

What is a development charge?

Development charges are collected by municipalities to recover a portion of the growth-related costs associated with the capital infrastructure needed to service new development.

When is a development charge payable?

A development charge is payable on the date a building permit is issued and is based on the development charge schedule in force on that date (current rates shown below).

Are there any exemptions to development charges?

Development Charges By-law 2014-151 applies to all lands within the City of Greater Sudbury subject to certain exceptions:

- a development owned and used by a Board of Education or a municipality,
- an enlargement of an existing dwelling unit,
- an enlargement of gross floor area by 50% or less in an existing industrial building,
- a development designated for temporary use (less than eight months),
- a development in a designated exempt area identified in Schedules E of By-Law 2014-151 and any future BIA's approved by City Council;
- any college created pursuant to the Ontario Colleges of Applied Arts & Technology Act;
- a development owned and used for university academic or research purposes;
- 50% exemption for development owned by university and used for purposes other than academic or research purposes;
- affordable housing projects which meet criteria in By-law 2014-151.
- garden suites when removed within 10 years;
- additional intensification of existing housing as outlined in by-law 2014-151.

The following situations may be eligible for partial credits on development charges:

- When a building or structure is demolished to make way for a property redevelopment, previously paid development charges will be credited against the amount charged for the redevelopment, provided that redevelopment occurs within five years of demolition.
- Property owners providing eligible services may receive a credit in lieu of direct payment of development charges.

Which municipal services receive funding from development charges?

Municipal capital costs associated with property development are grouped into two categories: General Services and Engineered Services. General Services refer to: general government, libraries, fire services, police services, public safety, parks and recreation, cemetery services, ambulance services, public transit and emergency preparedness. Engineered Services refer to: roads, water, wastewater and drains.

How can I obtain more information?

Development Charges By-law 2014-151 is available online at www.greatersudbury.ca/devcharges. The by-law 2014-151 will be relied upon in all situations.

Information is also available by visiting the Finance Division, 2nd Floor at Tom Davies Square, 200 Brady Street, Sudbury or by writing City of Greater Sudbury, Finance Division, 200 Brady Street, Box 5000, Station A, Sudbury, ON P3A 5P3. Telephone: 3-1-1

When can a development charge be challenged?

Under the Development Charges Act, 1997, a person required to pay a development charge, or that person's agent, is entitled to submit a complaint to challenge a development charge collected under By-law 2014-151 for the following reasons:

- the amount of the development charge was incorrectly determined;
- whether a credit is available to be used against the development charge or the amount of the credit or the service with respect to which the credit was given, was incorrectly determined; or
- there was an error in the application of the development charge by-law.

The complaint must be in writing, must state the complainant's name, the address where notice can be given to the complainant and the reasons for the complaint as set out above.

What is the deadline to submit a complaint?

The person required to pay a development charge or that person's agent, must submit a complaint to the Hearing Committee in writing within 90 days after the day the development charge, or any part of it, is payable according to the Development Charges Act. The ability for a person to submit a complaint is forfeited after the 90 day time period.

If the complaint does not meet the statutory requirements, the City Clerk will notify the complainant in writing as to the nature of the deficiency and that no hearing can be scheduled as a result.

The City Clerk will provide the complainant with at least 14 days notice of a meeting of the Hearing Committee. The complainant will have an opportunity to make representation at the Hearing Committee.

After hearing the evidence and submissions of the complainant, the Hearing Committee may dismiss the complaint or rectify any incorrect determination of amount or error that was the subject of the complaint.

Request for Review

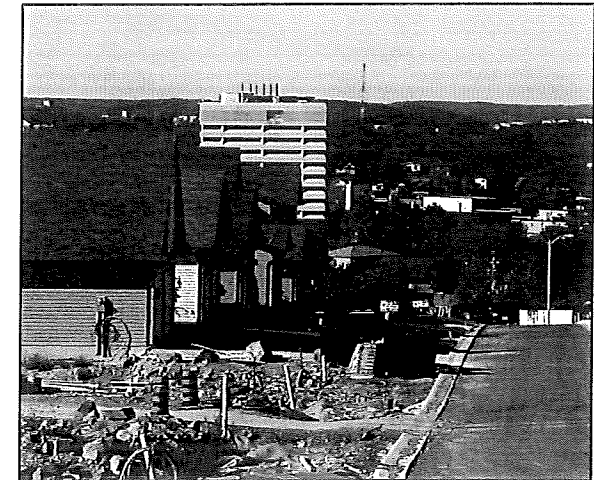
Prior to filing a complaint, a person can request a review in writing to the Chief Building Official to review the calculation of the Development Charge for the reasons identified above. This request does not represent a complaint to the Hearing Committee as the person can file a complaint after the results of the request for review. However, the complaint must be submitted in writing to the City Clerk within 90 days after the day the development charges, or any part of it is payable.

