

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CARIGNAN**

RÈGLEMENT NO 521 (2020)

Règlement établissant le paiement d'une contribution de croissance lors de la délivrance d'un permis de construction neuve ou de lotissement

ATTENDU qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1), le conseil peut, par règlement, assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement au paiement par le requérant d'une contribution destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant de l'intervention visée par la demande de permis;

ATTENDU qu'il y a lieu de préciser la nature des infrastructures et des équipements municipaux visés pour l'application du présent projet de règlement;

ATTENDU qu'un avis de motion et le dépôt du présent règlement ont été régulièrement donnés lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 3 juin 2020;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. OBJET

Le présent règlement a pour objet de constituer deux (2) fonds destinés exclusivement à recueillir une contribution visant à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant de l'intervention visée par la demande de permis.

2. DEMANDES ASSUJETTIES AU PAIEMENT D'UNE CONTRIBUTION

Le paiement, par le requérant, d'une contribution destinée aux fonds liés à la croissance est assujetti à toutes les nouvelles demandes de permis de construction neuve ou aux demandes de permis de lotissement, tant pour les projets résidentiels, commerciaux, qu'industriels.

Pour les projets résidentiels, la délivrance d'un permis est assujettie au paiement par le requérant au moment de la demande de permis, de contribution à l'égard des travaux suivants :

- a) La construction d'une unité de logement;
- b) L'ajout d'une unité de logement;
- c) Le réaménagement d'un bâtiment en lien avec le changement d'usage;

Pour les fins du présent règlement, le mot « unité de logements » est défini comme une maison, un appartement, un ensemble de pièces ou une seule pièce où une personne peut tenir feu et lieu. Elle comporte une entrée par l'extérieur ou par un hall commun, des installations sanitaires ainsi qu'une cuisine ou une installation pour cuisiner. Ces installations disposent de l'eau courante et sont fonctionnelles même de façon temporaire.

Pour les immeubles mixtes étant compris aux unités « 1 A » à « 4 », aucune unité supplémentaire n'est considérée relativement à la superficie commerciale constatée;

3. TRAVAUX, ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PROJETÉS

À compter de l'entrée en vigueur du présent règlement et pour son application, la Ville de Carignan autorise la constitution de deux (2) fonds, soit « Infrastructures – loisirs, culture et administration » et « Infrastructures – hygiène du milieu » destinés exclusivement à recueillir le paiement de la contribution de croissance exigée au requérant.

- a) Pour le fonds « Infrastructures – loisirs, culture et administration », la contribution est destinée exclusivement à :

Favoriser et soutenir la création, l'aménagement, le réaménagement et la mise à niveau de bâtiments culturels, plateaux sportifs et bâtiments administratifs, existants ou futurs, localisés, planifiés ou à être planifiés découlant de l'intervention visée par la demande de permis.

INFRASTRUCTURES – LOISIRS, CULTURE ET ADMINISTRATION	
Plateaux sportifs et culturels	
Aménagement terrain et plateau sportif majeur – secteur centre-ville	- \$
Aménagement terrain plateau sportif majeur – secteur Centre	2 238 608 \$
Acquisition terrains plateau sportif majeur – secteur Centre	1 948 677 \$
Bâtiments administratifs	
Bibliothèque	2 250 000 \$
Centre communautaire	2 013 000 \$
Nouvel – Hôtel de ville – Construction	2 087 500 \$
Infrastructure de sport majeure	7 500 000 \$
Garage municipal	3 252 500 \$
Caserne	- \$
Total estimé des fonds – Loisirs, culture et administration	21 290 285 \$

- b) Pour le fonds « Infrastructures – hygiène du milieu », la contribution est destinée exclusivement à :

Mettre à niveau ou augmenter la capacité d'accueil des équipements ou infrastructures de gestion de l'eau potable et des rejets à l'égout et la construction de nouveaux équipements ou infrastructures de gestion de l'eau potable et des rejets à l'égout découlant de l'intervention visée par la demande de permis;

INFRASTRUCTURES – HYGIÈNE DU MILIEU	
Hygiène du milieu	
Agrandissement – Usine de traitement des eaux	4 645 000 \$
Agrandissement – Réseaux distribution/réservoir/bouclage de la 112	- \$
Agrandissement/Construction – Étangs aérés	6 610 200 \$
Total estimé des fonds – Hygiène du milieu	11 255 200 \$

4. RÈGLES ÉTABLISSANT LE MONTANT DE LA CONTRIBUTION

a) Infrastructures – Loisirs, culture et administration

Les nouvelles unités de logements assument un part équivalent à la proportion des unités de logements additionnelles potentielles à long terme divisé par le nombre total d'unité de logements potentielle. Les unités de logements actuelles sont celles que l'on retrouve au rôle en vigueur au 1^{er} janvier 2020. Les unités de logements actuelles sont donc considérées assumer également une part équivalente à la proportion des unités de logements actuelles divisé par le nombre total d'unité de logements potentielle.

