

RÈGLEMENT REG-460

PREMIER RÈGLEMENT SUR LES REDEVANCES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE BROSSARD

CONSIDÉRANT que les articles 500.6 et suivants de la *Loi sur les cités et villes* permettent aux municipalités d'exiger toute redevance pour contribuer au financement d'un régime de réglementation relevant d'une de ses compétences et que cette redevance peut aussi avoir pour but principal de favoriser, par son influence sur le comportement des personnes, l'atteinte des objectifs du régime;

CONSIDÉRANT que, lorsque la redevance est perçue auprès d'un requérant de permis, les articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent aux municipalités d'exiger une contribution monétaire 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 d'une intervention visée par une demande de permis;

CONSIDÉRANT les compétences de la Ville de Brossard en matière d'environnement;

CONSIDÉRANT les compétences de la Ville de Brossard en matière d'urbanisme durable et de gestion des équipements, services et infrastructures sur son territoire;

CONSIDÉRANT la forte pression sur le développement occasionnée notamment par la venue de trois stations du REM sur le territoire de la Ville de Brossard;

CONSIDÉRANT que, selon le rôle d'évaluation en date du 2 novembre 2022, on dénombre 39 293 unités de logements sur le territoire de la Ville de Brossard;

CONSIDÉRANT qu'en fonction des projets connus, des projections démographiques et du potentiel de développement, la Ville anticipe une augmentation d'environ 22 000 logements, pour un total de 61 293, sur l'horizon 2023-2060;

CONSIDÉRANT que l'ajout de 22 000 logements représente 35,89% du total des logements au terme de cette période;

CONSIDÉRANT que le développement du territoire implique l'ajout, le rehaussement ou la mise à niveau de certains équipements et infrastructures requis pour desservir, en tout ou en partie, les nouveaux logements à venir;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal souhaite encourager le rehaussement de la performance environnementale des nouveaux bâtiments à venir sur le territoire de la Ville de Brossard et offrir à sa population grandissante, de façon équitable, des services municipaux dont la prestation accrue est occasionnée en tout ou en partie par le développement anticipé;

CONSIDÉRANT que la Ville de Brossard considère qu'il est équitable et dans l'intérêt de ses contribuables que les dépenses associées à ces travaux soient, en totalité ou en partie, supportées par les personnes dont l'activité crée le besoin d'une prestation accrue de services municipaux;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'assujettir la délivrance de permis de construction comportant l'ajout de logements destinés à la population brossardoise, au paiement de redevances qui seront versées à un fonds réservé au financement et au rehaussement des infrastructures et équipements municipaux requis pour assurer cette prestation accrue de services municipaux;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de favoriser le rehaussement de la performance environnementale des nouvelles constructions en adoptant des règles permettant de moduler les redevances en fonction de l'atteinte de certains objectifs environnementaux en vue de favoriser la réduction de l'émission de gaz à effet de serre;

CONSIDÉRANT qu'il convient de favoriser l'implantation de logements abordables ou familiaux sur le territoire de la Ville en adoptant des règles permettant de moduler les redevances en fonction de l'atteinte de certains objectifs contribuant à une meilleure accessibilité au logement pour la population brossardoise;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors d'une séance extraordinaire du conseil municipal tenue le 13 décembre 2022;

CONSIDÉRANT qu'un second avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 17 janvier 2023;

CONSIDÉRANT que le projet de règlement a été adopté à la séance ordinaire du 17 janvier 2023;

CONSIDÉRANT que la présidente d'assemblée a mentionné l'objet du règlement et sa portée;

QU'À SA SÉANCE DU 14 FÉVRIER 2023, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 - OBJET

1. Le présent règlement a pour objet :

- 1.1 de favoriser le rehaussement de la performance environnementale des futures constructions sur le territoire brossardois, notamment en corrélation avec la *Politique sur la performance environnementale des nouveaux bâtiments*;
- 1.2 par souci d'équité envers les contribuables, d'assujettir l'émission de certains permis de construction au paiement de redevances pour assurer une prestation accrue de services municipaux découlant du développement du territoire;
- 1.3 de créer un fonds dans le but de financer en tout ou en partie une dépense liée à l'ajout, à l'agrandissement ou à la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant du développement;
- 1.4 de favoriser, à l'aide d'incitatifs financiers, la construction de bâtiments possédant des standards de performance environnementale élevés en termes d'efficacité énergétique, de réduction des gaz à effet de serre, de gestion des eaux grises, de ségrégation des matières résiduelles, de provenance des matériaux de construction, de gestion des matériaux de démolition et de verdissement du site.
- 1.5 de favoriser, à l'aide d'incitatifs financiers, la construction de logements abordables ou familiaux.

