
Règlement 1088-2020



Introduction

1. Présentation des interlocuteurs
2. Objectif de la présentation
3. Présentation de la procédure écrite
4. Durée 1 h (16 à 17h)
5. Plan de la présentation
 - Mise en contexte
 - Mécanique de fonctionnement
 - Méthode de calcul
6. Questions

Règlement 1088-2020

RÈGLEMENT RELATIF AU PAIEMENT DE CONTRIBUTIONS
DESTINÉES À FINANCER TOUT OU PARTIE DE DÉPENSES LIÉES À
L'AJOUT, L'AGRANDISSEMENT OU LA MODIFICATION
D'INFRASTRUCTURES OU D'ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX

Avis de motion et de dépôt - 5 octobre 2020

Pourquoi ce règlement

1. Financement d'infrastructures nécessaires aux nouveaux développements (23 M\$)
2. Sources de revenus de la Ville sont limitées (taxes et subventions)
3. Développement usuellement non admis aux programmes d'aide financière
4. La LAU permet ce type de règlement depuis 2017, source déjà utilisée dans les autres provinces canadiennes.
5. Acceptabilité sociale des projets de développement (principe d'équité)

Contribution

La contribution n'est pas une nouvelle taxe

- Elle ne vise pas la population de la Ville en général
- Elle n'est pas affectée au paiement des dépenses courantes de la Ville
- Elle est liée à des infrastructures identifiées au règlement dont les payeurs sont les bénéficiaires

Mise en contexte

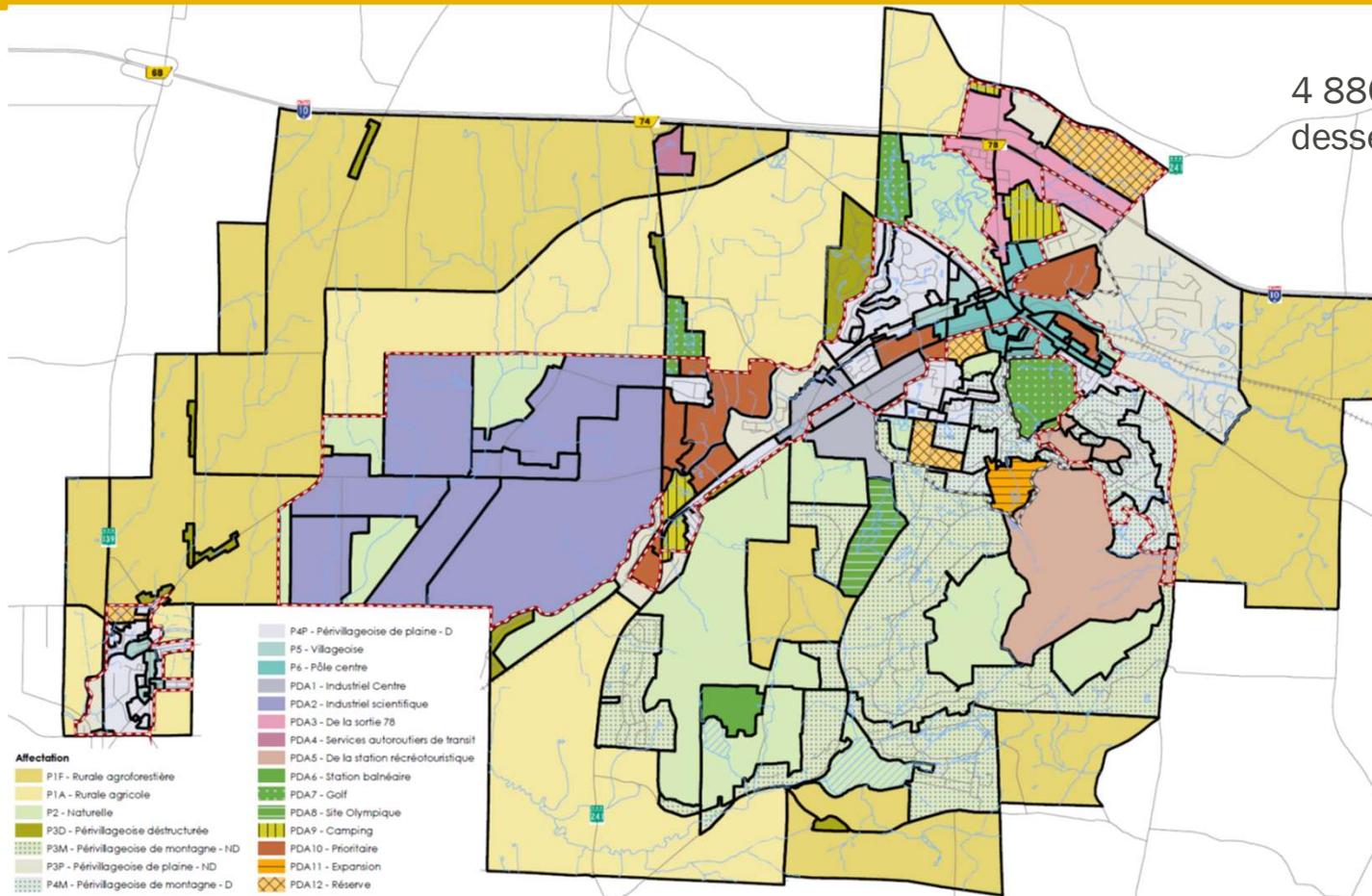
Les infrastructures actuelles

- OK pour les besoins actuels
- Insuffisants pour répondre à la croissance anticipée



BROMONT
INSPIRE L'ACTION

Croissance anticipée



4 880 nouvelles unités
desservies à long terme

Proposition de contribution

- On évalue à environ 23 M \$ pour l'augmentation de la capacité des infrastructures ;
- Réflexion sur l'équité envers les citoyens actuels ;
- Proposition d'une contribution monétaire aux promoteurs :
 - ✓ Pouvoirs habilitants dans la LAU
 - ✓ Plusieurs exemples au Canada et au Québec (St-Colomban et Carignan)

LAU (modification juin 2016)

Art 145,21

Le conseil d'une municipalité peut, par règlement, assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation:

(...)