Le calcul de la contribution par unité de logement pour le fonds Infrastructures- Loisirs, culture et administration est donc le suivant :

Croissance potentielle à long terme en nombre d'unité :	4 614
Unités de logements au rôle au 1er janvier 2020 :	4 336
Unités de logements potentielles totales à long terme :	8 950
Pourcentage de la contribution des nouvelles unités au Fonds Infrastructures – Loisirs, culture et administration :	51,553 %
Montant total à recueillir au Fonds Infrastructures – Loisirs, culture et administration :	21 290 285 \$
Contribution par nouvelle unité de logements équivalente (arrondie au 100 \$) :	2 300 \$

La contribution est calculée pour l'année 2020, en tenant compte de l'estimation totale des travaux, équipements et infrastructures projetés énumérés à l'article 3a). Par la suite, le montant de la contribution sera indexé annuellement au 1^{er} janvier de chaque année, selon la variation de l'indice général des prix à la consommation de la région de Montréal, d'octobre à octobre.

Pour l'année 2020, le paiement par le requérant d'une contribution liée au fonds « Infrastructures – loisirs, culture et administration » est de 2 300 \$ par unité de logements (5 ½) et unifamiliales,

Pour l'année 2020, le paiement par le requérant d'une contribution liée au fonds « Infrastructures – loisirs, culture et administration » est de 1 725 \$ par unité de logements (4 ½),

Pour l'année 2020, le paiement par le requérant d'une contribution liée au fonds « Infrastructures – loisirs, culture et administration » est de 1 150 \$ par unité de logements (3 ½ et -)

b) Infrastructures- Hygiène du milieu

Les nouvelles unités de logements assument les coûts reliés à la croissance de la capacité de production et de traitement des usines d'eau potable, du traitement des eaux usées et des ajouts au réseau de distribution.

Le nombre d'unité équivalente commercial est évalué comme suit :

Superficie additionnelle à long terme en espace commercial :	285 265 pieds carrés
Valeur moyenne au pied carré:	300 \$
Valeur totale potentielle à long terme en espace commercial :	85 579 500,00 \$
Valeur moyenne d'une résidence :	426 127,00 \$
Nombre d'unité équivalente :	201

Le calcul de la contribution par unité de logements pour le Fonds Infrastructure – Hygiène du milieu est donc le suivant :

Croissance potentielle à long terme en nombre d'unité de logements :	4 614
Croissance potentielle à long terme en nombre d'unité commerciale équivalente :	201
Croissance potentielle à long terme, logements + commercial :	4 815
Montant total à recueillir au Fonds Infrastructures – Hygiène du milieu :	11 255 200 \$
Contribution par nouvelle unité de logements équivalente :	2 300 \$

La contribution est calculée pour l'année 2020, en tenant compte de l'estimation des travaux, équipements et infrastructures projetés énumérés à l'article 3b). Par la suite, le montant de la contribution sera indexé annuellement au 1^{er} janvier de chaque année, selon la variation de l'indice général des prix à la consommation de la région de Montréal, d'octobre à octobre.

Pour l'année 2020, le paiement par le requérant d'une contribution liée au fonds « Infrastructures – hygiène du milieu » est de 2 300 \$ par unité de logements (5 ½) et de résidences, ainsi que par unité équivalente de commerces et d'industries.

Pour l'année 2020, le paiement par le requérant d'une contribution liée au fonds « Infrastructures – hygiène du milieu » est de 1 725 \$ par unité de logements (4 ½), ainsi que par unité équivalente de commerces et d'industries.

Pour l'année 2020, le paiement par le requérant d'une contribution liée au fonds « Infrastructures – hygiène du milieu » est de 1 150 \$ par unité de logements (3 ½ et -), ainsi que par unité équivalente de commerces et d'industries.

