication du demandeur, son expérience administrative, l'approbation ou non de son dossier, l'emplacement de sa propriété et le type de programme de subventions qu'il a sollicité. En général, la plupart des demandeurs ont eu une expérience positive avec les programmes de subventions et d'incitatifs de la Municipalité de Russell. De plus, un bon nombre des demandeurs interrogés envisageraient d'obtenir des subventions de la municipalité dans un avenir rapproché. Cependant, bien que de nombreux demandeurs aient trouvé que le personnel municipal a été d'un soutien incroyable et a fait preuve d'une grande ingéniosité, autres ont discuté des difficultés qu'ils ont rencontrées lors de la demande de subventions municipales :

- inadmissibilité
- les coûts financiers
- le manque d'expérience en matière d'administration de projets
- la complexité des projets à grande échelle par rapport aux projets à petite échelle
- un accès insuffisant à l'information avant la phase d'approbation et d'autorisation
- un manque d'expertise en matière de réglementation municipale et l'incapacité de se conformer à cette réglementation

À la lumière de ces défis, six recommandations ont été formulées en 2020 en vue d'améliorer le PAC. Ces recommandations sont les suivantes :

Recommandation 1 : envisager et évaluer une extension potentielle des limites de certaines zones du PAC.

- Des stratégies visant à susciter un plus grand intérêt et une plus grande implication dans les programmes de subventions et d'incitations devraient être explorées. En particulier, il peut être important d'examiner les zones qui ont reçu moins de demandes de la part de leurs entreprises, ou les zones où les demandeurs actuellement inadmissibles pourraient bénéficier des incitations et des programmes de la municipalité. Dans cette étude, quelques demandeurs se sont vus refuser une subvention parce que leur propriété se trouvait immédiatement à l'extérieur d'une zone PAC. Pour ceux qui sont intéressés par les programmes de subvention, la municipalité pourrait envisager d'intégrer les entreprises intéressées dans les zones de PAC. Fusionner les deux zones centrales de Russell en une seule grâce à l'expansion du plan d'amélioration communautaire (PAC).
- En particulier, l'extension des limites des zones centrales de Russell pourrait susciter davantage d'intérêt et d'activité parmi les propriétaires d'entreprises. L'objectif du programme de subventions devrait être de s'assurer que toutes les entreprises, quelle que soit la zone couverte par le PAC, bénéficient des flux de financement disponibles. Actuellement, certaines zones reçoivent plus de subventions que d'autres. Si cette situation peut résulter d'un manque de volonté de la part des chefs d'entreprise, elle peut également être due à certains facteurs économiques. Les entreprises situées dans les zones défavorisées pourraient bénéficier d'un soutien financier supplémentaire et d'efforts d'embellissement.

Recommandation 2 : envisager la création d'une campagne médiatique ou d'un programme de sensibilisation pour aider à faire de la publicité et à fournir les informations nécessaires sur les subventions et les incitations disponibles.

- Certaines des entreprises candidates interrogées dans le cadre de cette étude ont attiré notre attention sur les difficultés qu'elles ont rencontrées pour obtenir des informations sur les entrepreneurs et les fournisseurs potentiels, ainsi que pour comprendre les lignes directrices du PAC et les exigences des règlements. Les entreprises bénéficieraient de plus d'informations sur les points suivants : l'intention du programme et les conditions d'admissibilité, la clarté du programme d'incitation fiscale, les contacts avec les entreprises et les fournisseurs,

pour les entrepreneurs locaux ou les administrateurs de projets (architectes, ingénieurs, constructeurs, etc.); et les règlements. L'information sur ces sujets pourrait être facilitée par des sessions de FAQ et des réunions en personne.

Recommandation 3 : Envisager de modifier le programme d'amélioration de la signalisation afin de permettre une plus grande flexibilité pour les candidats.

- Certains demandeurs ont fait remarquer que le Programme d'amélioration de la signalisation comporte des critères très précis. Certains demandeurs estiment que lorsqu'ils font appel à des fournisseurs non locaux, ces derniers élaborent souvent des modèles qui reflètent les exigences de leurs propres règlements locaux, et non les lignes directrices et les exigences des règlements de la municipalité de Russell. Selon certains participants à cette étude, le Programme d'amélioration de la signalisation devrait être l'un des programmes de subvention les plus faciles à réaliser. De plus, seulement environ 50 % des programmes de signalisation sont approuvés, comparativement à la subvention pour les projets d'architecture et de génie, moins populaire, qui devrait être une demande plus difficile à traiter. Il est recommandé d'adopter une approche plus souple pour l'examen des demandes dans le cadre du programme d'amélioration de la signalisation. Il convient de noter que cette subvention est destinée à l'ensemble de la structure de la signalisation, et pas seulement à la mise à jour du contenu d'un panneau.

Recommandation 4 : Envisager l'adoption d'un programme de subvention plus modeste pour aider les entreprises à effectuer des réparations mineures ou à résoudre des problèmes d'entretien.

- Toutes les entreprises ne sont pas en mesure d'entreprendre des projets de grande envergure. Afin de donner un coup de pouce à l'implication des entreprises ou de les aider à se familiariser avec les procédures municipales, il peut être important de proposer des subventions d'un montant plus faible, car certains projets peuvent devenir trop complexes pour les propriétaires de petites entreprises. Pour des raisons de temps et de ressources, les propriétaires de petites entreprises ont besoin de voir qu'une demande de subvention en vaut la peine. Une stratégie pourrait consister à réduire le niveau d'investissement ou les exigences pour certaines subventions.
- Par exemple, les exigences ou le niveau d'investissement requis pour le programme d'aide à la conception architecturale/ingénierie peuvent être réduits lorsque les candidats ne doivent traiter que des questions mineures de réparation et d'entretien (par exemple, de nouveaux garde-corps, une nouvelle peinture ou une nouvelle marche). Il en va de même pour l'aide au stationnement et à l'aménagement paysager qui, à ce jour, n'a reçu aucune demande de subvention. Il se peut que les exigences soient trop strictes et qu'il faille encourager des projets plus modestes, comme des bacs à fleurs ou de nouveaux matériaux de plantation annuelle, qui pourraient être réalisés à un taux d'investissement moins élevé.

Recommandation 5 : Envisager de suivre le potentiel des nouveaux demandeurs de subventions en contactant les entreprises au stade de la pré-approbation.

- Il semble qu'un grand nombre des demandeurs dont il a été question dans cette étude aient cherché à obtenir des subventions alors qu'ils étaient déjà en train d'obtenir des permis. Afin de s'assurer que les demandeurs suivent les lignes directrices du PAC ou respectent les exigences des règlements, il pourrait être important pour la municipalité de Russell d'informer les entreprises avant qu'elles n'entament le processus d'obtention des permis et des approbations pour leurs projets.
- Lorsque les candidats sont informés de leurs options à une étape avancée de la procédure, ils risquent de devoir dépenser de l'argent pour retravailler leur demande afin de répondre aux critères établis. S'il y a trop d'obstacles, les demandeurs seront moins enclins à poursuivre leur projet. Pour s'assurer que les demandeurs de subventions respectent les lignes directrices du PAC, il est conseillé à la Municipalité de Russell de prévoir les projets bien avant l'étape de mise en œuvre, ou de communiquer avec les administrateurs de projets et les demandeurs potentiels dès le début du processus de planification.

Recommandation 6 : Continuer à suivre et à évaluer les demandes reçues afin d'établir des objectifs annuels pour le programme et d'étudier les modifications éventuelles à apporter aux lignes directrices du PAC pour faciliter une plus grande inclusivité.

- Jusqu'à présent, la Municipalité de Russell a été en mesure de suivre les progrès des demandeurs et les détails des projets. Cependant, la municipalité pourrait commencer à mettre en évidence les divers problèmes de conformité que les demandeurs ont rencontrés.

Si la Municipalité de Russell constate que la plupart des entreprises ont de la difficulté à respecter certaines exigences des règlements ou des lignes directrices du PAC, il pourrait être nécessaire d'évaluer ou de modifier ces lignes directrices ou règlements afin de simplifier le processus de demande pour les propriétaires d'entreprises. Cet examen devrait avoir lieu plus régulièrement qu'une fois tous les cinq ans.

- De plus, il semble que quelques subventions aient reçu moins de demandes que prévu, en particulier le programme de subventions pour la conversion de logements à usage commercial et le programme de subventions pour l'incitation fiscale. Ainsi, la municipalité pourrait étudier plus en détail le budget municipal et la demande publique pour les subventions simultanément afin de déterminer si les fonds devraient être redistribués à des programmes actuellement plus demandés.

1.3 Histoires de succès du PAC

Le plan d'amélioration communautaire (PAC) est l'un des outils clés pour soutenir les entreprises locales et encourager la revitalisation et les investissements du secteur privé. Le PAC original (créé en 2015) comprenait une variété d'incitations financières pour les projets admissibles dans les zones de projet d'amélioration communautaire (ZAC), comme décrit dans la section 1.4 de ce document.