2° 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 ou de certificat.

Redevance au développement

Les grandes orientations

- Adoption d'un règlement à cet effet
- Assujettir un permis (construction, lotissement, certificat d'autorisation, etc.)
- Financement de l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures requis pour assurer la prestation accrue des services municipaux
- Estimations des coûts réalisées par des firmes d'ingénieurs
- Constitution d'un fonds destiné exclusivement aux équipements visés
- Établissement obligatoire d'un lien entre le permis et la contribution
- Solde résiduel du fonds doit être remboursé au prorata, le cas échéant

Principe de fonctionnement

Méthode

- Estimation détaillée des coûts liés à l'augmentation de capacité
- Évaluation du nombre d'unités résidentielles

Tarifs

- En fonction des impacts sur les infrastructures
- À l'unité pour les résidences
- Majoré dans le temps en fonction de l'IPC

Divers

- Redéveloppement ou changement d'usage assujetti

Personnes assujetties

Ceux qui demandent un permis de lotissement visant l'ajout d'unités de logement et desservi par les infrastructures mentionnées au règlement (égout/aqueduc)

Unité de logement au sens du règlement:

« 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. »

Exemples:

- Résidentiel - maison, condo, immeuble à logement
- Commercial – immeuble à logement pour location à court terme

Exonérations possibles

1. Les **immeubles non desservis** par les réseaux en eau potable et d'égout sanitaire;
2. Les **immeubles vacants déjà desservis par les réseaux** en eau potable et/ou d'égout sanitaire à la date d'entrée en vigueur du règlement ou les immeubles prévoyant la reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit ayant perdu plus de cinquante pour cent de sa valeur au rôle d'évaluation de la Ville, uniquement pour la portion des travaux assujettis égale ou inférieure au maximum autorisé par la grille de spécification découlant du règlement de zonage numéro 1037-2017 de la Ville à cette même date;
3. Les **immeubles visés par un protocole d'entente** à l'annexe 3 du règlement et uniquement pour la portion des travaux assujettis égale ou inférieure au maximum autorisé aux termes de l'annexe 3 à la date d'entrée en vigueur du règlement;

Principe de calcul de la contribution

Variation en fonction de la localisation du nouveau projet immobilier.

Le principe de l'utilisateur/payeur est donc appliqué de manière spécifique dans le cadre de règlement

Le coût de la contribution est proportionnel aux besoins nécessaires pour chacune des nouvelles unités de logement au sens de ce règlement.

