

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CARIGNAN**

**PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO
521 (2025)**

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 mettre à jour 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 4 décembre 2024;

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, le tout tel que détaillé à l'Annexe A du présent règlement.

- 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, le tout tel que détaillé à l'Annexe B du présent règlement.

4. RÈGLES ÉTABLISSANT LE MONTANT DE LA CONTRIBUTION

a) Infrastructures – Loisirs, culture et administration

Le montant de la contribution Infrastructure – Loisirs, culture et administration exigée est établi de manière globale et non individuelle en fonction de la liste des dépenses prévues à l'annexe A du présent règlement.

Les nouvelles unités de logements assument une part équivalente 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 2025. 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.

La contribution est calculée pour l'année 2025, en tenant compte de l'estimation totale des travaux, équipements et infrastructures projetés énumérés à l'annexe A. 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.

- i) Pour l'année 2025, le paiement par le requérant d'une contribution liée au fonds « Infrastructures – loisirs, culture et administration » est de 2 900 \$ par unité de logements (5 ½) et unifamiliales.
- ii) Pour l'année 2025, le paiement par le requérant d'une contribution liée au fonds « Infrastructures – loisirs, culture et administration » est de 2 175 \$ par unité de logements (4 ½), totalisant 75 % de la contribution exigée au paragraphe 4a)i).
- iii) Pour l'année 2025, le paiement par le requérant d'une contribution liée au fonds « Infrastructures – loisirs, culture et administration » est de 1 450 \$ par unité de logements (3 ½ et -), totalisant 50 % de la contribution exigée au paragraphe 4a)i).

b) Infrastructures – Hygiène du milieu

Le montant de la contribution Infrastructure – Hygiène du milieu exigée est établi de manière globale et non individuelle en fonction de la liste des dépenses prévues à l'Annexe B du présent règlement.

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.

La contribution est calculée pour l'année 2025, en tenant compte de l'estimation des travaux, équipements et infrastructures projetés énumérés à l'Annexe B. 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.

- i) Pour l'année 2025, le paiement par le requérant d'une contribution liée au fonds « Infrastructures – hygiène du milieu » est de 7 800 \$ par unité de logements (5 ½) et de résidences, ainsi que par unité équivalente de commerces et d'industries
- ii) Pour l'année 2025, le paiement par le requérant d'une contribution liée au fonds « Infrastructures – hygiène du milieu » est de 5 850 \$ par unité de logements (4 ½), ainsi que par unité équivalente de commerces et d'industries totalisant 75 % de la contribution exigée au paragraphe 4b)i).
- iii) Pour l'année 2025, le paiement par le requérant d'une contribution liée au fonds « Infrastructures – hygiène du milieu » est de 3 900 \$ par unité de logements (3 ½ et -), ainsi que par unité équivalente de commerces et d'industries, totalisant 50 % de la contribution exigée au paragraphe 4b)i).

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 desservies du territoire de la ville de Carignan que ces infrastructures ou équipements municipaux soient requis pour desservir l'immeuble ou les occupants visés 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 règlement 521 (2020).

- 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 règlement 521 (2020).
- 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).
- f) Les unités de logement se qualifiant de logements sociaux ou abordables, selon les normes applicables par un programme ou un règlement municipal, provincial ou fédéral ou une société d'État d'un des paliers de gouvernement qui précède sont exemptés du paiement de la contribution.

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>	4 décembre 2024
<i>Adoption du projet de règlement :</i>	4 décembre 2024
<i>Avis public de consultation :</i>	16 décembre 2024
<i>Assemblée publique de consultation :</i>	15 janvier 2025
<i>Adoption du règlement :</i>	15 janvier 2025
<i>Réception de la lettre de conformité de la MRC :</i>	2025
<i>Entrée en vigueur :</i>	2025
<i>Publication de l'entrée en vigueur :</i>	2025

ANNEXE A

**Liste des dépenses prévues liées à l'ajout, l'agrandissement
ou la modification d'infrastructures ou d'équipements
municipaux requis pour assurer la prestation accrue de
services municipaux
Fonds – Infrastructures, culture et administration**

INFRASTRUCTURES – LOISIRS, CULTURE ET ADMINISTRATION	
Plateaux sportifs et culturels	
Aménagement terrain et plateau sportif majeur – secteur centre-ville	- \$
Aménagement terrain plateau sportif majeur	2 574 400 \$
Acquisition terrains plateau sportif majeur	2 241 000 \$
Bâtiments administratifs	
Bibliothèque	1 736 800 \$
Centre communautaire	3 095 500 \$
Nouvel – Hôtel de ville – Construction	6 556 000 \$
Infrastructure de sport majeure	10 500 000 \$
Garage municipal	7 511 000 \$
Caserne	- \$
Total estimé des fonds – Loisirs, culture et administration	34 214 700 \$

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	5 791
Unités de logements au rôle au 1 ^{er} janvier 2025	5 923
Unités de logements potentielles totales à long terme	11 714
Pourcentage de la contribution des nouvelles unités au Fonds Infrastructures – Loisirs, culture et administration	49.438 %
Montant total à recueillir au Fonds Infrastructures – Loisirs, culture et administration	34 214 700 \$
Contribution par nouvelle unité de logements équivalente (arrondie au 100 \$)	2 900 \$

ANNEXE B

**Liste des dépenses prévues liées à l'ajout, l'agrandissement
ou la modification d'infrastructures ou d'équipements
municipaux requis pour assurer la prestation accrue de
services municipaux
Fonds – Infrastructures – Hygiène du milieu**

INFRASTRUCTURES – HYGIÈNE DU MILIEU	
Eau potable	
Usine de traitement des eaux	4 650 000 \$
Réservoir – Usine de traitement des eaux	8 190 000 \$
Agrandissement – Réseaux distribution/réservoir/ bouclage de la 112	- \$
Agrandissement/Construction – Étangs aérés	6 610 200 \$
Agrandissement – Réseaux de distribution – Réservoir Henriette	7 460 000 \$
Réservoir – Usine de filtration	4 410 000 \$
Réseaux – Égouts – Secteur centre	15 100 000 \$
Total estimé des fonds – Hygiène du milieu	46 420 200 \$

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	5 791
Croissance potentielle à long terme en nombre d'unité commerciale équivalente	110
Croissance potentielle à long terme, logements + commercial	5 901
Montant total à recueillir au Fonds Infrastructures – Hygiène du milieu	46 420 200 \$
Contribution par nouvelle unité de logements équivalente	7 800 \$

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

Superficie additionnelle à long terme en espace commercial	285 265 p ²
Valeur moyenne au pied carré	300 \$
Valeur totale potentielle à long terme en espace commercial	85 579 500 \$
Valeur moyenne d'une résidence	780 000 \$
Nombre d'unité équivalente	110