À l'hiver 2024, la municipalité a entrepris un examen pour mettre à jour cet outil. Le PAC 2024 s'appuie sur les forces et les succès du PAC original et élargit les ZAC et les programmes de financement afin de stimuler une plus grande participation de la communauté et d'améliorer davantage les zones centrales de Russell et d'Embrun.

Jusqu'à présent, le PAC a connu de nombreuses réussites : des entreprises locales dans les ZAC ont utilisé leurs subventions pour améliorer leurs propriétés. Quelques exemples de ces réussites sont présentés ci-dessous :



2. DEMANDEUR

ROYAL LEPAGE

Qualifié pour

Subvention pour l'amélioration des façades, subvention pour l'amélioration de la signalisation, rabais sur les frais de demande et de permis municipaux



AVANT



APRÈS

3. DEMANDEUR

ENCORE AUDIOLOGIE

Qualifié pour

Subvention pour l'amélioration des façades, subvention pour l'amélioration de l'accessibilité, subvention pour l'amélioration des aires de stationnement et de l'aménagement paysager, subvention pour la conception architecturale et technique, rabais sur les frais de demande et de permis municipaux.



AVANT



APRÈS

4. DEMANDEUR	DOWNTOWN IDA PHARMACY
Qualifié pour	Subventions pour l'amélioration des façades, subventions pour l'amélioration de la signalisation, subventions pour l'amélioration de l'accessibilité, subventions pour l'amélioration des aires de stationnement et de l'aménagement paysager, subventions pour la conception architecturale/ingénierie, rabais sur les frais de demande/permis municipaux, programme de subvention pour l'incitation fiscale.
	
AVANT	APRÈS

1.4 Consultation de la communauté

Les sections suivantes développent les méthodes de consultation de la communauté mises en œuvre pour l'actualisation du PAC. Le rapport *As We Heard It* (2020) a fourni des informations de base importantes sur l'opinion concernant la PAC, qui ont grandement influencé cette mise à jour. Pour mieux évaluer la connaissance et l'opinion actuelles sur le programme, une enquête communautaire a été communiquée en avril 2024 à ceux qui font partie des ZAC sur les incitations et le processus de PAC.

1.4.1 Enquête communautaire

La municipalité, en collaboration avec JLR, a envoyé un questionnaire aux adresses des nouvelles ZAC, afin d'évaluer l'intérêt pour le programme et d'obtenir un retour d'information sur l'extension des ZAC à leurs zones.

L'enquête a permis de recueillir des informations similaires à celles figurant dans le précédent rapport « Tel que nous l'avons entendu. » En général, les résultats de l'enquête ont montré que les répondants aimeraient avoir plus d'informations sur le programme, afin de mieux comprendre son fonctionnement et les possibilités de participation. Les répondants ont fait part de leur niveau d'intérêt pour les différentes mesures d'incitation.

Les mesures d'incitation qui ont suscité le plus d'intérêt sont les suivantes :

- Subvention pour l'amélioration des façades
- Subvention pour l'amélioration du stationnement et de l'aménagement paysager
- Subvention pour l'incitation fiscale

Les mesures d'incitation qui ont suscité le moins d'intérêt sont les suivantes :

- Subvention pour l'amélioration de l'accessibilité
- Subvention pour la conversion de l'usage résidentiel à commercial
- Subvention pour la conception architecturale/ingénierie

À partir de l'enquête, la municipalité a décidé d'améliorer la connaissance et le processus du programme PAC en fournissant des détails supplémentaires sur russell.ca/pacvillages. Cette page contiendra un guide étape par étape pour la candidature au programme, similaire au langage utilisé dans le présent document.

En outre, afin d'améliorer la participation au programme, les candidats pourront désormais s'inscrire au programme général et, s'ils sont approuvés, pourront utiliser le montant maximal de 20 000 \$ pour toute mesure d'incitation qu'ils souhaitent, en combinaison avec d'autres mesures d'incitation ou d'autres programmes.

1.5 Zones de projet d'amélioration communautaire

Les zones de projets d'améliorations communautaires (ZAC) ont été revues avec le personnel de la municipalité dans le cadre de cette mise à jour et consistent en grande partie en des zones clés au sein des villages de Russell et d'Embrun. L'un des principaux objectifs de la mise à jour du PAC était d'étendre les ZAC afin d'accroître l'admissibilité de la participation. Les cartes des ZAC ont été mises à jour pour inclure davantage de propriétés. Les ZAC sont en grande partie les mêmes et comprennent quatre zones distinctes :

- Corridor commercial du village de Russell;
- Centre du village de Russell;
- Corridor commercial du village d'Embrun;
- Centre du village d'Embrun.

La première ZAC concerne le corridor commercial du village de Russell. La zone totale comprend 7 lots (460 mètres de route). Cette zone est essentiellement commerciale, avec un mélange d'usages résidentiels.

La deuxième ZAC concerne une partie de la zone centrale du village de Russell. La zone comprend trois blocs d'habitations (210 mètres de route). Il s'agit d'une zone à prédominance commerciale avec des usages résidentiels intermittents. Cette zone de projet compte actuellement une vingtaine d'entreprises.

La troisième ZAC comprend deux zones désignées comme commerciales dans le village d'Embrun. La zone la plus à l'ouest comprend 11 lots et la zone la plus à l'est en comprend 12. Ces zones comprennent la plupart des entreprises de services industriels/commerciaux et les grandes surfaces de vente au détail/commerciales de services qui comprennent une épicerie, une banque, un restaurant, un magasin de spiritueux, une quincaillerie et divers établissements de restauration rapide.

La quatrième ZAC comprend deux zones distinctes désignées Centre du village dans le village d'Embrun. La zone la plus à l'ouest comprend 21 lots résidentiels ou vacants le long de la rue Notre Dame. La zone la plus à l'est comprend 33 lots résidentiels, institutionnels, industriels ou vacants le long de la rue Notre Dame dans l'est d'Embrun.