Calcul de contribution

Identification des équipements et infrastructures

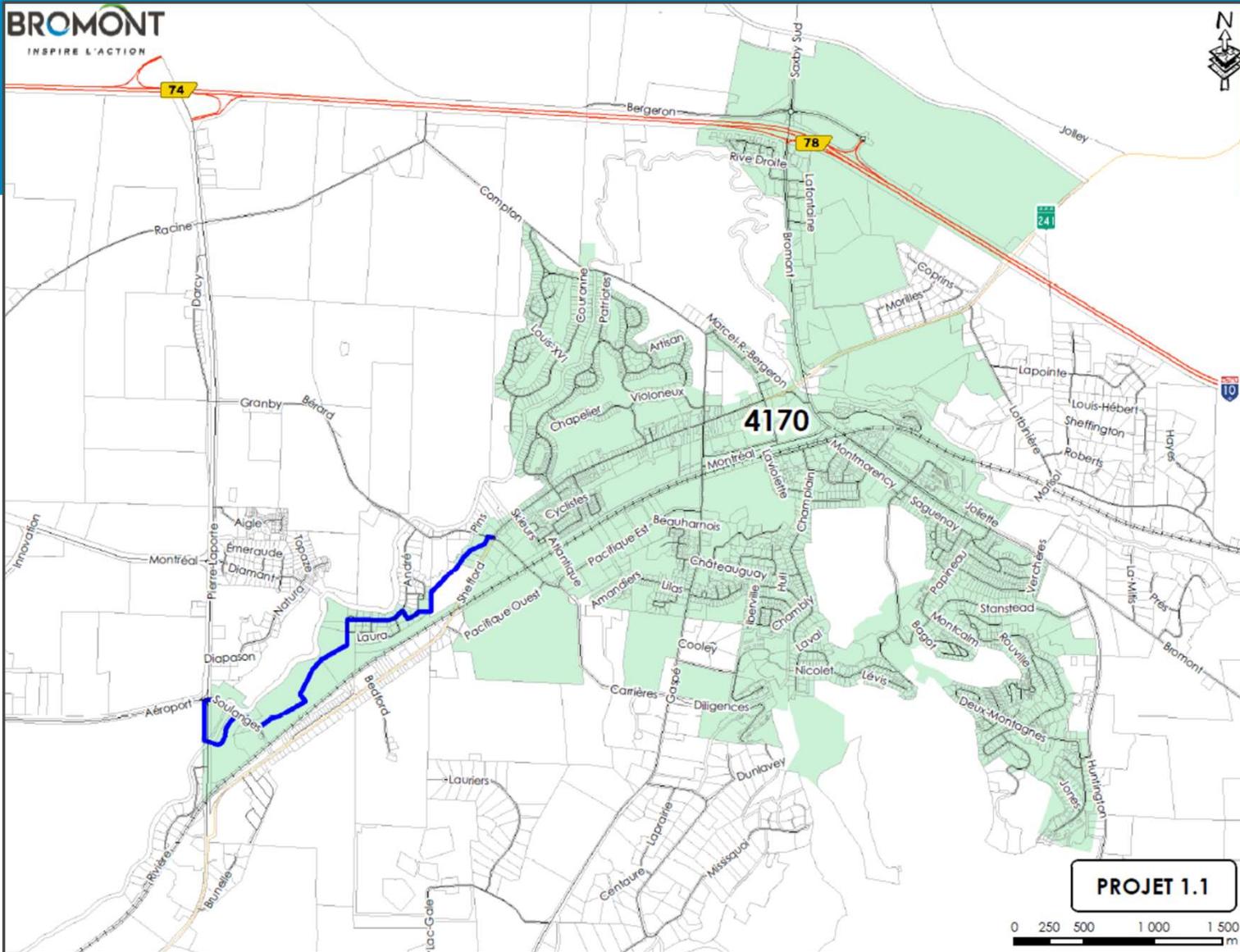
Eau potable

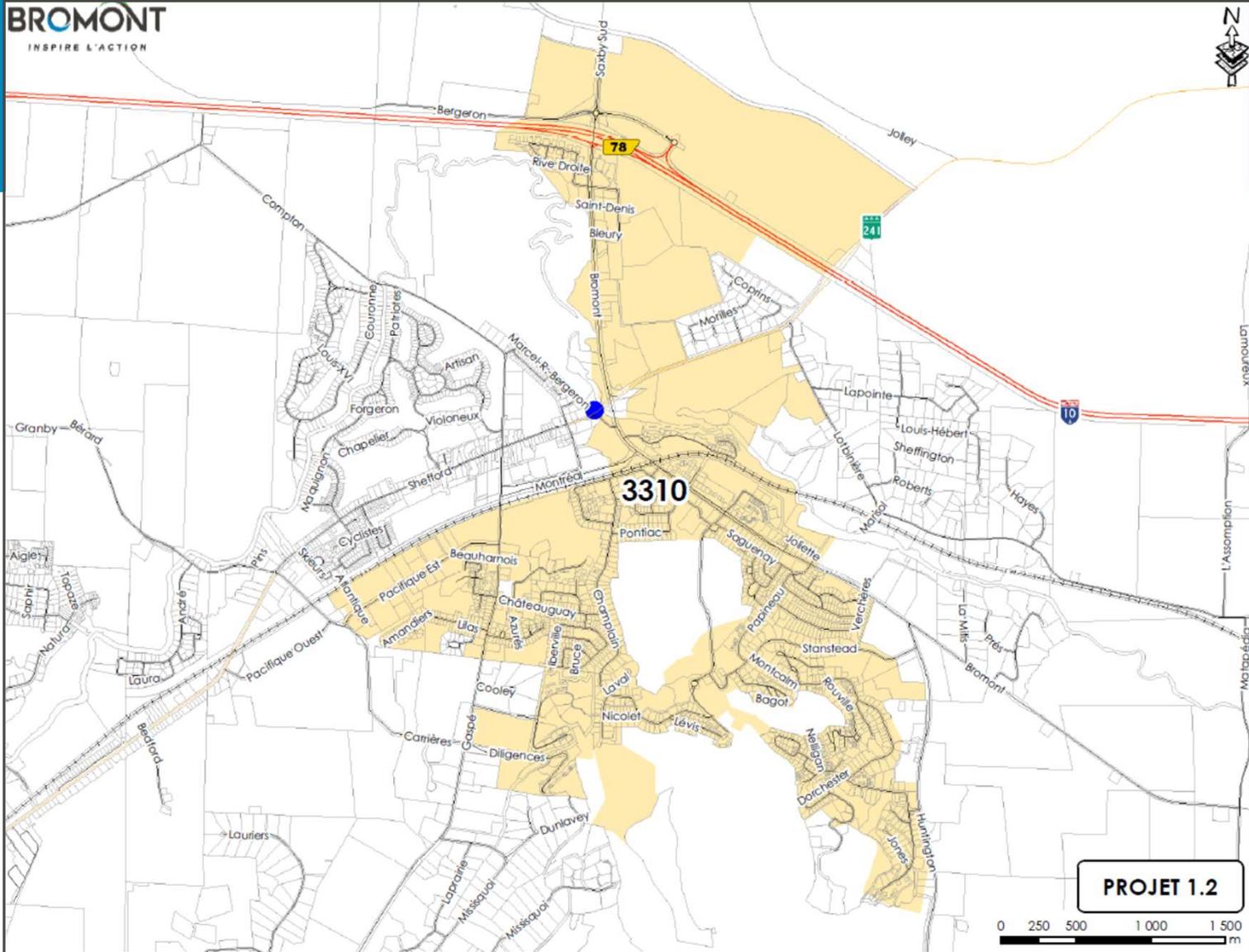
- 1.1 Nouvelle conduite entre la CTE et l'intersection Carrières/Shefford
- 1.2 Amélioration du poste de surpression Shefford
- 1.3 Modification conduite entre le poste de surpression Shefford et le réservoir Berthier
- 1.4 Nouvelle conduite entre le réservoir Berthier et le poste de surpression Champlain

Eaux usées

- 2.1 Modification de la station d'épuration
- 2.2 Amélioration du poste PP3
- 2.3 Modification conduite entre les PP3 et PP4
- 2.4 Intercepteur PP4 (entre la rue Windsor et le chemin Gaspé)
- 2.5 Intercepteur PP4 (entre le chemin Gaspé et la rue du Faubourg)
- 2.6 Intercepteur PP5
- 2.7 Amélioration PP7
- 2.8 Intercepteur Champlain