CHAPITRE 2 - TERRITOIRE D'APPLICATION

2. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Brossard.

CHAPITRE 3 - DÉFINITIONS

3. Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots et expressions qui suivent ont le sens qui leur est attribué par le présent article.

Logement

Suite servant ou destinée à servir de domicile ou de résidence à une ou plusieurs personnes et où l'on peut préparer et consommer des repas, dormir et qui comporte des installations sanitaires.

Permis de construction

Pour les fins du présent règlement, tout permis de fondation ou de fondation et structure est assimilé à un permis de construction assujetti au paiement d'une redevance lorsqu'applicable.

Politique sur la performance environnementale des nouveaux bâtiments

Politique adoptée par le conseil municipal de la Ville qui énonce des standards de performance environnementale pour certaines catégories de bâtiments en termes d'efficacité énergétique, de réduction des gaz à effet de serre, de gestion des eaux grises, de ségrégation des matières résiduelles, de provenance des matériaux de construction, de gestion des matériaux de démolition et de verdissement du site.

Redevance

Contribution monétaire établie en vertu du présent règlement conformément aux dispositions pertinentes de la *Loi sur les cités et villes* et de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

CHAPITRE 4 – ASSUJETTISSEMENT

4. La délivrance d'un permis de construction pour tout projet de construction visant l'ajout d'au moins un logement est assujettie au versement préalable des redevances exigibles aux termes du présent règlement.

Aucun permis de construction ne peut être délivré si ces redevances n'ont pas été payées.

CHAPITRE 5 – INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS

5. Les redevances doivent servir à financer des infrastructures et des équipements, peu importe où ils se trouvent sur le territoire de la Ville et requis pour desservir, non seulement l'immeuble visé par la demande de permis, y compris leurs occupants ou usagers de tel immeuble, mais également, d'autres immeubles, y compris leurs occupants ou leurs usagers, sur le territoire de la Ville.

Les infrastructures et équipements municipaux pour lesquels une redevance est exigée font l'objet d'une estimation de coût et sont identifiés, par catégorie, à l'annexe A.

CHAPITRE 6 – ÉTABLISSEMENT DES REDEVANCES

6. Le montant des redevances est établi comme suit :

- a) Catégorie 1 : 3 527 \$ par logement;

- b) Catégorie 2 : (*reporté*).

CHAPITRE 7 – RÉDUCTION DES REDEVANCES

7. Ce montant est réduit, par diminution ou remboursement, conformément à l'annexe B, dans les cas suivants :

- a) Le bâtiment a fait l'objet d'une certification aux termes de la *Politique sur la performance environnementale des nouveaux bâtiments de la Ville de Brossard* et est éligible au remboursement aux termes de la Politique alors en vigueur, le cas échéant;

- b) Le bâtiment contient des logements abordables ou familiaux aux termes du *Règlement sur le logement abordable et familial de la Ville de Brossard* et est éligible au remboursement aux termes du Règlement alors en vigueur, le cas échéant.

8. Aucune réduction ne peut être cumulée aux termes des paragraphes a) et b) de l'article 7 dans le cas où le bâtiment fait l'objet d'une réduction de redevance en vertu de l'un ou l'autre de ces cas.

CHAPITRE 8 – INDEXATION DES REDEVANCES

9. Les redevances sont indexées annuellement sans la nécessité de modifier ce règlement.

Cette indexation prend effet à compter du 1er janvier 2024 en ajoutant le taux de variation de l'IPC, lequel correspond au taux de variation moyen de l'indice des prix à la consommation d'ensemble pour la région de Montréal publié par Statistique Canada, du mois de septembre de l'année précédente au mois d'août de l'année courante. Toute décroissance de l'IPC est réputée être un pourcentage de 0.