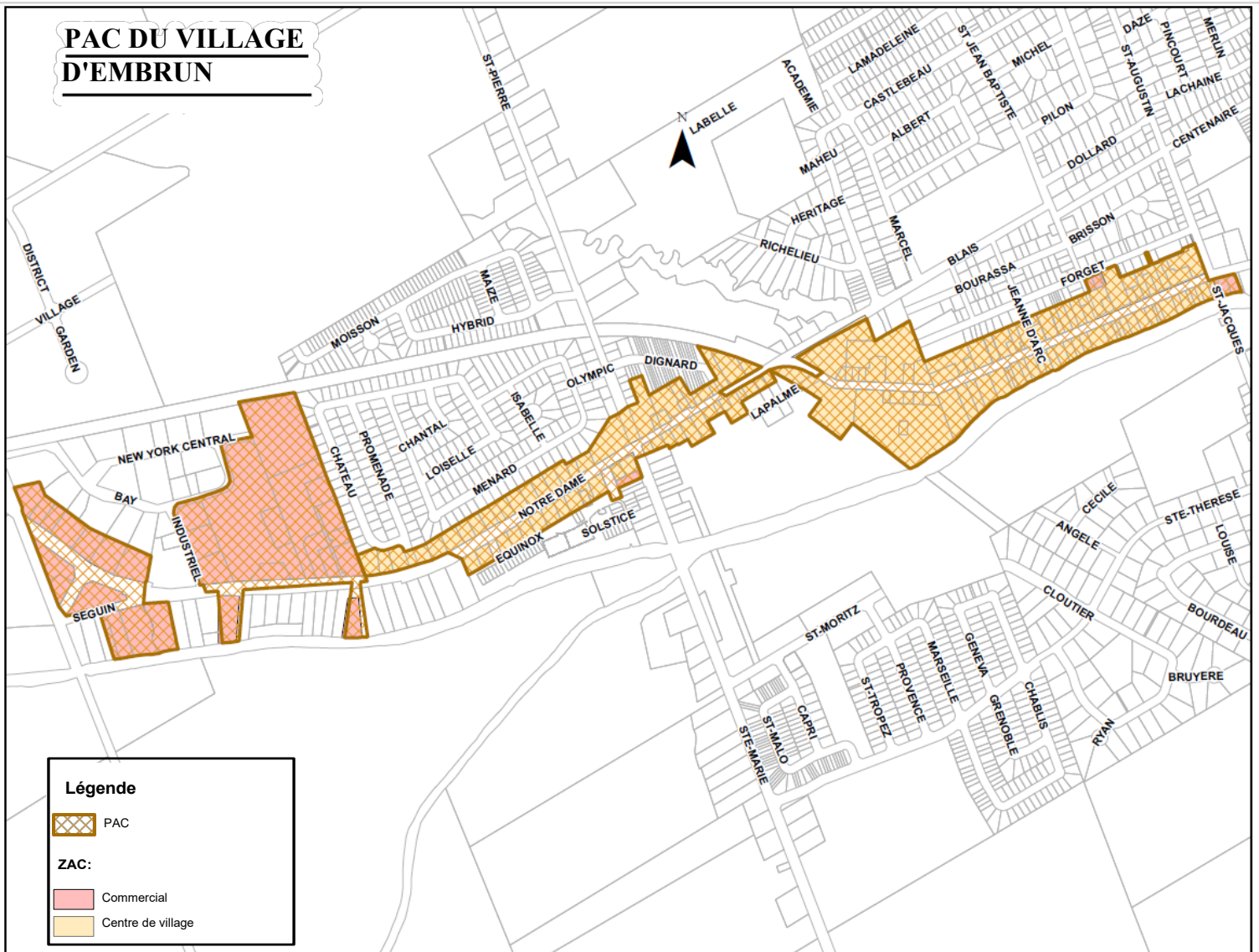


Figure 1 ZAC du village d'Embrun

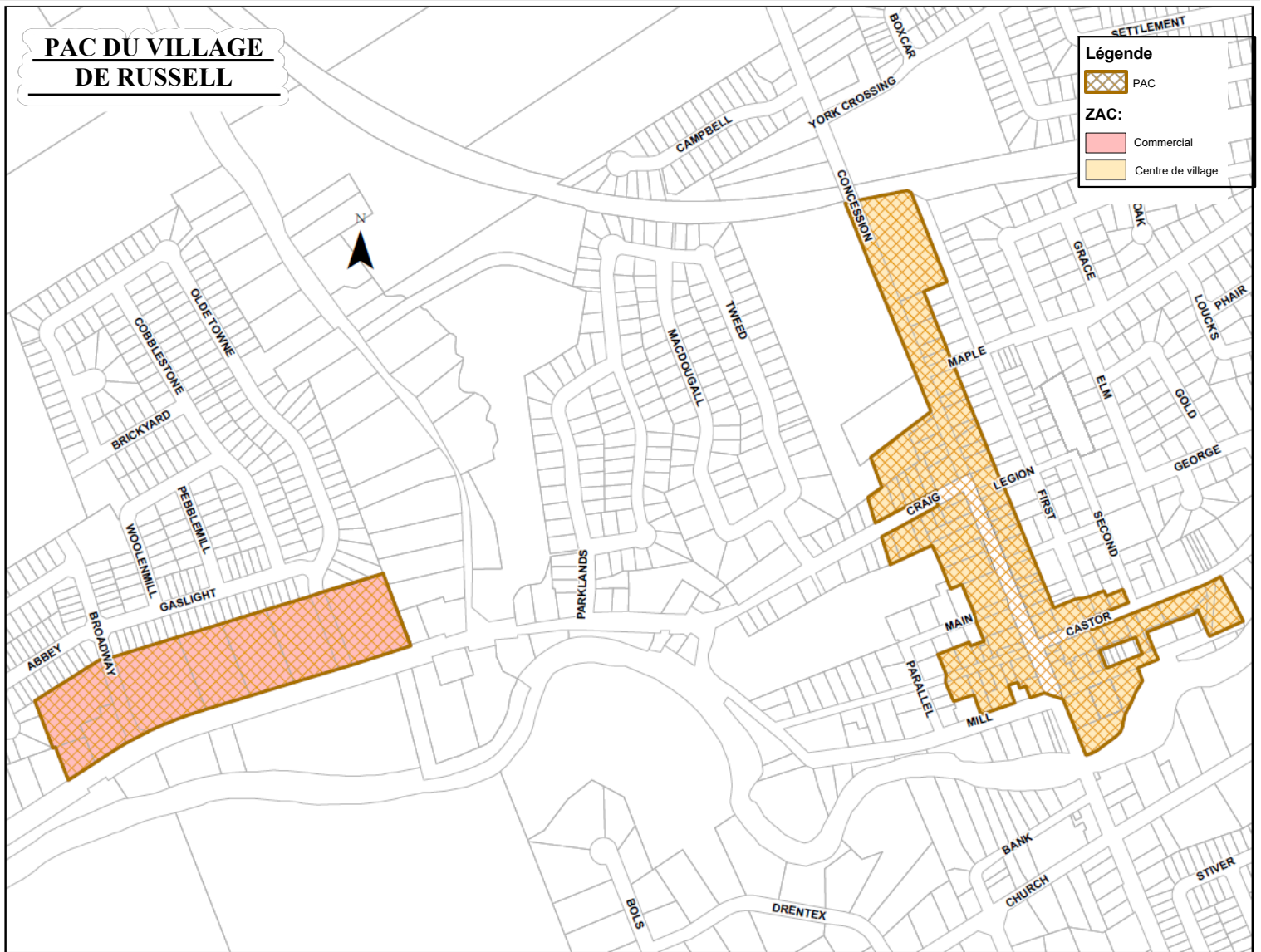


Figure 2 ZAC du village de Russell

2.0 Lignes directrices pour la conception du PAC

2.1. Améliorations aux aires de stationnement et aménagement paysager

L'objectif de ces lignes directrices est de fournir des moyens d'améliorer l'apparence des aires de stationnement tout en augmentant la sécurité des usagers. Les écrans et les aménagements du paysage urbain doivent permettre de bloquer la vue sur les véhicules stationnés, tout en laissant des lignes de visibilité suffisantes pour la sécurité des piétons, afin d'assurer une circulation efficace des véhicules et des personnes.

Les lignes directrices suivantes sont recommandées pour l'amélioration du stationnement et de l'aménagement paysager :

- Garantir un stationnement adéquat sans obstacle et l'accès à des entrées accessibles en améliorant les aires de stationnement.
- Encourager les propriétaires à aménager la façade de leur propriété avec des matériaux indigènes, de préférence à l'intérieur d'une bordure surélevée ou d'une jardinière, afin de définir efficacement la limite du corridor commercial autoroutier.
- Réduire la largeur des entrées commerciales à un minimum opérationnel. Cette mesure peut être appliquée par le biais de l'approbation du plan d'implantation pour les nouveaux développements ou les réaménagements.
- Promouvoir les revêtements perméables pour les aires de stationnement dans le cadre d'une stratégie de durabilité pour la gestion des eaux pluviales sur site pour les nouveaux développements, ainsi que pour les réaménagements.
- Aménager l'espace devant un mur de bâtiment.
- Fournir un accès direct, sûr, continu et clairement défini aux piétons à partir des trottoirs publics vers les entrées des bâtiments.
- Assurer une largeur cohérente du paysage et des zones piétonnes à l'avant du site.
- Les espèces d'arbres doivent être adaptées à l'est de l'Ontario et peuvent inclure un mélange d'érables, de chênes, d'épinettes blanches et de pins blancs, par exemple, qui sont indigènes à la région et robustes par nature. L'Atlas des arbres du MRN peut être consulté pour d'autres exemples d'arbres indigènes.
- Les matériaux de plantation doivent être des espèces vivaces rustiques qui conviennent au climat de l'est de l'Ontario. La Municipalité de Russell est située dans la zone de rusticité des plantes 5a, et les plantes qui sont rustiques dans la zone 5 ou moins devraient être choisies.

2.2 Améliorations du cadre bâti

Les aménagements doivent intégrer des éléments architecturaux, la volumétrie et la hauteur des bâtiments de façon à donner un aspect visuel cohérent au secteur commercial.

Les lignes directrices suivantes sont recommandées pour l'amélioration du cadre bâti :

- Les nouveaux aménagements ou réaménagements le long de ce corridor, bien que certains soient déjà en retrait, sont encouragés à respecter la marge de recul des bâtiments adjacents dans la mesure du possible. En outre, ils doivent offrir une « façade » à la rue ou à l'artère principale, avec une devanture de magasin et une entrée, comme décrit dans le document à la section « Entrées. »

- Aux principaux points de transition entre le corridor commercial et les zones résidentielles adjacentes, le bâtiment doit être situé plus près de la rue et occuper la majeure partie de la façade du terrain afin de correspondre à la ligne bâtie résidentielle existante.
- Lorsque les bâtiments commerciaux sont plus éloignés de la rue, l'allée et la limite avant du terrain deviennent, dans la pratique, la devanture; par conséquent, elles devraient être aménagées adéquatement, tel que stipulé dans la section « Stationnement et l'aménagement paysager. »
- Les nouveaux aménagements commerciaux doivent avoir un aspect commercial et éviter les structures de type résidentiel qui ne sont pas appropriées.
- Orienter la façade vers la voie publique et placer les portes d'entrée de manière à ce qu'elles soient visibles et directement accessibles de la voie publique.

