



# Châteauguay

## **RÈGLEMENT Z-4300-22 RELATIF AU PAIEMENT D'UNE CONTRIBUTION DESTINÉE À FINANCER, TOUT OU PARTIE, DE DÉPENSES LIÉES À L'AJOUT, L'AGRANDISSEMENT OU LA MODIFICATION D'INFRASTRUCTURES OU D'ÉQUIPEMENTS**

**ATTENDU QUE** l'article 145.21 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet à une Ville d'exiger une contribution monétaire pour des dépenses relatives à l'accroissement des services municipaux liés à la croissance;

**ATTENDU QUE** la Ville prévoit la réalisation de travaux d'infrastructures majeurs afin de permettre la poursuite de son développement immobilier;

**ATTENDU QUE** la Ville doit diversifier ses sources de revenus selon le principe de l'utilisateur-payeur;

**ATTENDU QU'**il est à propos et dans l'intérêt de la Ville de Châteauguay et de ses contribuables de mettre en vigueur les dispositions du présent règlement;

**ATTENDU QU'**aux fins de la résolution 2022-09-577, l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné par monsieur le conseiller François Le Borgne lors de la séance du conseil tenue le 19 septembre 2022 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

**ATTENDU QUE** le projet de règlement P-Z-4300-22 a été adopté lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 19 septembre 2022 par la résolution 2022-09-579;

**POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

### **CHAPITRE 1 — OBJET**

#### Article 1

Le présent règlement a pour objet de financer 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 une demande de permis ou de certificat d'autorisation en assujettissant certains travaux au paiement d'une contribution.

## **CHAPITRE 2 — TERRITOIRE D'APPLICATION**

### Article 2

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Châteauguay.

## **CHAPITRE 3 — TRAVAUX, ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PROJETÉS**

### Article 3

La contribution doit servir à financer la création, l'aménagement, le réaménagement, la mise à niveau, l'ajout, l'agrandissement ou la modification de tout équipement ou toute infrastructure projetés identifiés à l'annexe A, peu importe où il se trouve sur le territoire de la ville. Qu'il soit requis pour desservir, en totalité ou en partie, les immeubles visés par le permis ou le certificat ainsi que leurs occupants ou usagers, mais également d'autres immeubles ou occupants sur le territoire de la ville.

## **CHAPITRE 4 — TRAVAUX ASSUJETTIS**

### Article 4

La délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation est assujettie au paiement par le requérant au moment de la demande, d'une contribution établie conformément à l'article 6 à l'égard des travaux suivants :

- 1) La construction d'une unité de logement;
- 2) L'ajout d'une unité de logement;
- 3) Le réaménagement d'un bâtiment en lien avec un changement d'usage, même partiel, consistant dans l'ajout d'au moins une unité de logement.

Pour les fins du présent règlement, le mot « unité de logement » est défini comme suit :

Unité de logement : Local d'habitation (suite) servant ou destiné à servir de résidence, de domicile ou de lieu d'hébergement provisoire à une ou plusieurs personnes, où l'on peut généralement préparer et consommer des repas et dormir, qui comporte des installations sanitaires et qui est indépendant, en ce sens où il est possible d'y accéder sans passer par le logement d'un tiers. Ceci excluant les logements accessoires de type « intergénérationnel ».

## CHAPITRE 5 — EXONÉRATION

### Article 5

L'exigence d'une contribution n'est pas applicable :

- 1) 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);
- 2) À un centre de la petite enfance au sens de la *Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance* (RLRQ, c. S-4.1.1);
- 3) À la reconstruction d'un bâtiment qui a été détruit volontairement ou par un sinistre qui n'a pas pour effet d'augmenter le nombre d'unités d'habitation existant le jour précédent la destruction, conditionnellement à ce que les permis requis soient émis dans les 12 mois suivants la destruction. Dans le cas où il y aurait l'ajout d'unité de logement, la contribution serait applicable au nombre de logements ajoutés et ne comptabiliserait pas les logements reconstruits;
- 4) À l'ajout de logement supplémentaire intergénération;
- 5) À la construction ou l'ajout de logements sociaux et communautaires;
- 6) Aux projets de construction autorisés par résolution ou règlement du conseil ou selon un protocole d'entente spécifiant cette exonération ou signé préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 7) Aux permis de construction ou de certificat d'autorisation émis préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

## CHAPITRE 6 — ÉTABLISSEMENT DE LA CONTRIBUTION ET RÈGLES APPLICABLES

### Article 6

Tous les travaux exécutés pour lesquels le « Fond de redevance au développement » du présent règlement est utilisé se doivent d'être, en tout ou en partie, destinés à l'usage des immeubles visés par la contribution du présent règlement et de faire partie des infrastructures, équipements ou travaux projetés aux termes de l'article 3.

