



Règlement N° 2023-198 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 municipaux

ATTENDU QU'en vertu des articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, une municipalité peut 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 Municipalité a procédé à une évaluation de ses actifs, notamment ses infrastructures et ses équipements municipaux ;

ATTENDU QUE la Municipalité désire assujettir l'émission de certains permis de lotissement et de construction au paiement d'une contribution monétaire qui sera versée à un fonds réservé pour le financement d'infrastructures et d'équipements municipaux qui sont requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux ;

ATTENDU QUE la Municipalité prévoit la réalisation de travaux d'infrastructures majeurs afin de permettre la poursuite de son développement immobilier et d'assurer la prestation accrue de services municipaux en lien avec les interventions de développement immobilier visées aux demandes de permis ou de certificat à venir ;

ATTENDU QUE la Municipalité a établi le montant de la contribution monétaire prévue au présent règlement en fonction d'une estimation du coût estimé des infrastructures et équipements municipaux qui sont destinés à être financés en totalité ou en partie par le fonds constitué aux termes du présent règlement et du nombre de nouveaux logements qui sont susceptibles de rendre nécessaire une prestation accrue de services municipaux ;

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

ATTENDU Qu'un avis de motion de la présentation du présent règlement a été donné à la séance extraordinaire du conseil tenue le 6 juin 2023 ;

ATTENDU Qu'une assemblée publique de consultation s'est tenue le 24 juillet 2023 ;

EN CONSÉQUENCE, à une séance extraordinaire du conseil tenue le 1^{er} août 2023 au lieu habituel des délibérations du conseil, sur proposition régulière il est résolu que le conseil décrète ce qui suit :

Chapitre 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement numéro 2023-198 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 municipaux ».

Article 3 Objet

Le présent règlement a pour objet d'exiger le paiement d'une contribution pour tout projet qui implique l'ajout d'une unité de logement ou unité non résidentielle sur le territoire de la Municipalité et 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.

Article 4 Territoire d'application

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Compton.

Article 5 Travaux, équipements et infrastructures projetés

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 infrastructure prévu à l'0, peu importe où il se trouve sur le territoire de la Municipalité, requis pour desservir tout immeuble ou les occupants visés par la demande de permis, mais également d'autres immeubles ou occupants sur le territoire de la Municipalité.

Article 6 Travaux assujettis

La délivrance d'un permis de lotissement ou de construction en vue de la réalisation de travaux visant l'ajout d'unité de logement ou d'unité non-résidentielle sur un immeuble situé en zone desservie par les services d'égouts est assujettie au paiement par le requérant, au moment de la délivrance du permis, d'une contribution établie conformément à l'Annexe 2.

Pour les fins du présent règlement, le mot « unité de logement » et « unité non résidentielle » sont définis 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.

Unité non résidentielle : Local où est effectué ou où il est prévu qu'il soit effectué un usage non résidentiel de type industries manufacturières et commerciales énuméré à la liste se trouvant à l'Annexe 3 des présentes.

Article 7 Exonération

7.1 L'exigence d'une contribution visée par le présent règlement n'est pas applicable :

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) ;

- a) 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).
- b) À la réalisation de travaux visant la reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit ayant perdu plus de cinquante pour cent de sa valeur au rôle d'évaluation de la Municipalité, uniquement pour la portion des travaux assujettis égale ou inférieure au nombre de logements porté au rôle d'évaluation de la Municipalité au moment du sinistre.

Article 8 Établissement de la contribution et règles applicables

8.1 L'annexe 1 contient une estimation du coût total des travaux visés par le présent règlement. L'Annexe 2 contient une estimation de la contribution par logement, cette estimation est établie en fonction du nombre total d'unités de logement desservies projetées pour chaque équipement ou infrastructure qui y est énuméré.

8.2 Chaque nouvelle unité de logement ou unité non résidentielle issue du permis de lotissement ou du permis de construction et qui n'est pas exonérée doit payer la contribution dans la proportion qui lui est applicable aux termes de l'0.

8.3 La valeur estimée des travaux prévus à l'0 est indexée au 1er janvier de chaque année. Pour fixer le taux d'ajustement, la Municipalité utilise les données de la banque du Canada et fait la moyenne de l'indice des prix à la consommation (IPC global) des mois de septembre à août de l'année précédente.

Article 9 Paiement de la contribution

9.1 La contribution est payable par le propriétaire au moment de la demande de permis de lotissement. Dans le cas où un immeuble est assujéti au paiement d'une contribution mais qu'aucune opération cadastrale n'est nécessaire, le paiement est exigible au moment de la délivrance du permis de construction.

9.2 Le montant de la contribution est ajusté à la fin des travaux de construction, le cas échéant, pour tenir compte du nombre d'unité de logement et/ou d'unité équivalente réellement créé dans le cadre des travaux assujétis exécutés, tel qu'attesté par le dépôt du certificat d'un évaluateur agréé à cet effet.

9.3 Tout paiement à la Municipalité ou remboursement au propriétaire est basé sur la valeur de la contribution payée ou payable à la Municipalité à la date de la délivrance du permis de lotissement ou de construction, le cas échéant.

Article 10 Établissement d'un fonds dédié

Est créé, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement, le fonds « Contribution de développement des infrastructures et des équipements municipaux », au profit des travaux, équipements et infrastructures énumérés à l'Article 5 1. Le fonds est à durée indéterminée et se compose des sommes versées par les requérants et des intérêts qu'elles produisent.

