

PROVINCE DE QUÉBEC
CITÉ DE DORVAL

RÈGLEMENT RCM-95-2023

RÈGLEMENT RELATIF À L'IMPOSITION D'UNE CONTRIBUTION DESTINÉE À FINANCER EN TOUT OU EN PARTIE DES DÉPENSES LIÉES À L'AJOUT, L'AGRANDISSEMENT OU LA MODIFICATION D'INFRASTRUCTURES OU D'ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX

Avis de motion	23 janvier 2023
Adoption du projet de règlement	23 janvier 2023
Adoption du règlement	20 mars 2023
Entrée en vigueur	27 mars 2023
Modifié par RCM-95-1-2023	15 décembre 2023

Séance ordinaire du conseil municipal de la Cité de Dorval tenue dans la chapelle de la résidence « Quatre Vents » située au 12, avenue Dahlia, Dorval, Québec, le 20 mars 2023 à 19 h. Le maire, Marc Doret, préside la séance.

-oOo-

ATTENDU QUE la Cité a l'obligation chaque année, d'adopter un Programme des immobilisations retenues pour les trois exercices financiers subséquents;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 145.21 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, il est possible pour une municipalité d'exiger une contribution financière 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;

ATTENDU QUE la Cité de Dorval désire assujettir l'émission de permis de construction pour certains projets immobiliers à une contribution monétaire qui sera versée à un fonds réservé au financement, à court, moyen ou long terme, d'infrastructures et équipements municipaux qui sont requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux;

ATTENDU QUE la Cité de Dorval souhaite fixer le montant de la contribution monétaire de chaque projet en fonction des coûts des infrastructures et équipements municipaux, peu importe, où ils se trouvent dans la municipalité, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la municipalité;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 23 janvier 2023 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

Le conseil municipal décrète et ordonne par le présent règlement ce qui suit :

PRÉAMBULE

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

DÉFINITIONS

ARTICLE 2

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

- 2.1 « Requérant » : Toute personne qui requiert l'obtention d'un permis ou d'un certificat nécessaire à la construction d'un projet assujéti à la contribution prévue par le présent règlement;
- 2.2 « Unité de logement » : Une ou plusieurs pièces contenant des commodités d'hygiène, de chauffage ou de cuisson et servant de résidence, excluant les hôtels et les motels;
- 2.3 « Cité » : La Cité de Dorval;
- 2.4 « Hôtel ou motel » : Établissement qui loue des chambres à une clientèle de passage pour des séjours habituellement de courte durée et où des services divers peuvent être offerts tels de la restauration.

PORTÉE ET OBJET DU RÈGLEMENT

ARTICLE 3

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Cité. Il a pour objet de créer un fonds visant à financer 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 une demande de permis de construction et de certificat d'autorisation, en assujettissant certaines demandes de permis de construction et de certificat d'autorisation au paiement d'une contribution financière.

CONSTITUTION DU FONDS

ARTICLE 4

Le « Fonds de *redevances pour le financement d'infrastructures et équipements municipaux* » est créé à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Le fonds est créé pour une durée indéterminée et est composé des sommes versées par les requérants et des intérêts qu'elles produisent.

CONTRIBUTION AU FONDS

ARTICLE 5

La délivrance d'un permis de construction visant la réalisation d'un des projets suivants est assujéti au paiement, par le requérant, d'une contribution visant à financer l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux visés par le présent règlement:

1. La construction d'un bâtiment partiellement ou entièrement résidentiel de six (6) unités de logement et plus ;
2. L'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment qui à terme ajoutera six (6) unités de logement et plus ;
3. La construction d'un bâtiment en plusieurs phases comportant au total six (6) unités de logement et plus;

4. La construction ou l'agrandissement d'un bâtiment commercial ou industriel qui comprend l'ajout d'une superficie de plancher;
5. La construction ou l'agrandissement d'un hôtel ou d'un motel.

Cette contribution est exigible préalablement à la délivrance d'un permis de construction pour un projet assujéti qui a fait l'objet ou non d'une entente pour travaux municipaux selon le règlement RCM-37-2011 sur les ententes relatives à des travaux municipaux nécessaires à la réalisation de projets résidentiels et ses amendements ou d'une autorisation selon le Règlement RCM-60E-2015 sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et ses amendements.

ARTICLE 6

6.1 Établissement de la contribution :

Le montant de la contribution prévue aux fins du présent règlement est établi à 3 163 \$ par unité de logement résidentielle ou unité de logement commerciale ou industrielle équivalente.

Ce montant est établi en tenant compte de la proportion des nouvelles unités de logements et des nouveaux espaces commerciaux et industriels estimés à court, moyen et long terme selon les projets connus, les projections démographiques et le potentiel de développement du territoire, par rapport aux unités de logement et aux espaces commerciaux et industriels existants. Cela permet de déterminer la portion du coût des infrastructures et des équipements municipaux apparaissant à l'Annexe A qui sera financée par le Fonds, le reste provenant du fonds de taxation général de la Cité. Ainsi, la portion des coûts des projets estimés à l'Annexe A qui sera financée par le Fonds est proportionnelle à l'augmentation de la population et des usagers résultant des nouvelles constructions.