2.3 Améliorations des entrées

Les lignes directrices suivantes sont recommandées pour l'amélioration des entrées :

- Les entrées doivent exprimer l'individualité tout en maintenant la continuité avec la zone.
- La devanture doit être un système unique dans ce qui semble être une ouverture unique dans le bâtiment.
- L'entrée doit occuper au minimum un tiers de la largeur et de la hauteur totale du rez-de-chaussée, dans la mesure du possible, ce qui crée une plus grande transparence et renforce le lien entre l'activité intérieure et extérieure.
- Les petites fenêtres individuelles au rez-de-chaussée doivent être évitées, car elles sont liées à un caractère résidentiel et créent un sentiment d'intimité qui n'est pas approprié pour les façades des bâtiments commerciaux. Les vitrages et les systèmes d'entrée doivent utiliser autant que possible de grands panneaux de verre.
- Les entrées doivent profiter des opportunités de marketing et de promotion, mais doivent éviter d'être remplies de marchandises ou d'enseignes et d'étalages obsolètes. Tout affichage ou signalétique sur la vitrine doit masquer le moins possible la vue et être de proportion et d'échelle appropriées à la vitrine et à la devanture.
- Les avancées de toit sont appropriées et encouragées. Outre le fait qu'elles protègent le bâtiment contre l'humidité, les avancées de toit protègent les piétons des éléments lorsqu'ils entrent et sortent du bâtiment, ce qui le rend plus accueillant et plus facile d'accès.

2.4 Améliorations des façades du bâtiment

Les développements futurs et les améliorations des façades pourraient créer un nouveau caractère pour développer la cohésion dans l'ensemble des ZAC sans modifier les typologies de bâtiments existants. Il est recommandé que les futurs aménagements respectent une norme de hauteur des bâtiments (un à deux étages maximum) qui permettra d'établir progressivement une échelle cohérente pour le paysage urbain.

Le programme d'amélioration des façades contient des lignes directrices qui s'appliquent à tous les types de bâtiments et qui reposent sur des principes de conception de base liés aux éléments de façade suivants :

- Plutôt que de limiter la gamme de couleurs en guise de normalisation, il est recommandé d'adopter l'approche suivante et de se fonder sur les principes de base de la conception des couleurs, comme recommandés ci-dessous :
 - La couleur doit être prise en compte non seulement dans le cadre d'un projet concernant une seule façade ou un seul bâtiment, mais aussi dans le contexte de la rue.
 - Il est important de limiter le nombre de couleurs à deux - une dominante et une complémentaire. Les nuances et les teintes d'une couleur ne sont pas considérées comme une couleur supplémentaire et peuvent ajouter de la profondeur à une palette de couleurs, mais elles doivent être subtiles et ne pas diminuer la simplicité de la palette de couleurs.
 - Le matériau de la façade peut compter pour une couleur s'il est suffisamment résistant, auquel cas il doit faire partie intégrante de la sélection des couleurs.
- Les entrées doivent être composées de matériaux de qualité durable et de détails soignés.
- L'utilisation de matériaux et d'un savoir-faire de qualité doit être considérée comme l'un des critères d'approbation.
- Utilisez des saillies, des renforcements, des arcades, des auvents, des couleurs et des textures pour réduire la taille visuelle de toute paroi non vitrée.
- L'utilisation de bardages en vinyle ou en bois de qualité inférieure est déconseillée, en particulier sur les façades donnant sur la rue.
- Les bardages métalliques industriels sont à éviter.
- Utiliser des fenêtres et des portes transparentes pour rendre très transparente la façade des murs au niveau des piétons, face à la rue.

2.5 Améliorations de la devanture de magasin

Une devanture commerciale et ses divers éléments peuvent avoir un impact énorme sur l'unification d'une rue. Pour renforcer le sentiment d'appartenance à une rue principale, les façades des bâtiments doivent agir comme une « face » continue et comme une extension du paysage urbain avec des espaces qui activeront et dynamiseront la rue. Cet objectif est également approprié pour les cours arrière et les liaisons au milieu du bloc. Lorsque des aménagements sont réalisés sur des terrains vacants, il convient d'introduire des façades continues qui respectent les marges de recul des bâtiments adjacents. Lorsque cela n'est pas possible, les espaces vides doivent être traités de manière à favoriser la vitalité de la rue et à compléter le domaine public.

Les lignes directrices suivantes sont recommandées pour les devantures de magasins et les entrées :

- Les devantures de magasins doivent exprimer l'individualité et maintenir la continuité avec le quartier.
- Les devantures de magasins et les entrées doivent être bien proportionnées, à l'échelle humaine et orientées vers le piéton.
- La devanture doit être un système unique dans ce qui semble être une ouverture unique dans le bâtiment.
- La devanture doit occuper toute la largeur et la hauteur du rez-de-chaussée, dans la mesure du possible, créant ainsi un degré de transparence plus élevé, améliorant le lien entre l'activité intérieure et extérieure.
- Les petites fenêtres individuelles au rez-de-chaussée doivent être évitées, car elles sont liées à un caractère résidentiel et créent un sentiment d'intimité qui n'est pas approprié pour les façades des bâtiments commerciaux. Les vitrages et les systèmes d'entrée doivent utiliser autant que possible de grands panneaux de verre.

- Les établissements d'accueil, tels que les restaurants et les cafés, sont encouragés à installer des portes coulissantes qui s'ouvrent sur la rue pendant les mois d'été.
- Il devrait y avoir des usages mixtes express - des usages publics au niveau du sol et des usages privés au-dessus.
- Les devantures de magasins doivent profiter des opportunités de marketing et de promotion, mais doivent éviter d'être remplies de marchandises ou d'enseignes et d'étalages obsolètes. Tout affichage ou signalétique sur la vitrine doit masquer la vue le moins possible et être de proportion et d'échelle appropriées à la vitrine et à la devanture.
- Les devantures de magasins doivent être composées de matériaux de qualité durable et de détails soignés.

2.6 Améliorations de l'accessibilité

Dans le contexte des bâtiments et des paysages urbains, l'accessibilité est définie comme la facilité avec laquelle tous les individus, y compris les personnes handicapées, peuvent accéder ou se déplacer en toute sécurité dans les bâtiments et le domaine public.

Tous les nouveaux aménagements sont examinés sous l'angle de l'accessibilité, conformément au Code du bâtiment de l'Ontario (OBC) et à la loi sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario.



De nombreux bâtiments existants ont été construits à une époque où leur relation à la rue et à l'environnement était très importante.

L'accessibilité n'était pas une priorité. En conséquence, la hauteur du rez-de-chaussée par rapport au trottoir actuel varie d'un bâtiment à l'autre, ce qui pose un problème d'accessibilité. Cette situation ne peut être résolue par une solution unique pour tous les cas et doit donc être traitée au cas par cas. L'ajout de rampes et d'autres éléments d'accessibilité peut nécessiter un permis de construire.

Les lignes directrices suivantes sont des améliorations recommandées en matière d'accessibilité :

- Lorsque la distance entre le rez-de-chaussée et le trottoir est égale ou inférieure à une marche, la différence de hauteur peut être aménagée sous la forme d'une rampe à l'intérieur de l'entrée du bâtiment, en fonction du recul de la porte par rapport au trottoir. Dans le cas où la porte n'est pas en retrait, l'entrée peut être reconfigurée pour permettre le retrait de la porte.
- Lorsque la différence est de deux ou trois marches, une modification plus complexe de la devanture et de l'entrée est nécessaire, ce qui augmente considérablement le coût. Dans ce cas, il peut être nécessaire d'installer une rampe parallèle au trottoir afin de minimiser l'impact sur l'espace intérieur, à condition que la devanture soit suffisamment large.
- Certains rez-de-chaussée ont quatre ou cinq marches de plus que le trottoir, ce qui rend le problème difficile à traiter de manière standard. Dans ces cas, il faudrait probablement aménager une partie de la différence de hauteur à l'extérieur du bâtiment, sur le trottoir, sous la forme d'un porche d'entrée avec une rampe, ainsi qu'une partie similaire aux cas les moins extrêmes. La partie extérieure dépend entièrement de la capacité du trottoir à l'accueillir et n'est probablement pas réaliste sans une modification importante du paysage urbain.
- Lorsqu'un bâtiment dispose d'une porte latérale ou arrière, ou a la possibilité d'en installer une, le propriétaire peut choisir d'aménager une rampe sur le côté du bâtiment à partir de la porte jusqu'au trottoir.
- Dans tous les cas, il est recommandé d'aménager des stationnements sans obstacle et d'accéder à des entrées accessibles en améliorant les aires de stationnement et les mesures d'accessibilité.

2.7 Améliorations de l'étage supérieur

En général, les étages supérieurs sont plus intimes que les rez-de-chaussée, mais ils doivent toujours comporter des fenêtres, quelle que soit leur utilisation. Le nombre de fenêtres, leur taille, leur proportion et leur emplacement doivent être considérés par rapport à la largeur, à la hauteur et à la proportion du mur extérieur, qui contribuent tous à l'équilibre de la façade.