Le nombre d'unité équivalent pour les catégories d'immeubles commercial et industriel est déterminé selon la valeur estimée de la construction tel que déposé lors d'une demande de permis de construction divisé par l'évaluation moyenne uniformisée des résidences d'un logement (excluant condominium) tel qu'apparaissant au plus récent sommaire du rôle de la Ville, résultat unitaire, excluant les fractions.

Les frais de croissance seront ajustés à la suite du dépôt du certificat des évaluateurs confirmant la valeur de l'évaluation des travaux de construction. Le tout, selon le même calcul et en tenant compte d'une valeur uniformisée.

La comptabilité du fonds et l'enregistrement des engagements financiers qui lui sont imputables sont tenus par le trésorier de la Ville.

Dans le cas où la Ville constate un surplus qui ne peut être utilisé aux fins pour laquelle la contribution est exigée, le solde résiduel des fonds doit être réparti par la Ville entre les propriétaires des immeubles visés par les permis dont la délivrance a été assujettie au paiement de la contribution, au prorata des montants payés relativement à chacun de ces immeubles. Cette répartition doit être faite au plus tard le 31 décembre de l'exercice financier qui suit au cours duquel le surplus est constaté.

5. IMPUTATION DE LA CONTRIBUTION – FONDS « INFRASTRUCTURES – LOISIRS, CULTURE ET ADMINISTRATION »

La contribution de croissance peut servir à financer des « Infrastructures – loisirs, culture et administration », peu importe où elles se trouvent sur le territoire de la ville de Carignan, s'ils sont requis pour desservir non seulement des immeubles visés par le permis, y compris les occupants ou les usagers d'un tel immeuble, mais également d'autres immeubles, y compris leurs occupants ou leurs usagers, sur le territoire de la ville.

6. IMPUTATION DE LA CONTRIBUTION – FONDS « INFRASTRUCTURES – HYGIÈNE DU MILIEU »

La contribution de croissance peut servir à financer des « Infrastructures – hygiène du milieu », peu importe où elles se trouvent dans les zones du territoire de la ville de Carignan identifiées sur le plan joint en Annexe I, que ces infrastructures ou équipements municipaux soient requis pour desservir l'immeuble ou les occupants visées par la demande de permis, mais également d'autres immeubles ou occupants sur le territoire de la ville.

7. ÉQUIPEMENTS ET USAGES NON VISÉS

Les équipements municipaux visés par le paiement d'une contribution ne comprennent pas le matériel roulant dont la durée de vie utile prévue est inférieure à sept (7) ans, ni les équipements informatiques.

La contribution destinée aux fonds liés à la croissance ne peut être utilisée pour le bénéfice du budget opérationnel.

8. DÉLIVRANCE DES PERMIS

Aucun permis de construction neuve ne peut être délivré avant que le requérant n'ait rempli les obligations prévues au présent règlement.

9. APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le conseil désigne de façon générale le directeur général, le directeur des travaux publics et des services techniques ainsi que la direction de l'urbanisme à titre de personnes chargées de l'application du présent règlement.

10. EXCLUSIONS

Ne sont pas visés par le présent règlement :

- a) Les projets de construction autorisés par résolution ou règlement du conseil ou selon un protocole d'entente avec promoteur signé préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement;
- b) Les demandes de permis de démolition et de reconstruction n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre d'unité de logements existant le jour précédent la destruction;
- c) Les permis de construction neuve ou de lotissement émis préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement.
- d) À un organisme public au sens du premier alinéa de l'article 3 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, c. A-2.1).
- e) À un centre de la petite enfance au sens de la *Loi sur les services de gardes éducatifs à l'enfance* (RLRQ, c. S-4.1.1).

11. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Patrick Marquès
Maire

Ève Poulin
Greffière

Certificat d'approbation

<i>Avis de motion et dépôt du projet de règlement :</i>	<i>3 juin 2020</i>
<i>Adoption du projet de règlement :</i>	<i>3 juin 2020</i>
<i>Avis public de consultation :</i>	<i>8 juin 2020</i>
<i>Assemblée écrite de consultation :</i>	<i>8 au 23 juin 2020</i>
<i>Adoption du règlement :</i>	<i>15 juillet 2020</i>
<i>Réception du certificat de conformité de la MRC :</i>	<i>31 juillet 2020</i>
<i>Entrée en vigueur :</i>	<i>30 juillet 2020</i>
<i>Avis public/certificat de publication d'entrée en vigueur :</i>	<i>5 août 2020</i>

ANNEXE I