Le calcul de la contribution est détaillé à l'annexe B du présent règlement en tenant compte d'un nombre estimé des données disponibles. De plus, pour chaque unité de logement visé à l'article 4, la contribution du requérant est adaptée selon la densité prévue du projet (nombre de logements par hectare log/ha).

Pour l'année 2022, le montant de la contribution est de :

Densité prévue du projet	Montant de la cotisation
Moins de 30 log/ha	2 503 \$
30 à 100 log/ha	2 303 \$
Plus de 100 log/ha	2 103 \$

La valeur estimée des travaux prévue à l'annexe A est indexée au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année selon l'indice des prix à la consommation pour la région de Montréal, comme établi par Statistique Canada pour l'année précédente.

## CHAPITRE 7 — ÉTABLISSEMENT D'UN FONDS DÉDIÉ

### Article 7

Est créé, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement, le « Fonds de redevance au développement », au profit des travaux, équipements et infrastructures visés à l'article 3 et énumérés à l'annexe A. Le fonds est à durée indéterminée et se compose des sommes versées par les requérants et des intérêts qu'elles produisent.

## CHAPITRE 8 — UTILISATION DU FONDS

### Article 8

Le fonds est destiné exclusivement au financement des dépenses relatives à la création, l'aménagement, le réaménagement, la mise à niveau, l'ajout, l'agrandissement ou la modification de tout équipement ou toute infrastructure visés à l'article 3 et énumérés à l'annexe A.

La contribution versée au fonds peut servir à financer des infrastructures et des équipements, peu importe où ils se trouvent, s'ils sont requis pour desservir non seulement tout immeuble relié au permis ou certificat visé, 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.

Le fonds peut être utilisé par l'affectation des fonds équivalant aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de toute dépense contractée aux fins de l'exécution des travaux visés par de telles dépenses.

**CHAPITRE 9 — ADMINISTRATION DU FONDS**Article 9

Le fonds est administré par le conseil municipal. La comptabilité du fonds et l'enregistrement des engagements financiers qui lui sont imputables sont tenus par le trésorier ou le trésorier adjoint de la Ville.

**CHAPITRE 10 — UTILISATION D'UN SURPLUS**Article 10

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

**CHAPITRE 11 — DÉLIVRANCE DES PERMIS OU CERTIFICATS D'AUTORISATION**Article 11

Aucun permis de construction ou certificat d'autorisation pour des travaux assujettis ne peut être délivré si le requérant n'a rempli les obligations prévues au présent règlement.

**ENTRÉE EN VIGUEUR**Article 12

Le maire, ou en son absence le maire suppléant, et le greffier, ou en son absence la greffière adjointe, sont autorisés à signer, pour et au nom de la Ville de Châteauguay, tous les documents nécessaires aux fins de l'exécution des dispositions du présent règlement.

**Article 13**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Signé à Châteauguay, ce **date**.

**Le maire,**

**Le greffier,**

---

**Éric Allard**

---

**George Dolhan, notaire**

---

Avis de motion :	19 septembre 2022
Dépôt du projet de règlement :	19 septembre 2022
Adoption du projet :	19 septembre 2022
Tenue de l'assemblée publique :	29 septembre 2022
Adoption du second projet (si applicable):	S.O.
Adoption du règlement :	17 octobre 2022
Certificat de conformité de la MRC et entrée en vigueur :	3 novembre 2022