Complaints can be submitted to:

Office of the City Clerk,
City of Greater Sudbury,
P. O. Box 5000, Station A,
Sudbury, ON P3A 5P3

Or hand-delivered to the Office of the City Clerk, City of Greater Sudbury, 2nd Floor, Tom Davies Square, 200 Brady Street, Sudbury, during regular business hours of 8:30 a.m. to 4:30 p.m., Monday to Friday.

City of Greater Sudbury



Development Charges

Rates and Summary

Effective: July 10, 2014 to June 30, 2015
under By-law 2014-151

Development Charge Schedule

The following development charges are in effect as of July 10, 2014 to June 30, 2015 under By-law 2014-151.

Residential (Total charge per unit)	Single Family Dwellings	Semi Detached Dwellings	Multiples and Apartments
	All Services	\$14,785	\$9,258
Excluding Water Service	\$14,010	\$8,772	\$8,772
Excluding Wastewater Service	\$12,287	\$7,694	\$7,694
Excluding Water and Wastewater Service	\$11,512	\$7,208	\$7,208

Non-residential (Total charge per square foot)	Non-industrial (Commercial/Institutional)	
	Industrial	
All Services	\$4.33	\$8.83
Excluding Water Service	\$3.87	\$8.33
Excluding Wastewater Service	\$2.86	\$7.22
Excluding Water and Wastewater Service	\$2.40	\$6.72

Indexing

- Rates are indexed each year on July 1 in accordance with Construction Price Statistics issued quarterly by Statistics Canada.



Que sont les redevances d'aménagement?

Les frais perçus par les municipalités servent à recouvrer une partie des coûts liés à la croissance et aux immobilisations nécessaires afin de desservir les nouveaux aménagements.

Quand doit-on verser des redevances d'aménagement?

Les redevances d'aménagement sont payables à la date où un permis de construire est délivré, en se fondant sur celles en vigueur à cette date (les taux actuels sont indiqués ci-dessous).

Y a-t-il des exemptions de redevances d'aménagement?

Le *Règlement municipal sur les redevances d'aménagement 2014-151* s'applique à tous les terrains dans les limites de la Ville du Grand Sudbury, sous réserve de certaines exceptions :

- un aménagement dont un conseil scolaire ou une municipalité est propriétaire et qu'il utilise;
- l'agrandissement d'un logement existant;
- l'agrandissement de moitié, au plus, de la surface de plancher hors oeuvre brute dans un immeuble industriel existant;
- un aménagement conçu pour une utilisation temporaire (moins de huit mois);
- un aménagement dans un secteur désigné exempté aux termes de l'annexe E du *Règlement municipal 2014-151* et tout secteur d'aménagement commercial qui sera approuvé par le Conseil municipal;
- tout collège mis sur pied en vertu de la *Loi sur les collèges d'arts appliqués et de technologie de l'Ontario*;
- un aménagement dont une université est propriétaire et qu'elle utilise à des fins d'enseignement ou de recherche;
- un aménagement dont une université est propriétaire et qu'elle utilise à des fins autres que l'enseignement ou la recherche donne droit à une exemption de moitié des redevances;
- les projets de logement abordable qui satisfont aux critères énoncés dans le *Règlement municipal 2014-151*.

- tout pavillon-jardin, s'il est enlevé dans les 10 ans;
- toute densification additionnelle des logements existants, comme on l'indique dans le *Règlement 2014-151*.

Dans les cas suivants, on peut être admissible à des crédits partiels de redevances d'aménagement :

- Si l'immeuble (ou la structure) est démolit pour préparer un réaménagement immobilier, les redevances déjà payées sont créditées sur le montant exigé à cette fin, à condition qu'il ait lieu dans les cinq ans après la démolition.
- Les propriétaires fonciers offrant des services admissibles peuvent recevoir un crédit tenant lieu de paiement direct pour les redevances d'aménagement.

Quels sont les services municipaux financés par les redevances d'aménagement?

Les dépenses municipales en immobilisations associées à l'aménagement immobilier sont regroupées en deux catégories, à savoir les services généraux et les services d'ingénierie. Les premiers englobent les services suivants : l'administration générale, les bibliothèques, les services d'incendie, les services policiers, la sécurité du public, les parcs et les loisirs, les services de cimetière, les services d'ambulance, le transport en commun et la préparation aux situations d'urgence. Quant aux routes, aux services d'eau, d'eaux usées et aux drains, ils font partie des services d'ingénierie.

Comment puis-je obtenir plus de renseignements?

On peut consulter le *Règlement municipal sur les redevances d'aménagement 2014-151* au www.grandsudbury.ca/ redevances. Il constituera la référence dans toutes les situations.

On peut aussi obtenir des renseignements en personne à la Division des finances, 2^e étage, Place Tom Davies, 200, rue Brady, Sudbury, ou par écrit à l'adresse suivante : Division des finances, Ville du Grand Sudbury, 200, rue Brady, C. P. 5000, succ. A, Sudbury (Ontario) P3A 5P3. Téléphone : 3-1-1

Pour quelles raisons peut-on contester une redevance d'aménagement?