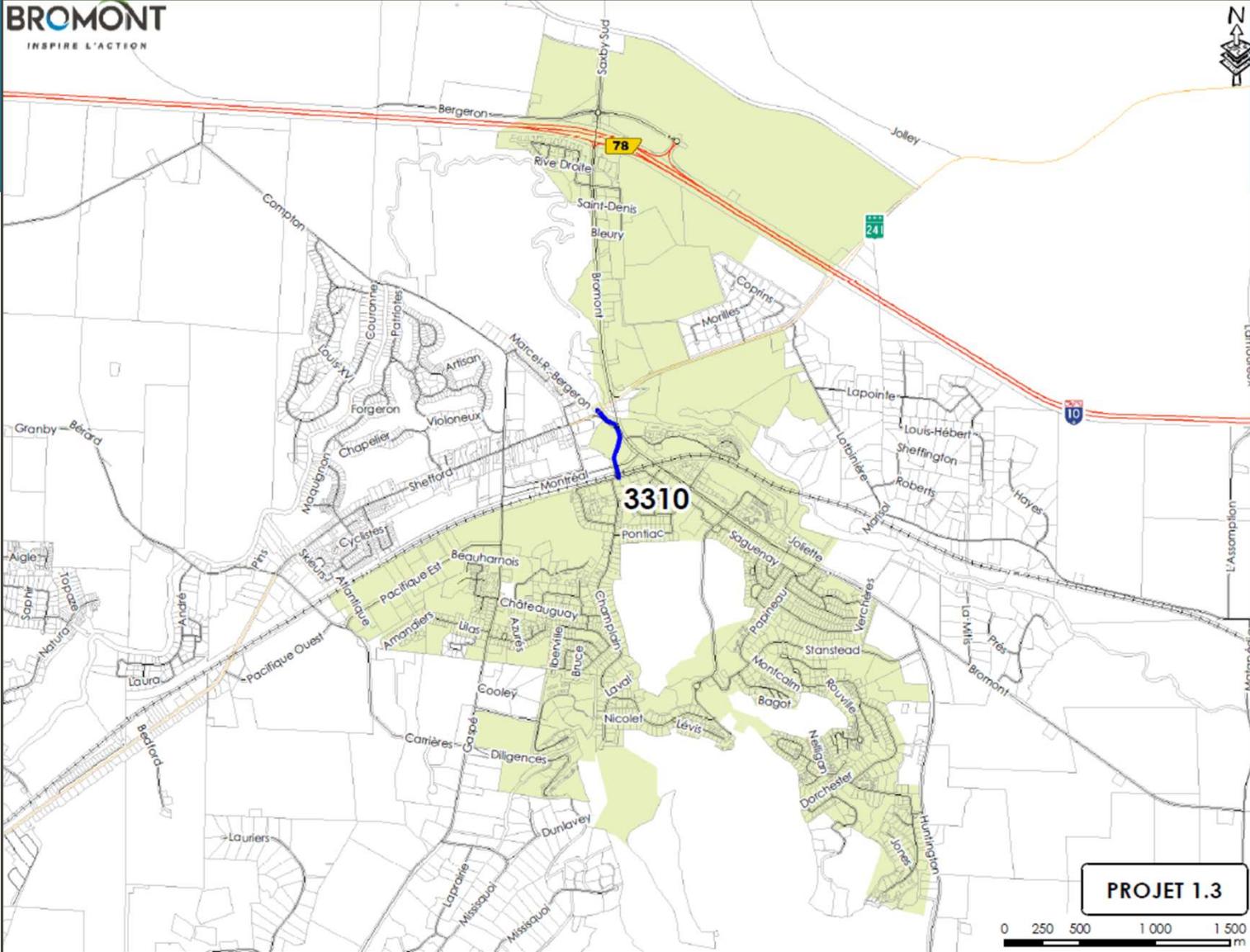






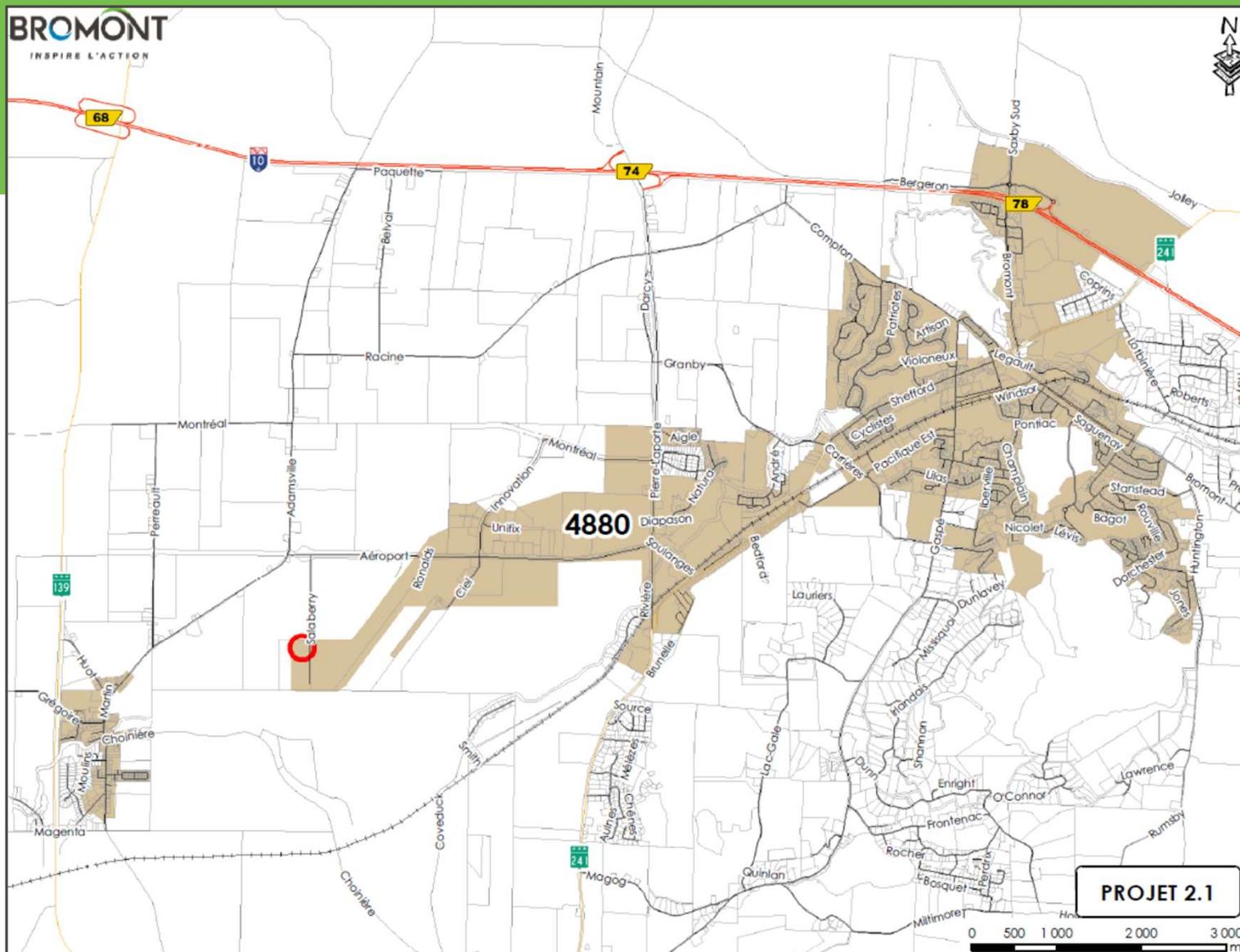
PROJET 1.2



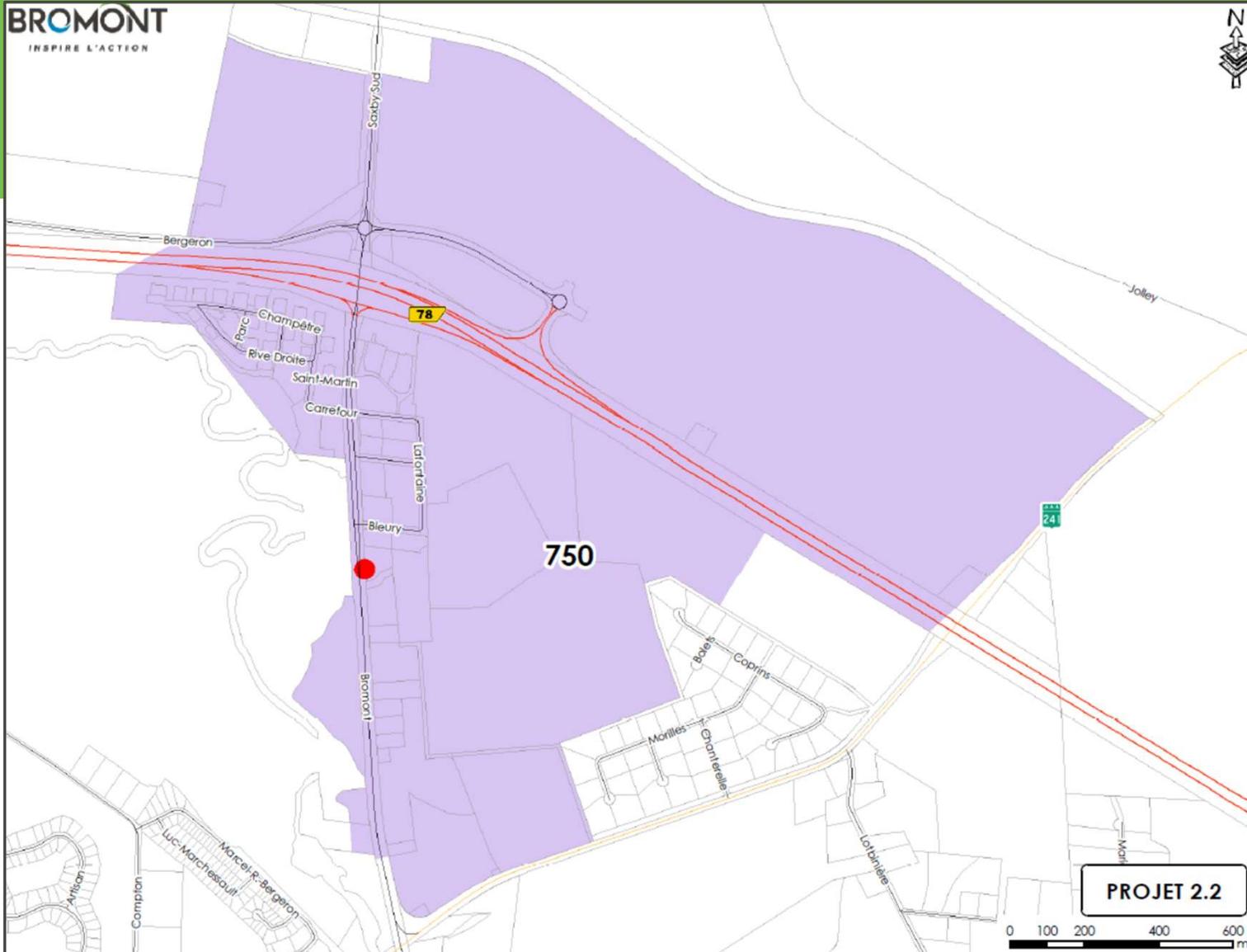


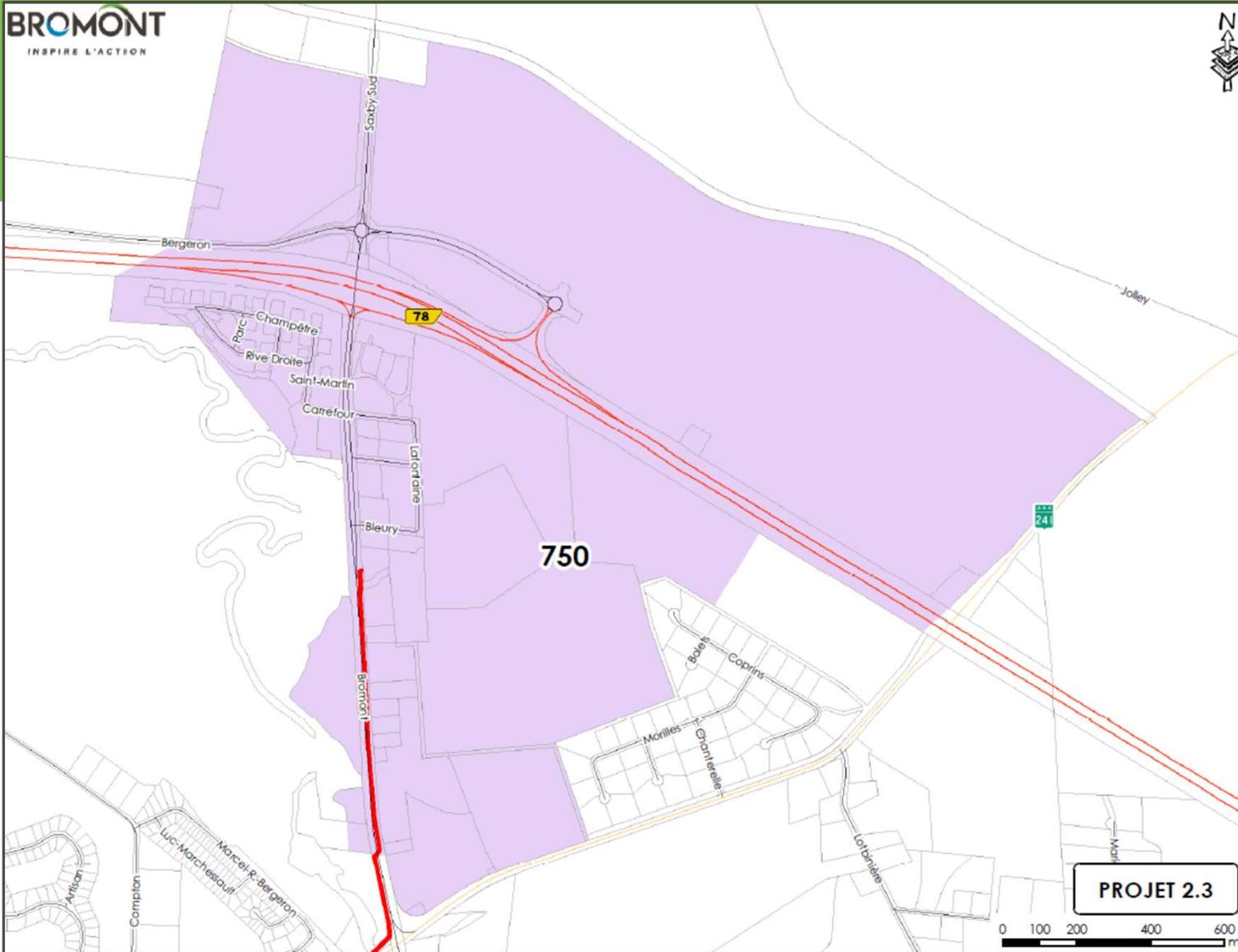
PROJET 1.3

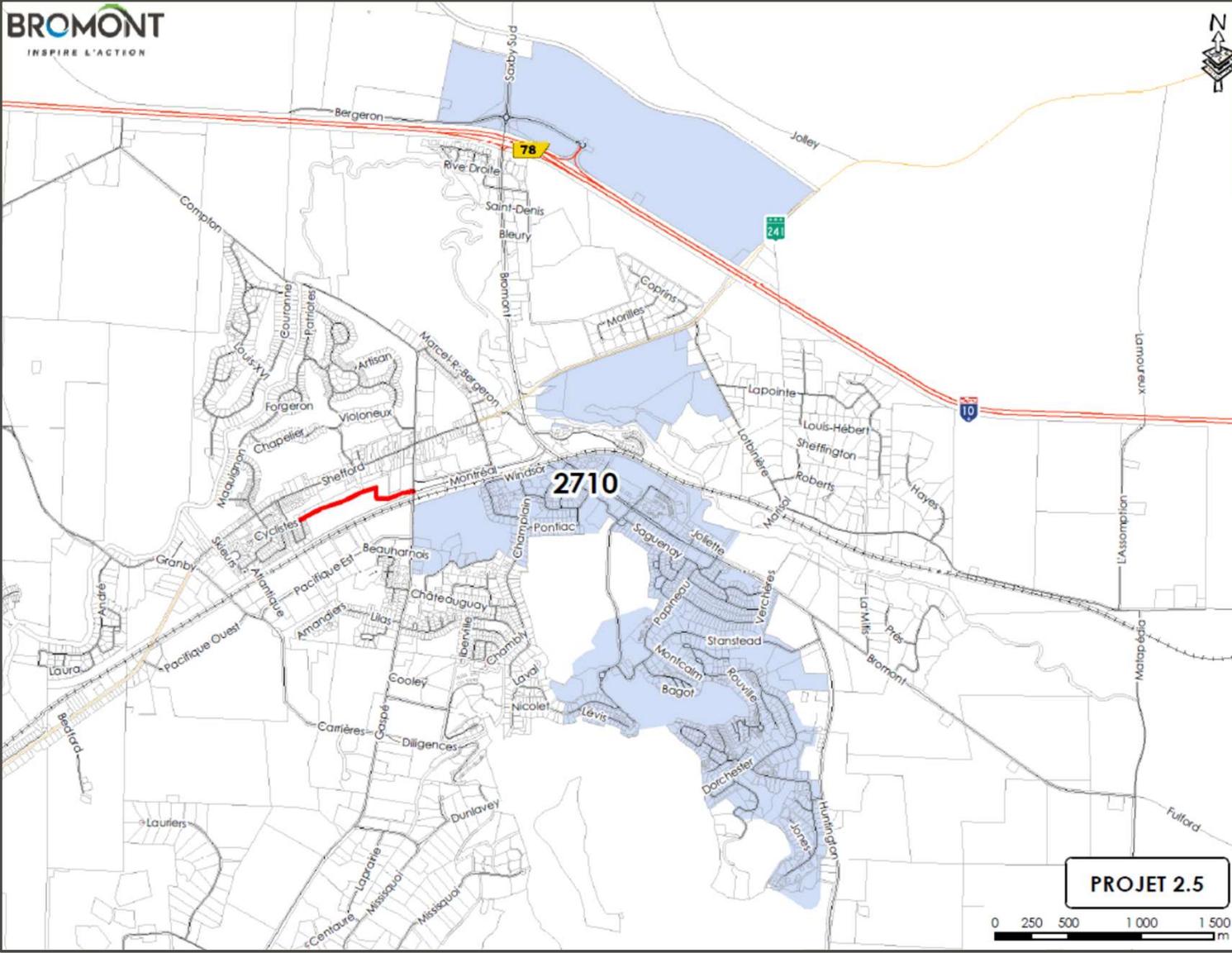
0 250 500 1 000 1 500
m



PROJET 2.1

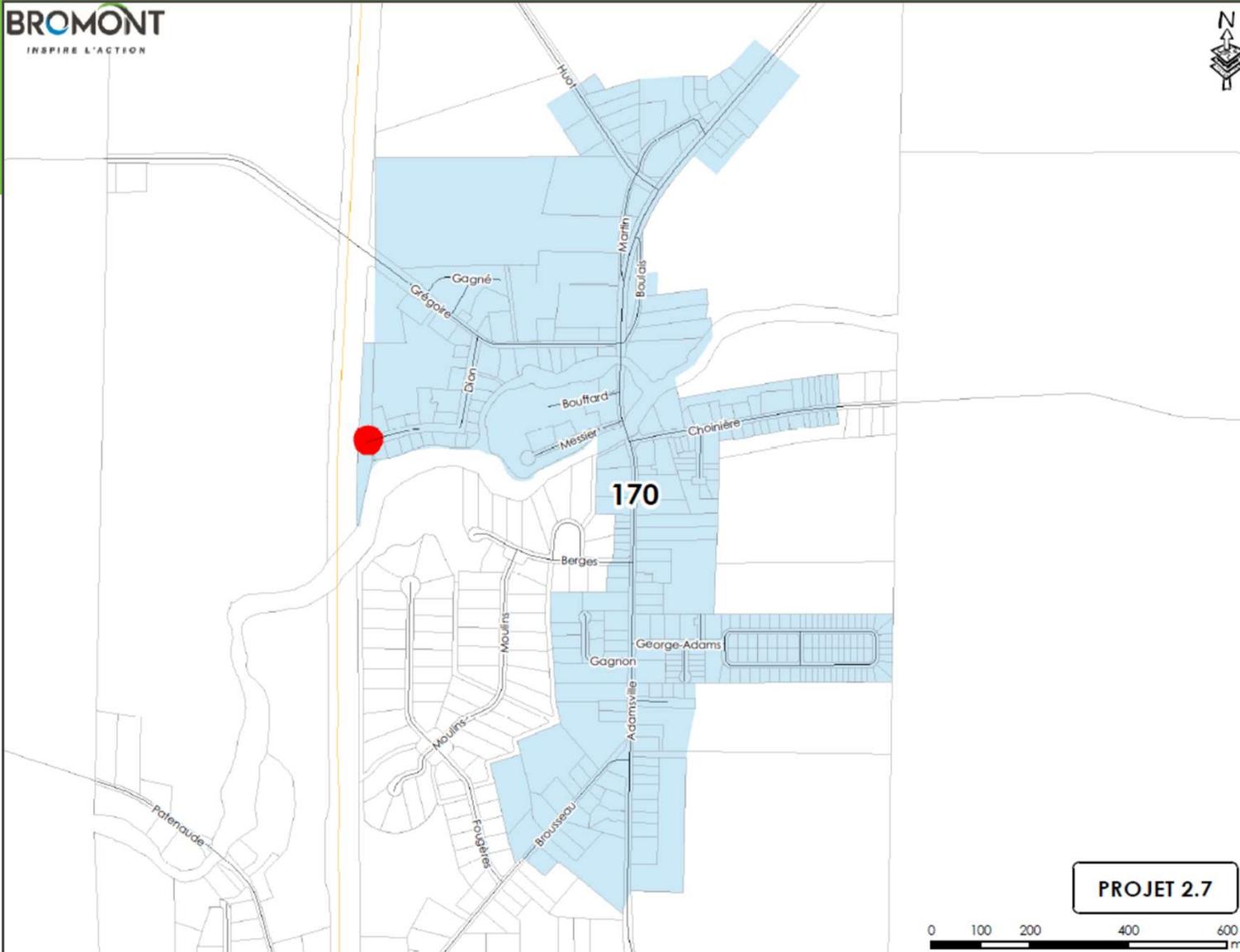






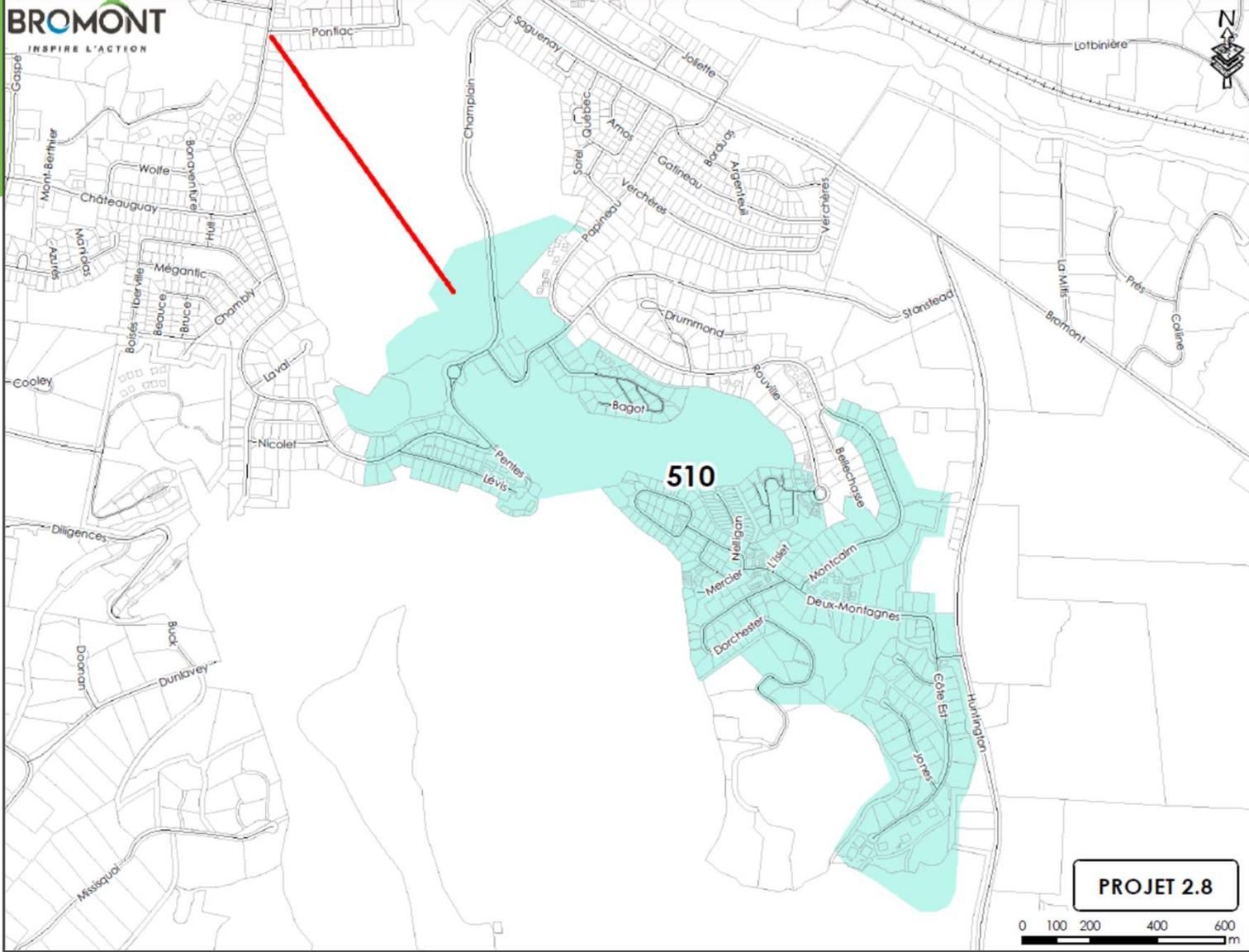
PROJET 2.5

0 250 500 1 000 1 500
m



PROJET 2.7





Calcul de la contribution Valeur par équipement ou infrastructure

Projet (mise en place - modification - agrandissement)		valeur estimé des travaux	# d'unités desservies projetés	contribution / unité desservi
1	Eau potable			