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.

6.2 Calcul de la contribution payable :

- 6.2.1 Pour les immeubles résidentiels assujettis, la contribution est de 3 163 \$ par unité de logement.
- 6.2.2 Pour les immeubles commerciaux et industriels assujettis, incluant les hôtels et les motels, la contribution est de 3 163 \$ par unité commerciale ou industrielle équivalente. Le nombre d'unités équivalentes est calculé en divisant le coût de construction déclaré au moment de la demande de permis de construction par la valeur moyenne d'une unité de logement à la Cité de Dorval selon le sommaire du rôle d'évaluation foncière en vigueur au moment de la demande de permis. Le résultat est arrondi au nombre supérieur.
- 6.2.3 Pour un immeuble comprenant une mixité d'usages, la contribution monétaire et calculée selon le total des contributions exigibles, pour chacun de leur usage.
- 6.2.4 La contribution pour les immeubles commerciaux et industriels sera ajustée à la suite du dépôt du certificat de l'évaluateur confirmant la valeur de l'immeuble au moment de son inscription au rôle, si cette valeur est supérieure au coût de construction déclaré, le tout selon le même calcul établi au paragraphe 6.2.2. Le paiement de tout ajustement sera fait dans les 30 jours suivant sa facturation.

ARTICLE 7

Le requérant qui a versé une contribution prévue au présent règlement a droit à un remboursement de la contribution prévue à l'article 5, dans les proportions suivantes, lorsque l'immeuble visé par la demande permis reçoit l'une des certifications suivantes :

1. LEED Argent : remboursement de 10% de la contribution.
2. LEED Or : remboursement de 20 % de la contribution.
3. LEED Platine : remboursement de 30% de la contribution.
4. NET-ZERO : remboursement de 30% de la contribution.

Pour obtenir le remboursement, le requérant doit fournir à la Cité la preuve de l'obtention de la certification dans les cent-vingt (120) jours de la fin de la construction du bâtiment.

DÉLIVRANCE DES PERMIS

ARTICLE 8

Aucun permis de construction pour des travaux assujettis au présent règlement ne peut être délivré si le requérant ne s'est pas conformé aux obligations prévues au présent règlement.

UTILISATION DU FONDS

ARTICLE 9

Le fonds est destiné 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 infrastructure de la Cité de Dorval requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant des demandes de permis assujetties au présent règlement.

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 des immeubles visés par le permis, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Cité de Dorval.

Le fonds peut être utilisé par l'affectation des fonds aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de tout emprunt contracté aux fins de l'exécution des travaux visée par de telles dépenses, si nécessaire.

ARTICLE 10

Le fonds peut être utilisé pour financer les projets indiqués à l'Annexe A du présent règlement pouvant viser:

1. La lutte contre les changements climatiques ou l'acquisition de milieux naturels;
2. Les infrastructures municipales et voirie;
3. Les parcs et infrastructures à usage sportif, récréatif ou communautaire;
4. La construction, l'agrandissement ou l'amélioration de bâtiments municipaux.

UTILISATION D'UN SURPLUS

ARTICLE 11

Dans le cas où la Cité constate un surplus qui ne peut être utilisé aux fins pour laquelle la contribution a été exigée, le solde résiduel du fonds doit être réparti par la Cité entre les propriétaires des immeubles visés par les permis ou certificat 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 celui au cours duquel le surplus est constaté.

EXCLUSIONS

ARTICLE 12

L'exigence d'une contribution visée par le présent règlement 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* (chapitre 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* (chapitre S-4.1.1);
3. À un projet d'habitation pour des fins de logements sociaux ou abordables mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8);
4. À une résidence pour personnes âgées au sens de l'article 346.0.1 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (RLRQ, c. S-4.2).

APPLICATION DU RÈGLEMENT

ARTICLE 13

Le conseil municipal désigne le directeur/directrice du Service de l'aménagement urbain à titre de personne chargé(e) de l'application du présent règlement.

Le conseil municipal pourra également désigner par résolution toute autre personne pour le/la remplacer ou l'assister.

ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 14

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi et prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2024.

APPROUVÉ _____ MAIRE

APPROUVÉ _____ GREFFIÈRE ADJOINTE

ANNEXE A

Liste des coûts des projets prévus liés à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant des interventions visées

Nom du projet	Estimation du coût du projet
Construction d'un parc (Parc Ballantyne +terrain des Travaux publics)	11,338,650 \$
Reconstruction du boulevard Bouchard (avec reconstruction des services)	7,555,383 \$
Réaménagement de l'avenue Dorval	7,285,650 \$
Construction du parc surélevé (BDL et Dorval)	7,499,754 \$
Démolition des travaux publics (car le terrain sera intégré au parc Ballantyne pour agrandir le parc)	2,323,837 \$
Revitalisation du chemin du Bord-du-Lac-Lakeshore	24,117,782 \$
Total	60,121,056 \$