Les recommandations concernant les ouvertures et les détails des étages supérieurs sont les suivantes :

Les zones centrales de la communauté de Russell :

- Une corniche sur une façade conforme à la façade existante du centre du village est encouragée dans le noyau communautaire de Russell.
- Dans le noyau communautaire de Russell, les toits en pente et les toits plats sont encouragés et les toits en appentis doivent être inclinés vers l'arrière de manière à ce que le point le plus haut se trouve à l'avant.

Les zones centrales de la communauté d'Embrun :

- Bien qu'une corniche sur la façade soit plus appropriée pour les bâtiments situés dans le noyau communautaire de Russell, les débords de toit sont appropriés et encouragés pour les bâtiments commerciaux situés dans le noyau communautaire d'Embrun. En plus de protéger le bâtiment contre l'humidité, les débords de toit protègent les piétons des éléments lorsqu'ils entrent et sortent du bâtiment, ce qui le rend plus accueillant et plus facile d'accès.
- Les nouvelles constructions de plain-pied devraient envisager une façade avec un parapet haut qui s'étend partiellement vers la hauteur moyenne d'un bâtiment de deux étages, avec une ligne de corniche solide au sommet.
- Afin de préserver l'unité du noyau communautaire d'Embrun, les toits plats sont préférés, les toits en pente sont déconseillés et les toits en appentis doivent être inclinés vers l'arrière de façon à ce que le point le plus élevé se trouve à l'avant.

2.8 Nouveaux aménagements

Les lignes directrices suivantes sont recommandées pour les nouveaux aménagements :

- Les installations et les activités qui en découlent, comme les cafés, doivent compléter les déplacements sur les trottoirs, tels que la marche et le magasinage.
- Tous les éléments du boulevard doivent être intégrés dans la conception de tout nouveau bâtiment afin d'éviter l'impression d'une « pièce rapportée. »
- Les nouveaux aménagements nécessitant des rampes d'accessibilité doivent les considérer comme faisant partie intégrante de la conception du bâtiment et doivent occuper toute la largeur de la façade lorsque cela est approprié et techniquement possible, conformément à la loi sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario et au code de la construction de l'Ontario.
- Tous les éléments du boulevard doivent être conformes aux codes de la construction, aux règlements et aux normes en vigueur.
- Coordonner avec les travaux publics tous les travaux qui dépassent la limite de la propriété.
- La qualité et le caractère de tout élément de boulevard doivent être cohérents avec ceux du bâtiment auquel il est associé.

2.9 Éléments du boulevard

Les sièges, les jardinières et les aménagements paysagers attirent les piétons en réduisant la barrière entre l'espace intérieur et l'espace extérieur. Ils animent la rue et donnent vie au domaine public. Lorsque les sièges et les aménagements paysagers sont intégrés à la façade d'un magasin, ils prolongent les activités de l'intérieur du bâtiment vers l'extérieur, rendant la rue plus accueillante et plus vivante.

Les arbres et les plantations sont importants pour créer un paysage de rue réussi. Les gens sont naturellement attirés par les rues bordées d'arbres en raison de la protection et de l'ambiance qu'ils offrent, ce qui les rend essentiels pour une rue où la marche, le magasinage, les repas et la détente sont souhaités et encouragés. Les arbres ont un impact sur les piétons en offrant une protection contre les intempéries (vent, soleil, pluie et neige) et en fournissant un air plus pur.

Le sel et le déneigement sont des risques pour la croissance et la survie des arbres et doivent être pris en compte dans le choix de l'emplacement et des espèces d'arbres. Dans la mesure du possible, il convient d'utiliser des espèces végétales locales et tolérantes au sel.

Les lignes directrices suivantes sont recommandées pour les éléments du boulevard :

- Les installations et les activités qui en découlent, comme les cafés sur les trottoirs, doivent respecter l'espace réservé aux déplacements des piétons.
- Les éléments du boulevard doivent être intégrés dans la conception de tout nouveau bâtiment afin d'éviter l'impression d'une « pièce rapportée. »
- Les éléments du boulevard doivent être conformes à tous les codes de construction, règlements et normes en vigueur.
- Tous les travaux qui dépassent la limite de la propriété doivent être coordonnés avec la Municipalité de Russell ou les comtés unis de Prescott et Russell, et tous les permis nécessaires doivent être obtenus.
- La qualité et le caractère des éléments du boulevard doivent être cohérents avec ceux du bâtiment auquel ils sont associés.
- L'introduction d'une rangée d'arbres dans la zone située entre le trottoir et la bordure de la rue, lorsque l'emprise le permet, est encouragée. L'augmentation de la largeur des trottoirs offre de meilleures conditions de plantation des arbres, ce qui favorise la croissance de la canopée.
- Les propriétaires devraient être encouragés à planter un arbre au bord de la rue de leur propriété pour contribuer à « verdir » la municipalité.
- Le type et la conception des jardinières doivent compléter la qualité et le caractère des autres éléments de mobilier urbain et optimiser l'espace des trottoirs. Les jardinières peuvent comporter un siège ou un perchoir pour les arrêts occasionnels et les conversations informelles.

2.10 Art public

L'inclusion de l'art public dans une municipalité est une stratégie qui aide à stimuler la culture locale tout en encourageant les visiteurs à s'arrêter et à passer du temps dans la communauté. Certaines municipalités ont réussi à intégrer l'art public dans leur municipalité et leurs rues principales, notamment Huntsville, en Ontario (Groupe d'art public).

Sept peintures murales); et Hope, B.C. (sculptures à la tronçonneuse), par exemple. Les grands murs vierges pourraient facilement devenir des surfaces d'exposition permanente d'œuvres d'art public. Les clôtures, qui constituent souvent un élément inesthétique du caractère urbain d'une municipalité, pourraient être facilement transformées en œuvres d'art.

Les lignes directrices suivantes sont recommandées pour l'exposition d'œuvres d'art public :

- La municipalité, les entreprises locales et les groupes artistiques devraient rechercher des opportunités de financement par le biais d'agences de financement des arts et/ou de partenariats avec des institutions artistiques.
- L'art public doit être lié à un thème unique afin d'assurer une cohérence et un thème unificateur dans les zones centrales du village et les corridors commerciaux.
- L'art public doit être lié aux thèmes existants et à l'histoire locale. Les thèmes pourraient être liés au patrimoine culturel de la région.
- Les projets d'art public devraient être combinés avec les événements communautaires déjà existants.
- Des infrastructures devraient être mises en place pour protéger l'art public (petites avancées, choix des matériaux, etc.).
- Les œuvres d'art public doivent être éclairées.
- Du matériel de marketing pourrait être produit pour indiquer l'emplacement et la description des œuvres d'art public dans la municipalité.

3.0 Mesures incitatives du PAC

Les exigences générales et spécifiques au programme contenues dans ce PAC ne sont pas nécessairement exhaustives et la municipalité se réserve le droit d'inclure d'autres exigences et conditions si nécessaire sur la base d'une propriété spécifique. Tous les programmes d'incitation financière contenus dans ce PAC sont soumis aux exigences générales suivantes, ainsi qu'aux exigences individuelles spécifiées dans chaque programme.

- a. La municipalité se réserve le droit de vérifier le coût des études de faisabilité du projet, des études environnementales, des travaux d'assainissement de l'environnement et/ou des travaux de réhabilitation qui ont été approuvés dans le cadre de l'un des programmes d'incitation financière, aux frais du demandeur;
- b. La municipalité n'est pas responsable des coûts encourus par un demandeur en relation avec l'un des programmes, y compris, mais sans s'y limiter, les coûts encourus en prévision d'une subvention et/ou d'une aide fiscale;
- c. Si le demandeur ne respecte pas l'une des exigences générales ou spécifiques au programme, ou toute autre exigence de la municipalité, cette dernière peut retarder, réduire ou annuler la subvention approuvée et/ou l'aide fiscale;
- d. La municipalité peut interrompre l'un ou l'autre de ces programmes à tout moment, mais les demandeurs dont la demande de subvention et/ou d'aide fiscale a été approuvée continueront à recevoir ladite subvention et/ou aide fiscale, sous réserve qu'ils satisfassent aux exigences générales et spécifiques du programme;
- e. Tous les travaux proposés approuvés dans le cadre des programmes d'incitation et les améliorations connexes apportées aux bâtiments et/ou aux terrains doivent être conformes à l'ensemble des règlements, politiques, procédures, normes et lignes directrices de la municipalité, y compris les exigences et approbations applicables en matière de plan officiel et de zonage;
- f. Les améliorations apportées aux bâtiments et/ou au terrain doivent être réalisées conformément à un permis de construire et/ou à d'autres permis requis, et construites conformément au Code du bâtiment de l'Ontario et/ou à d'autres exigences municipales;