1.1	Conduite d'eau potable entre la CTE et l'intersection des rues Shefford et des Carrières	2 604 224,77 \$	4170	624,51 \$
1.2	Poste de surpression Shefford	1 358 013,31 \$	3310	410,28 \$
1.3	Conduite d'eau potable entre le poste de surpression Shefford et la rue Windsor	935 153,06 \$	3310	282,52 \$
1.4	Conduite d'eau potable entre le réservoir Berthier et le poste de surpression Champlain	1 128 226,65 \$	970	1 163,12 \$
2	Eaux usées			
2.1	Augmentation de capacité de la STEP*	5 915 627,78 \$	4880	1 212,22 \$
2.2	Amélioration du poste de pompage # 3	1 828 882,25 \$	750	2 438,51 \$
2.3	Modification refoulement sanitaire entre les postes de pompage #3 et #4	1 799 974,99 \$	750	2 399,97 \$
2.4	Intercepteur sanitaire gravitaire PP4 entre la rue de Windsor et chemin de Gaspé	1 274 656,39 \$	2710	470,35 \$
2.5	Intercepteur sanitaire gravitaire PP4 entre chemin de Gaspé et rue du Faubourg	996 877,31 \$	2710	367,85 \$
2.6	Intercepteur sanitaire gravitaire PP5 entre les postes de pompage # 5 et # 6	3 104 071,59 \$	4170	744,38 \$
2.7	Amélioration du poste de pompage # 7	436 065,58 \$	170	2 565,09 \$
2.8	Intercepteur Champlain entre le réservoir Champlain et la rue Pontiac	1 263 755,01 \$	510	2 477,95 \$
TOTAL - Équipements et infrastructures		22 645 528,69 \$		

*Valeur estimée en fonction du coût moyen des 3 options de réfection de la STEP	21 909 732,50 \$	
Proportion attribuable au développement résidentiel projeté en fonction du débit moyen	27%	