CHAPITRE 9 – MODALITÉS DE PAIEMENT

10. Une redevance est calculée en fonction de la somme exigible au jour de l'émission du permis de construction.
11. Dans l'éventualité où une redevance a été versée préalablement à la délivrance d'un permis de construction et que le projet est subséquemment modifié de telle sorte qu'une demande modifiée pour la délivrance d'un permis de construction est déposée et que la distribution des logements varie sur le même terrain, le calcul de la redevance est révisé conformément au contenu du chapitre 6 à la date du dépôt de la demande modifiée afin de tenir compte du nombre ajusté de logements projetés. Dans tous les cas, le montant du remboursement ne peut excéder la redevance initialement payée.
12. Dans l'éventualité où une redevance a été versée et que le permis de construction est subséquemment révoqué ou annulé de telle sorte, le cas échéant, que le bâtiment doit être démolé, en totalité ou en partie, le montant de la redevance est remboursé sans intérêts au détenteur du permis ainsi annulé ou révoqué dans les 90 jours de cette date ou, dans l'éventualité où cette annulation ou révocation découle d'un jugement, dans les 30 jours de la date où ce dernier passe en force de chose jugée. Le remboursement est ajusté, le cas échéant, en fonction du nombre de logements ainsi démolis par rapport au montant de la redevance initialement payée, sans jamais excéder ce montant.

CHAPITRE 10 – CONSTITUTION ET UTILISATION DU FONDS

13. Est constitué un fonds destiné et devant être utilisé exclusivement au financement des dépenses relatives à tout équipement ou infrastructure visés à l'annexe A du présent règlement, à l'exception du matériel roulant dont la durée de vie est inférieure à sept ans et d'équipements informatiques.

Le fonds peut également être utilisé par l'affectation aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de tout emprunt contracté aux mêmes fins.

14. Ce fonds est d'une durée indéterminée et se compose des redevances versées et des intérêts qu'elles produisent.

CHAPITRE 11 – UTILISATION D'UN SURPLUS

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

CHAPITRE 12 – EXCLUSIONS

16. L'exigence d'une redevance n'est pas applicable :
 - a) 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);
 - b) au 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);
 - c) à la reconstruction d'un immeuble résidentiel qui a été détruit et qui n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de logements existants le jour précédant la destruction de l'immeuble;
 - d) à la construction ou l'aménagement d'un logement complémentaire au sens du règlement de zonage;

- e) au bâtiment destiné à accueillir des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8).

CHAPITRE 13 – ENTRÉE EN VIGUEUR

17. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi, à l'exception de l'article 6 b), de l'annexe A-1 et de l'annexe B dont l'entrée en vigueur est reportée.
-

ANNEXE A – Catégories d'infrastructures et équipements municipaux – catégorie 1

ANNEXE A-1 – Catégories d'infrastructures et équipements municipaux – catégorie 2

ANNEXE B – Redevance applicable après remboursement ou diminution en fonction de la *Politique sur la performance environnementale des nouveaux bâtiments et du Règlement sur le logement abordable et familial*

La mairesse,

La greffière,

Doreen Assaad

Joanne Skelling

ANNEXE A

CATÉGORIES D'INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX

CATÉGORIE 1 : INFRASTRUCTURES OU ÉQUIPEMENTS RÉCRÉATIFS, SPORTIFS, COMMUNAUTAIRES, CULTURELS ET DE LOISIRS

- Bibliothèques
- Centres communautaires, sportifs, culturels ou récréatifs
- Infrastructures destinées aux nouvelles écoles requises en raison du développement
- Parcs et espaces verts ou récréatifs destinés à la collectivité et leurs diverses composantes dont les terrains sportifs ou de jeux

Estimé : 216 200 000 \$

ANNEXE A-1

CATÉGORIE 2 : INFRASTRUCTURES OU ÉQUIPEMENTS EN MATIÈRE DE SERVICES, DE TRANSPORT ET D'HYGIÈNE DU MILIEU

- Routes et leurs diverses composantes
- Aqueducs et les égoûts et autres infrastructures et équipements s'y rattachant (ex : bassins, réservoirs, postes de pompage, de filtration et d'épuration des eaux, etc.)
- Bâtiments abritant des services municipaux et équipements
- Équipements et infrastructures relatifs au transport en commun et transport actif

Estimé : (*reporté*)

ANNEXE B

REDEVANCE APPLICABLE APRÈS REMBOURSEMENT OU DIMINUTION EN FONCTION DE LA POLITIQUE SUR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES NOUVEAUX BÂTIMENTS ET DU RÈGLEMENT SUR LE LOGEMENT ABORDABLE ET FAMILIAL

(reporté)