- g. Tout montant dû à la municipalité (y compris les arriérés d'impôts), les ordres de travail et/ou les ordres ou demandes de conformité doivent être réglés de manière satisfaisante avant le traitement de la demande et le paiement de la subvention et/ou de l'aide fiscale;
- h. Le personnel de la municipalité, les fonctionnaires et/ou les agents de la municipalité peuvent inspecter toute propriété qui fait l'objet d'une demande pour l'un des programmes d'incitation financière offerts par la municipalité;
- i. Le total des subventions (à l'exclusion de l'aide fiscale) accordées pour les terrains et les bâtiments d'un demandeur dans le cadre des programmes contenus dans le présent PAC ne doit pas dépasser 50 % du coût de réhabilitation desdits terrains et bâtiments, jusqu'à concurrence de 20 000 \$ (à l'exclusion de la rampe StopGap, qui représente 100 % des coûts);
- j. Dans tous les cas, si le demandeur n'est pas le propriétaire de la propriété, il doit fournir l'entente écrite du propriétaire de la propriété pour faire la demande et entreprendre les travaux;
- k. Les améliorations proposées pour les bâtiments et/ou les sites doivent tenir compte des lignes directrices en matière de conception du PAC et ne doivent pas avoir commencé avant les approbations;
- l. Les demandeurs peuvent être tenus de conclure une entente d'entretien avec la municipalité et doivent s'engager à maintenir la propriété et plus particulièrement les parties de la propriété faisant l'objet du projet d'amélioration du PAC en bon état; et,
- m. Les projets doivent être achevés dans un délai d'un an à compter de leur approbation, mais les bénéficiaires peuvent demander une prolongation de la subvention.

Le conseil se réserve le droit, à sa seule et absolue discrétion, d'étendre, de réviser ou de modifier le présent PAC au-delà de la date d'approbation à tout moment au cours de la période opérationnelle de cinq ans du plan, sous réserve des objectifs de la politique de développement durable, et du bon fonctionnement du programme à ses yeux.

Les programmes suivants sont disponibles pour la municipalité au cours de la prochaine période quinquennale du PAC (2025-2029). Cependant, le conseil municipal examinera chaque année son budget municipal et décidera des programmes qui seront en vigueur chaque année.

Programmes d'amélioration des bâtiments et des sites

1. Programme d'aide à l'amélioration des façades
2. Programme d'aide à l'amélioration de la signalisation
3. Programme d'aide à l'amélioration de l'accessibilité
4. Programme d'aide à l'utilisation de logements à des fins commerciales
5. Programme de subventions pour l'amélioration des aires de stationnement et de l'aménagement paysager
6. Programme d'aide à la conception architecturale et technique

Programmes de réduction des taxes municipales et d'incitation fiscale

7. Remboursement des frais de demande et de permis municipaux
8. Programme d'incitation fiscale

Le tableau suivant présente un résumé des programmes PAC :

Programmes	Montant de la subvention
Programme d'aide à l'amélioration des façades	50 % des coûts admissibles jusqu'à un total de 20 000 \$ par propriété.
Programme d'aide à l'amélioration de la signalisation	50 % des coûts admissibles jusqu'à un total de 20 000 \$ par propriété.
Programme d'aide à l'amélioration de l'accessibilité	50 % des coûts admissibles jusqu'à un total de 20 000 \$ par propriété.
Programme d'aide à l'utilisation de logements à des fins commerciales	50 % des coûts admissibles jusqu'à un total de 20 000 \$ par propriété.
Programme d'aide pour l'amélioration des aires de stationnement et de l'aménagement paysager	50 % des coûts admissibles jusqu'à un total de 20 000 \$ par propriété.
Programme d'aide à la conception architecturale et technique	50 % des coûts admissibles jusqu'à un total de 20 000 \$ par propriété.
Rabais aux frais de demande/permis municipaux	Frais de permis de construire et de démolition : jusqu'à 100 % de réduction des frais, jusqu'à un maximum de 1 000 \$. Frais de demande d'urbanisme : réduction de 100 % des frais jusqu'à un maximum de 500 \$ pour chaque type de frais. Les frais de signalisation peuvent être inclus le cas échéant.
Programme d'incitation fiscale	<ul style="list-style-type: none"> • 75 % la première année après la réévaluation de la SÉFM. • 50 % la deuxième année après la réévaluation de la SÉFM. • 25 % la troisième année après la réévaluation de la SÉFM.
Montant total par propriété (combiné)	20 000 \$ par propriété (à l'exclusion de la réduction des frais de demande/permis et de la subvention d'incitation fiscale).

3.1 Subvention pour l'amélioration des façades

Objectif	Stimuler l'investissement privé dans les zones bâties des zones de projet du plan d'amélioration communautaire et promouvoir l'amélioration des façades des bâtiments conformément aux lignes directrices en matière de conception du plan d'amélioration communautaire.
Montant de la subvention et versement	Subvention de contrepartie pouvant aller jusqu'à 50 % des coûts admissibles, limite d'une subvention maximale de 20 000 \$ par propriété ; La subvention sera versée comme suit : <ul style="list-style-type: none"> • 100% à la fin du projet
Coûts admissibles	Améliorations des façades avant ou latérales d'angle conçues spécifiquement pour améliorer l'aspect et l'apparence de ces élévations de la propriété, y compris : <ul style="list-style-type: none"> • Restauration de la maçonnerie ou du bardage, y compris la peinture extérieure; • Remplacement ou réparation des corniches, avancées, parapets, fenêtres et portes, et d'autres détails architecturaux significatifs; • Réparation, remplacement ou ajout d'auvents, de chapiteaux et de voûtes; • Réparation, remplacement ou ajout d'éclairage extérieur; • Mobilier urbain en rapport avec la façade; • Modifications de l'entrée; et • Tout autre travail approuvé par la municipalité.

Zones de projet concernées	Toutes les entreprises situées dans les ZAC suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Corridor commercial du Village de Russell • Noyau villageois de Russell • Corridor commercial du village d'Embrun • Noyau villageois d'Embrun
Exigences supplémentaires	Les candidats soumettront des dessins de conception, des plans d'architecture/d'ingénierie et un plan de travail indiquant les améliorations proposées, ainsi qu'une estimation du coût des travaux. La subvention sera versée sur la base du coût réel des travaux, jusqu'à concurrence du montant approuvé dans la demande. Tous les dessins/plans complétés doivent être conformes à la description du plan de travail telle qu'elle figure dans le formulaire de demande de subvention.

3.2 Subventions pour l'amélioration de la signalisation

Objectif	Promouvoir l'amélioration et l'apparence de la signalisation.
Montant de la subvention et versement	Subvention de contrepartie pouvant aller jusqu'à 50 % des coûts admissibles, dans la limite d'une subvention maximale de 20 000 \$ par propriété; La subvention sera versée comme suit : <ul style="list-style-type: none"> • 100% à la fin du projet
Coûts admissibles	La subvention est destinée à la création ou à l'actualisation des structures des panneaux, et pas seulement à leur contenu. Les améliorations visuelles et fonctionnelles sont plus importantes que la simple modification du texte d'un panneau.
Zones de projet concernées	Toutes les entreprises situées dans les ZAC suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Corridor commercial du Village de Russell • Noyau villageois de Russell • Corridor commercial du village d'Embrun • Noyau villageois d'Embrun
Exigences supplémentaires	Les candidats fourniront des détails sur la signalisation proposée (matériaux, emplacement, texte, éclairage, etc.). La subvention sera versée sur la base du coût réel des travaux, jusqu'à concurrence du montant approuvé dans la demande. La signalisation doit être conforme à la description des travaux figurant sur les plans et dessins approuvés fournis dans le formulaire de demande de subvention. Doit consulter le règlement sur les enseignes auprès du service des règlements administratifs.

3.3 Subvention pour l'amélioration de l'accessibilité

Objectif	Promouvoir l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments dans les zones de projets d'amélioration communautaire, conformément aux lignes directrices de conception des projets d'amélioration communautaire.
----------	--

Montant de la subvention et versement	Subvention de contrepartie pouvant aller jusqu'à 50 % des coûts admissibles, dans la limite d'une subvention maximale de 20 000 \$ par propriété ; La subvention sera versée comme suit : • 100% à la fin du projet
Coûts admissibles	Amélioration de l'accessibilité, y compris • Installation de rampes d'accès pour fauteuils roulants; • Installation de portes automatiques • Installation d'autres améliorations de l'accessibilité à l'extérieur du bâtiment; • les coûts liés à l'achat d'une rampe d'accès (100 % des coûts de la rampe d'accès sont admissibles); et • Tout autre travail connexe approuvé par la municipalité.
Zones de projet concernées	Toutes les entreprises situées dans les ZAC suivantes : • Village de Russell Corridor commercial • Village de Russell Village Core • Village d'Embrun Corridor commercial • Village d'Embrun Noyau du village
Exigences supplémentaires	Les candidats présenteront des dessins de conception, des plans d'architecture/d'ingénierie, un plan de travail indiquant les améliorations proposées et une estimation du coût des travaux. La subvention sera versée sur la base du coût réel des travaux, jusqu'à concurrence du montant approuvé dans la demande. Tous les dessins/plans complétés doivent être conformes à la description du plan de travail telle qu'elle figure dans le formulaire de demande de subvention.