---

**ANNEXE « A »****LISTES DES ÉQUIPEMENTS ET DES INFRASTRUCTURES PROJÉTÉES**

<b>Travaux projetés</b>		<b>Valeur estimée des travaux</b>	<b>Nombre d'unités desservies projetées</b>
<b>1</b>	<b>Eau potable</b>	<b>5 770 000 \$</b>	
1.1	Rehaussement de l'usine de production d'eau potable (prorata – voir annexe B )	5 000 000 \$	8 735
1.2	Réhabilitation de la conduite d'aqueduc de la rue de Bruxelles et bouclage sur le boulevard Pierre-Boursier	770 000 \$	
<b>2</b>	<b>Eaux usées</b>	<b>12 593 600 \$</b>	
2.1	Augmentation de la capacité des pompes du poste Rodrigue-Caron + séparer les réseaux des rues Sullivan, Adam, etc. + grossir conduites sur le boulevard Salaberry et la rue Watt	2 700 000 \$	8 735
2.2	Modifications au poste de pompage Saint-Jean-Baptiste (secteur TOD)	2 700 000 \$	
2.3	Augmentation de la capacité des pompes au poste de pompage Dunver (boulevard Saint-Francis)	200 000 \$	
2.4	Améliorations au poste de pompage Dubuc	60 000 \$	
2.5	Améliorations au poste de pompage Reid (Augmentation des pompes)	1 000 000 \$	
2.6	Améliorations au trop-plein Jogue-Lalement	200 000 \$	
2.7	Améliorations et modifications au bassin Desparois	5 733 600 \$	
<b>TOTAL</b>		<b>18 363 600 \$</b>	

**ANNEXE « B »****CALCUL DE LA CONTRIBUTION****Détail du calcul au prorata pour le rehaussement de l'usine de production d'eau potable**

- Rehaussement de l'usine de production d'eau potable de 12,5 M\$ (comme il s'agit d'un projet initié autant pour les citoyens actuels que pour les nouveaux projets, le calcul se fait au prorata);
- Contribution = total estimé x 40 % / nombre d'unités de logement projeté;
- Contribution = 12 500 000 \$ x 0,40 / 8 735 unités de logement = **573 \$ / unité de logement.**

<b>Valeur foncière imposable actuelle * :</b>	4 469 004 994 \$	60 %
<b>Valeur foncière totale additionnelle liée aux travaux assujettis ** :</b>	3 057 250 000 \$	40 %
<b>Valeur foncière totale à terme :</b>	7 526 254 994 \$	100%

\* source MAMH 2021 \*\* Valeur attribuée de 350 000\$/unités projetées

<b>Contribution population :</b>	7 500 000 \$	60 %
<b>Contribution requérant (nouvelle unité) :</b>	5 000 000 \$	40 %
<b>Investissement total estimé :</b>	12 500 000 \$	100 %



**Calcul de la contribution :**

<b>Travaux projetés</b>		<b>Valeur estimée des travaux</b>	<b>Nombre d'unités desservies projetées</b>	<b>Contribution / unité desservie projetée</b>
<b>1</b>	<b>Eau potable</b>	<b>5 770 000 \$</b>		
<b>1.1</b>	Rehaussement de l'usine de production d'eau potable (prorata – voir annexe B) :	5 000 000 \$	8 735	<b>661 \$</b>
<b>1.2</b>	Réhabilitation de la conduite d'aqueduc de la rue de Bruxelles et bouclage sur Pierre-Boursier :	770 000 \$		
<b>2</b>	<b>Eaux usées</b>	<b>12 593 600 \$</b>		
<b>2.1</b>	Augmentation de la capacité des pompes du poste Rodrigue-Caron + séparer les réseaux des rues Sullivan Adam, etc. + grossir conduites sur le boulevard Salaberry et la rue Watt :	2 700 000 \$	8 735	<b>1 442 \$</b>
<b>2.2</b>	Modifications au poste de pompage Saint-Jean-Baptiste (secteur TOD) :	2 700 000 \$		
<b>2.3</b>	Augmentation de la capacité des pompes au poste de pompage Dunver (boulevard Saint-Francis) :	200 000 \$		
<b>2.4</b>	Améliorations au poste de pompage Dubuc :	60 000 \$		
<b>2.5</b>	Améliorations au poste de pompage Reid (Augmentation des pompes) :	1 000 000 \$		
<b>2.6</b>	Améliorations au trop-plein Jogue-Lalement :	200 000 \$		
<b>2.7</b>	Améliorations et modifications au bassin Desparois :	5 733 600 \$		
<b>TOTAL</b>		<b>18 363 600 \$</b>		<b>2 103 \$</b>

**Contribution selon la densité prévue du projet :**

<b>Densité prévue du projet</b>	<b>Montant de la cotisation</b>
Moins de 30 log/ha	2 503 \$
30 à 100 log/ha	2 303 \$
Plus de 100 log/ha	2 103 \$