Valeur estimée pour le développement résidentiel projeté	5 915 627,78 \$	

**Toutes les estimations tiennent compte du coût des travaux, de 20 % d'imprévus, de 10 % d'honoraires professionnels et des taxes nettes

Calcul de contribution

Exemple de contribution exigible

Type de contribution		infras incluses dans la contribution
A	4 437,03 \$	1.1+1.2+1.3+1.4+2.1+2.6
B	4 112,12 \$	1.1+1.2+1.3+2.1+2.4+2.5+2.6
C	5 275,24 \$	1.1+1.2+1.3+1.4+2.1+2.4+2.5+2.6
D	3 273,91 \$	1.1+1.2+1.3+2.1+2.6
E	2 581,11 \$	1.1+2.1+2.6
F	7 753,19 \$	1.1+1.2+1.3+1.4+2.1+2.4+2.5+2.6+2.8
G	8 950,59 \$	1.1+1.2+1.3+2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6
H	1 212,22 \$	2.1
I	3 777,31 \$	2.1+2.7
moyenne	4 596,97 \$	

Prochaines étapes

1. Consultation publique écrite – du 5 au 23 novembre 2020
2. Adoption du règlement – assemblée du 7 décembre 2020
3. Approbation du règlement par la MRC – 15 décembre 2020*
4. Entrée en vigueur

Conclusion

Le règlement est disponible pour consultation sur le site internet de la Ville :

www.bromont.net

- Administration municipale
- Publication
- Avis publics
- Règlement R-1088-2020

Toutes questions ou commentaires peuvent être envoyés à greffe@bromont.com

Questions / discussion

Hôtel de ville de Bromont

POUR OBTENIR DES RENSEIGNEMENTS
OU POUR FORMULER DES COMMENTAIRES,
N'HÉSITÉZ PAS À COMMUNIQUER AVEC NOUS.

450 534-2021

88, boulevard de Bromont
Bromont (Québec) J2L 1A1

ville@bromont.com