3.4 Subvention pour la conversion d'édifices résidentiels pour usage commercial

Objectif	Promouvoir la conversion de logements en locaux commerciaux conformément aux lignes directrices du PAC en matière de conception.
Montant de la subvention et versement	Subvention de contrepartie pouvant aller jusqu'à 50 % des coûts admissibles, dans la limite d'une subvention maximale de 20 000 \$ par propriété ; La subvention sera versée comme suit : • 100% à la fin du projet

Coûts admissibles	<p>Travaux/matériaux d'amélioration du site, y compris les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modification des bâtiments; • Restauration de la maçonnerie ou du bardage, y compris la peinture extérieure; • Remplacement ou réparation des corniches, avancées, parapets, fenêtres et portes, et d'autres détails architecturaux significatifs; • Réparation, remplacement ou ajout d'auvents, de chapiteaux et de voûtes; • Réparation, remplacement ou ajout d'éclairage extérieur; • Mobilier urbain en rapport avec la façade; • Modifications de l'entrée et du stationnement; • Aménagement paysager; • Signalisation • Tout autre travail connexe approuvé par la municipalité.
Zones de projet concernées	<p>Tous les usages résidentiels qui se transforment en usages commerciaux approuvés situés dans les ZAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Village de Russell Corridor commercial • Village de Russell Village Core • Village d'Embrun Corridor commercial • Village d'Embrun Noyau du village
Exigences supplémentaires	<p>Les demandeurs soumettront une demande de rezonage et de plan de site (si nécessaire) comprenant des dessins de conception, des plans d'aménagement paysager/de site, un plan de travail indiquant les améliorations proposées et/ou une estimation du coût des travaux, comme cela a été déterminé lors de la consultation préalable à cette demande et de la procédure de demande de développement.</p> <p>La subvention sera versée sur la base du coût réel des travaux, jusqu'à concurrence du montant approuvé dans la demande.</p> <p>Tous les dessins/plans complétés doivent être conformes à la description du plan de travail telle qu'elle figure dans le formulaire de demande de subvention.</p> <p>La municipalité se réserve le droit de demander des plans ou des études supplémentaires, tels que des plans de nivellement, des plans de drainage et des plans de gestion des eaux pluviales.</p>

3.5 Subventions pour l'amélioration des aires de stationnement et de l'aménagement paysager

Objectif	<p>Promouvoir un paysage de rue plus vert et plus esthétique en prévoyant des aménagements paysagers et des améliorations des aires de stationnement conformément aux lignes directrices du PAC en matière de conception.</p>
Montant de la subvention et versement	<p>Subvention de contrepartie pouvant aller jusqu'à 50 % des coûts admissibles, dans la limite d'une subvention maximale de 20 000 \$ par propriété ;</p> <p>La subvention sera versée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100% à la fin du projet

Coûts admissibles	<p>Travaux/matériaux d'amélioration du site, y compris les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réfection des surfaces et signalisation au sol; • Mobilier urbain pour l'aire de stationnement ou les espaces paysagers; • Aménagement paysager (flots paysagers, plates-bandes, etc.); • Amélioration des places de stationnement sans obstacle existantes (y compris les panneaux); • Infrastructure de recharge pour véhicules électriques (note : le nombre de places de stationnement doit continuer à répondre aux exigences minimales); et • Tout autre travail connexe approuvé par la municipalité.
Zones de projet concernées	<p>Toutes les entreprises situées dans les ZAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Village de Russell Corridor commercial • Village de Russell Village Core • Village d'Embrun Corridor commercial • Village d'Embrun Noyau du village
Exigences supplémentaires	<p>Les candidats soumettront des dessins de conception, des plans d'aménagement paysager et de site, un plan de travail indiquant les améliorations proposées, ainsi qu'une estimation du coût des travaux.</p> <p>La subvention sera versée sur la base du coût réel des travaux, jusqu'à concurrence du montant approuvé dans la demande.</p> <p>Tous les dessins/plans complétés doivent être conformes à la description du plan de travail telle qu'elle figure dans le formulaire de demande de subvention.</p> <p>La municipalité se réserve le droit de demander des plans ou des études supplémentaires, tels que des plans de nivellement, des plans de drainage et des plans de gestion des eaux pluviales.</p>

3.6 Subvention pour la conception architecturale/ingénierie

Objectif	<p>Promouvoir l'élaboration de concepts de planification, de dessins d'urbanisme, de plans architecturaux et/ou d'études d'ingénierie pour le développement de sites et l'amélioration des façades de bâtiments en vue du réaménagement et de l'amélioration des sites/bâtiments conformément aux lignes directrices du PAC en matière de conception.</p>
Montant de la subvention et versement	<p>Subvention de contrepartie pouvant aller jusqu'à 50 % des coûts admissibles, dans la limite d'une subvention maximale de 20 000 \$ par propriété ;</p> <p>La subvention sera versée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100% à la fin du projet de l'amélioration du projet PAC.
Coûts admissibles	<p>Peut inclure les frais professionnels suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Services d'architecture, services de conseil en ingénierie et/ou services de conseil en planification; • Plans conceptuels; • Dessins de conception; • Plans de façades de bâtiments; • Toute autre étude connexe approuvée par la municipalité.

Zones de projet concernées	Toutes les entreprises situées dans les ZAC : <ul style="list-style-type: none"> • Village de Russell Corridor commercial • Village de Russell Village Core • Village d'Embrun Corridor commercial • Village d'Embrun Noyau du village
Exigences supplémentaires	Cette subvention s'appliquera à un maximum d'une étude par propriété. Les candidats soumettront un plan de travail pour l'étude indiquant les améliorations proposées et une estimation des coûts de l'étude par un consultant qualifié. La subvention sera versée sur la base du coût réel de l'étude, jusqu'à concurrence du montant approuvé dans la demande. Tous les dessins/plans complétés doivent être conformes à la description du plan de travail telle qu'elle figure dans le formulaire de demande de subvention. Étant donné que cette subvention n'est versée qu'à l'achèvement des travaux concernés, elle peut être utilisée en combinaison avec un autre programme d'incitation à l'amélioration de la qualité de l'air.

3.7 Remboursement des frais de demande/permis municipaux

Objectif	Stimuler l'investissement privé dans les propriétés situées dans les zones de projet d'amélioration communautaire en réduisant les frais municipaux applicables liés à un projet d'amélioration PAC qui améliore la façade, la signalisation, l'accessibilité, les aires de stationnement et/ou l'aménagement paysager ou qui facilite l'ajout d'unités résidentielles.
Montant de la subvention et versement	Frais de permis de construire et de démolition : réduction de 100 % des frais, jusqu'à un maximum de 1 000 \$. Frais de permis d'urbanisme: jusqu'à 100 % de réduction des frais ; jusqu'à un maximum de 500 \$ pour chaque type de frais. Les frais de signalisation peuvent être inclus le cas échéant. La subvention sera répartie comme suit : <ul style="list-style-type: none"> • 100 % à la fin du projet des améliorations du projet PAC.
Coûts admissibles	La subvention s'applique à : <ul style="list-style-type: none"> • Frais de permis de construire pour les améliorations liées au PAC • Frais de permis de démolition pour les démolitions liées aux améliorations du PAC • Frais de permis d'urbanisme pour certaines demandes liées à une amélioration du PAC
Zones de projet concernées	Toutes les entreprises situées dans les ZAC : <ul style="list-style-type: none"> • Village de Russell Corridor commercial • Village de Russell Village Core • Village d'Embrun Corridor commercial • Village d'Embrun Noyau du village
Exigences supplémentaires	Aucune.

3.8 Subvention relative à l'augmentation de l'impôt foncier

Objectif	Stimuler l'investissement privé dans les zones de projet PAC et promouvoir l'amélioration des bâtiments et le développement des terrains vacants conformément aux lignes directrices de conception PAC.
Montant de la subvention et versement	<p>Le montant total de la subvention accordée ne dépassera pas la valeur des travaux qui ont donné lieu à la réévaluation.</p> <p>Cette subvention exclut la partie de la facture d'impôt relative à l'éducation et au comté. La municipalité n'est en mesure de rembourser que la partie municipale de la facture d'impôt.</p> <p>La subvention est accordée sur une période de trois ans, l'augmentation de la taxe étant remboursée au demandeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Remboursement de 75 % la première année • Remboursement de 50 % la deuxième année • Remboursement de 25 % la troisième année <p>Le propriétaire paie les impôts sur la base du montant total de l'évaluation au cours de l'année 4.</p> <p>La municipalité percevra le montant total des impôts fonciers dus pour chacune des années d'application du programme et accordera la subvention au demandeur approuvé après que les factures d'impôts finales pour chaque année aient été perçues. Si la facture d'impôt n'est pas payée dans son intégralité, la municipalité annulera toutes les subventions futures et recouvrera les subventions antérieures accordées dans le cadre de ce programme.</p>
Coûts admissibles	Toutes les améliorations apportées aux propriétés/bâtiments dans les zones de projet PAC qui répondent aux buts, aux objectifs et aux lignes directrices en matière de conception PAC.
Zones de projet concernées	<p>Toutes les propriétés commerciales ou vacantes situées dans la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Village de Russell Corridor commercial • Village de Russell Village Core • Village d'Embrun Corridor commercial • Village d'Embrun Noyau du village

Exigences supplémentaires

Augmentation minimale de l'évaluation : 25 000 \$, directement liée à un permis de construire pour des améliorations PAC.