En vertu de la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement*, toute personne tenue de payer une redevance d'aménagement ou son représentant peut déposer une plainte afin de contester une telle redevance perçue aux termes du *Règlement 2014-151*, pour les raisons suivantes :

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

La plainte est faite par écrit et indique le nom du plaignant, l'adresse où les avis peuvent lui être envoyés ainsi que les motifs de la plainte, tel qu'on l'indique ci-dessus.

Quelle est la date limite pour déposer une plainte?

Toute personne tenue de payer une redevance d'aménagement ou son représentant doit déposer une plainte au Comité d'audition, par écrit, dans les 90 jours après la date d'exigibilité de tout ou partie de la redevance d'aménagement, aux termes de la *Loi sur les redevances d'aménagement*. Elle perd le droit de déposer une plainte après cette période de 90 jours.

Si la plainte n'est pas conforme aux exigences législatives, le greffier municipal avise le plaignant par écrit de la nature du défaut de conformité en raison duquel il est impossible d'entendre la plainte.

Le greffier municipal donnera un avis d'au moins 14 jours au plaignant avant une réunion du Comité d'audition. Le plaignant peut y présenter des observations.

Après avoir entendu le témoignage et les observations du plaignant, le Comité d'audition peut rejeter la plainte ou rectifier toute décision incorrecte concernant le montant ou l'erreur qui en faisait l'objet.

Demande d'examen

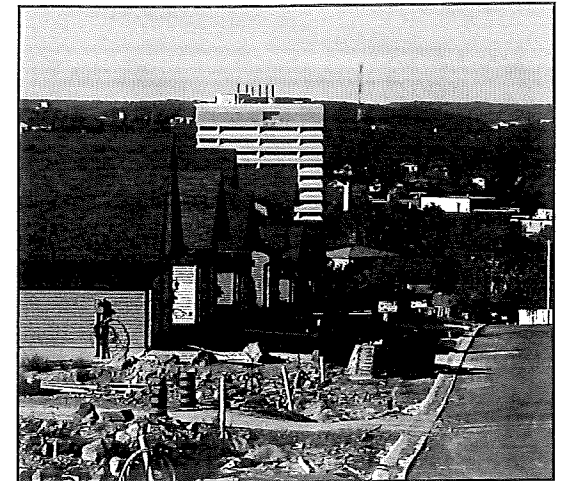
Avant le dépôt d'une plainte, toute personne peut demander un examen par écrit au chef du service du bâtiment afin de revoir le calcul de la redevance d'aménagement pour les raisons indiquées ci-dessus. Cette demande ne constitue pas une plainte au Comité d'audition puisque la personne peut en déposer une après la conclusion de sa demande de révision. Cependant, elle doit déposer sa plainte par écrit auprès du greffier municipal dans les 90 jours après la date d'exigibilité de tout ou partie des redevances d'aménagement.

On peut déposer une plainte à l'adresse suivante :

Bureau du greffier municipal
Ville du Grand Sudbury
C. P. 5000, succursale A
Sudbury (Ontario) P3A 5P2

On peut également la donner en main propre au Bureau du greffier municipal, Ville du Grand Sudbury, 2^e étage, Place Tom Davies, 200, rue Brady, Sudbury, durant les heures normales d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8 h 30 à 16 h 30.

Ville du Grand Sudbury



Redevances d'aménagement

Tarifs et résumé

En vigueur du 10 juillet 2014
au 30 juin 2015 conformément au
Règlement municipal 2014-151

Barème des redevances d'aménagement :

Les redevances suivantes sont en vigueur du 10 juillet 2014 au 30 juin 2015, conformément au *Règlement municipal 2014-151*.

Redevances d'aménagement résidentiel (coût total par logement)	Logements unifamiliaux	Maisons jumelées	Immeubles résidentiels et appartements
Tous les services	14 785 \$	9 258 \$	9 258 \$
Sauf les services d'eau	14 010 \$	8 772 \$	8 772 \$
Sauf les services d'eaux usées	12 287 \$	7 694 \$	7 694 \$
Sauf les services d'eau et d'eaux usées	11 512 \$	7 208 \$	7 208 \$

Aménagement non résidentiel (coût total par pied carré)	Industriel	Non industriel (commercial/institutionnel)
Tous les services	4,33 \$	8,83 \$
Sauf les services d'eau	3,87 \$	8,33 \$
Sauf les services d'eaux usées	2,86 \$	7,22 \$
Sauf les services d'eau et d'eaux usées	2,40 \$	6,72 \$

Indexation

- Les taux sont indexés annuellement le 1^{er} juillet, conformément aux Statistiques des prix de la construction publiées trimestriellement par Statistique Canada.