L'aide à l'incitation fiscale peut être reçue par un propriétaire et/ou un cessionnaire en combinaison avec tout autre programme d'incitation offert par le PAC.

Les projets sont tenus de respecter les autres règlements de la municipalité et de se conformer aux les politiques, y compris les réglementations en matière de zonage et de construction.

la propriété concernée ne doit pas être en situation d'arriérés d'impôts ou d'autres obligations financières envers la municipalité.

Ce programme n'exempte pas les propriétaires d'une augmentation des taxes municipales due à une augmentation générale du taux d'imposition ou d'une modification de l'évaluation pour toute autre raison après que la propriété a été améliorée, sauf en cas d'appel de l'évaluation.

Le calcul des montants des subventions pour les années 2 et 3 sera basé sur l'augmentation des taxes municipales par rapport à l'année 1.

La subvention sera perdue et remboursée à la municipalité si le propriétaire décide de démolir ou de modifier la propriété d'une manière qui n'est pas conforme aux lignes directrices de conception du PAC avant l'expiration de la période de subvention.

Si la propriété est vendue avant l'achèvement du projet et la réception de la subvention, les propriétaires ultérieurs peuvent déposer une nouvelle demande auprès de la municipalité pour pouvoir bénéficier de la subvention.

Si la propriété est vendue après l'achèvement du projet, et alors que la subvention de l'incrément fiscal est perçue, la subvention expire au moment du transfert de propriété. Les propriétaires ultérieurs ne peuvent pas continuer à bénéficier de la subvention pour l'augmentation d'impôt liée au projet qui a déjà été réalisé.

Le montant de la subvention sera établi après l'inspection finale des améliorations conformément au Code du bâtiment de l'Ontario, et après que la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) a établi une nouvelle valeur d'évaluation basée sur le permis de construire pour le bâtiment pour le projet du PAC.

4.0 Mise en œuvre

4.1 Procédure d'évaluation des demandes

Les demandes soumises au titre du PAC seront évaluées comme suit :

1. Consultation volontaire de la municipalité avant la demande d'autorisation.
2. Remplir les formulaires de demande et soumettre les documents justificatifs.
3. L'examen des demandes par la municipalité pour s'assurer qu'elles sont conformes aux exigences minimales d'admissibilité et aux lignes directrices en matière de conception décrites dans le PAC.
4. Évaluation par la municipalité.
5. Pour certains programmes, la municipalité peut exiger la signature d'une entente qui en précise les conditions.
6. Avant de verser les fonds, la municipalité exigera une preuve de tous les coûts soumis par le demandeur. L'évaluation des demandes sera coordonnée par le personnel municipal.

Les demandes nécessitant un financement annuel dans le cadre des programmes suivants seront acceptées, évaluées, et déterminées selon le principe du « premier arrivé, premier servi » :

- Programme d'aide à l'amélioration des façades
- Programme d'aide à l'amélioration de la signalisation
- Programme d'aide à l'amélioration de l'accessibilité
- Programme d'aide à la conversion de logements en locaux commerciaux
- Programme de subventions pour l'amélioration des aires de stationnement et de l'aménagement paysager
- Programme d'aide à la conception architecturale et technique
- Remboursement des frais de demande et de permis municipaux

Pour les programmes susmentionnés, tous les fonds alloués au cours d'une année civile seront prélevés sur le budget annuel du PAC au cours de l'année d'approbation du financement, même si les fonds sont versés au cours des années civiles suivantes. Les projets doivent être achevés dans l'année qui suit l'approbation, mais les bénéficiaires peuvent demander une prolongation de la subvention. Les candidatures pour les programmes budgétisés seront reçues jusqu'à ce que les budgets annuels soient épuisés. Ces programmes seront « fermés » jusqu'à l'approbation du budget municipal de l'année suivante.

Il n'y a pas de plafond annuel pour les programmes suivants, et la réception des demandes se fera sur une base continue, mais les demandes devront toujours être examinées et approuvées par la municipalité :

- Programme de subventions relatif à l'augmentation de l'impôt foncier

Les demandes sont encouragées pour les projets qui sont admissibles à un financement dans le cadre de plus d'un programme, jusqu'à un maximum de 20 000 \$ par propriété (à l'exclusion de la subvention relatif à l'augmentation de l'impôt foncier et des réductions des frais de demande de permis).

Le conseil se réserve le droit de limiter l'accès au financement à partir de programmes multiples si, à son avis, il y a un degré de chevauchement du financement qui n'est pas une utilisation appropriée des ressources limitées, ou si la valeur du financement d'un projet individuel est considérée comme limitant indûment la disponibilité du financement des améliorations communautaires pour d'autres projets dans la municipalité.

En tout état de cause, le principe du financement de contrepartie exige que le Conseil ne finance pas plus de 50 % des coûts éligibles ou des plafonds indiqués, le montant le moins élevé étant retenu.

Le Conseil peut prolonger, réviser ou modifier le présent PAC pendant ou au-delà de l'horizon initial de cinq ans, sous réserve des objectifs du Conseil et la performance du PAC.

4.1 Administration et implications financières

Le plan d'amélioration communautaire sera administré par la Municipalité de Russell dans le cadre de la mise en œuvre des politiques d'amélioration communautaire du plan officiel de la municipalité.

Pour réussir un PAC, il doit bénéficier du soutien de la communauté des affaires et du soutien de la municipalité sous la forme d'un financement et d'une mise en œuvre. Il est recommandé que la municipalité alloue un minimum de 100 000 \$ par an pour les programmes d'incitation à l'octroi de subventions au cours des premières années du PAC.

En outre, la municipalité devra apporter une aide sous forme de recettes perdues (augmentation des impôts municipaux). Il en résulterait une amélioration significative de l'apparence des ZAC et l'objectif est d'encourager de nouveaux investissements dans les propriétés et les bâtiments de la municipalité. Comme les secteurs privé et public augmentent leurs investissements dans la communauté, avec l'aide du PAC, les bénéfices globaux seront significatifs.

Le financement recommandé est basé sur le niveau prévu d'intérêt pour le développement dans les zones de projet d'amélioration communautaire, la reconnaissance des limitations probables des fonds d'investissement disponibles pour la municipalité, et l'ampleur du financement des programmes d'incitation dans des communautés comparables. Il n'est pas possible de prévoir avec précision le nombre et l'ampleur des demandes avant la mise en œuvre du plan.

Les fonds recommandés sont des minimums qui devraient être approuvés afin d'atteindre les objectifs du plan sur une période de cinq ans. Ces niveaux de financement peuvent ensuite être évalués et ajustés dans les années à venir du plan.

Les affectations de fonds contenues dans ce plan sont soumises à l'examen et à l'approbation du conseil municipal. Les incitations financières proposées dans ce PAC dépendent de la situation fiscale de la municipalité et seront déterminées chaque année lors de l'allocation du budget annuel par le conseil municipal.

4.2 Suivi et modifications

Le personnel de la municipalité procédera à des examens périodiques des programmes et activités du PAC relatifs à l'amélioration de la communauté afin de déterminer leur efficacité et de fournir une mise à jour au conseil. Le conseil municipal peut modifier ce plan si nécessaire pour garantir que les buts et objectifs décrits dans ce plan sont atteints. Toute l'augmentation du financement des programmes autorisée par l'article 28 de la loi sur l'aménagement du territoire nécessitera une modification de la loi sur l'aménagement du territoire. Le PAC sera contrôlé par la municipalité en examinant les mesures de performance suivantes :

- montant total du financement accordé annuellement
- l'utilisation de chaque programme (demandes soumises, demandes acceptées, montant du financement accordé)
- valeur totale des investissements du secteur privé liés aux programmes PAC
- les terrains vacants dans la municipalité
- évaluation des propriétés
- la satisfaction des candidats à l'égard de la procédure de candidature et d'autres documents.

Après la première année du programme, la municipalité doit évaluer l'efficacité de la structure organisationnelle et financière du processus PAC, le processus d'évaluation et la quantité de ressources en personnel et d'autres ressources pour administrer, contrôler et commercialiser le plan.