Article 11 Utilisation du fonds

11.1 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 visé à l'Annexe 1.

11.2 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.

Article 12 Administration du fonds

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 directeur des finances et du développement économique de la Municipalité.

Article 13 Utilisation d'un surplus

13.1 Dans le cas où la Municipalité 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 Municipalité entre les propriétaires des immeubles visés par les permis dont la délivrance a été assujéti 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.

13.2 La Municipalité tiendra un registre compilant les informations nécessaires pour mettre en application les dispositions du présent règlement.

Article 14 Application du règlement

Le conseil désigne le/la trésorier(ère) de la municipalité à titre de personne chargée de l'application du présent règlement, ainsi que le responsable du service de l'urbanisme pour

l'application de l'article 15 du présent règlement. Le conseil pourra également désigner par résolution tout autre employé pour les remplacer ou les assister.

Article 15 Délivrance des permis


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

Article 16 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



Jean-Pierre Charuest
Maire



Alain St-Vincent-Rioux
Directeur général et
greffier-trésorier par intérim

Annexe 1 - Liste des équipements et des infrastructures projetés

Les besoins à moyen et long terme ont fait l'objet d'une étude réalisée par la firme « les services EXP » datée du 12 janvier 2023 faisant état des travaux nécessaires à de futurs développements résidentiels sur la base de l'ajout de 355 unités de logement. Les unités desservies projetées ont fait l'objet d'une révision au cours de l'établissement du présent règlement. Le coût des travaux a, quant à lui, été conservé.

	Projet (équipement ou infrastructure)	Valeur estimée des travaux	Nombre d'unités desservies projetées
1	Eaux usées		
1.1	Ajout d'une filtration tertiaire	1 680 000 \$	355
1.2	Augmentation de l'aération	490 000 \$	355

Annexe 2 - Calcul de la contribution

Contribution pour les unités de logement

Pour l'année 2023, la contribution au fonds pour une unité de logement visé à l'article 6 correspond à la somme des valeurs estimées des travaux par unité de logement desservi de chaque équipement et infrastructure établies dans le tableau ci-dessous desservant cette unité de logement.

La valeur estimée de chaque équipement ou infrastructure est calculée en divisant la valeur estimée des travaux par le nombre estimé d'unités de logement desservis par cet équipement ou infrastructure.

Pour les années subséquentes, le montant de la contribution prendra en considération l'indexation de la valeur estimée des travaux prévus à l'annexe 1. L'indexation est établie en fonction de la moyenne de l'indice des prix à la consommation pour la région de l'Estrie des mois de septembre à août, tel qu'établi par Statistique Canada pour l'année précédente.

Contribution pour les unités équivalentes

Le nombre d'unités équivalent pour les catégories d'immeubles non-résidentielles commerciales est déterminé sur la base de la consommation quotidienne moyenne d'une unité de logement à Compton selon le Rapport 2021 sur la gestion de l'eau potable du Bilan 2021 de la Stratégie municipale d'économie d'eau potable établie à 411 litres par jour par logement. Une liste à l'annexe 3 établit l'équivalence, basée sur l'historique de la consommation moyenne des usages relevée sur les compteurs d'eau de la Municipalité. Ainsi, une unité équivalente est attribuée pour chaque bloc de consommation quotidienne moyenne relevée de 411 litres par jour.

Les unités ayant un code d'utilisation 2-3 Industries manufacturières doivent, quant à elles, fournir un rapport d'estimation de la consommation d'eau potable projetée signé par un ingénieur pour établir le nombre d'unités équivalentes. À tout moment, le demandeur de toutes les catégories d'utilisation peut fournir un même rapport pour prouver que l'estimation de la consommation projetée est plus basse que celle identifiée dans le présent règlement. À ce moment, la contribution sera établie selon le rapport en question.

	Projet (équipement ou infrastructure)	Valeur estimée des travaux du projet (A)	Nombre estimé d'unités de logement desservi par le projet (B)	Valeur estimée des travaux du projet par unité de logement desservie par le projet (2020) (A÷B)
1	Eaux usées			
1.1	Ajout d'une filtration tertiaire	1 680 000 \$	355	4 735 \$
1.2	Augmentation de l'aération	490 000 \$	355	1 380 \$
	Total			6 115 \$

Annexe 3 - Établissement des unités équivalentes - Industries et commerces

INDUSTRIES MANUFACTURIÈRES

Code	Description de l'usage	Nb de logements équivalent
20	INDUSTRIE D'ALIMENTS ET DE BOISSONS	Rapport ing.
21	INDUSTRIE DU TABAC ET DU CANNABIS	Rapport ing.
22	INDUSTRIE DE PRODUITS EN CAOUTCHOUC ET EN PLASTIQUE	Rapport ing.
23	INDUSTRIE DU CUIR ET DE PRODUITS CONNEXES	Rapport ing.
24	INDUSTRIE TEXTILE	Rapport ing.
25	INCUBATEUR INDUSTRIEL	Rapport ing.
26	INDUSTRIE VESTIMENTAIRE	Rapport ing.
27	INDUSTRIE DU BOIS	Rapport ing.
28	INDUSTRIE DU MEUBLE ET D'ARTICLES D'AMEUBLEMENT	Rapport ing.
29	INDUSTRIE DU PAPIER ET DE PRODUITS DU PAPIER	Rapport ing.
30	IMPRIMERIE, ÉDITION ET INDUSTRIES CONNEXES	Rapport ing.
31	INDUSTRIE DE PREMIÈRE TRANSFORMATION DE MÉTAUX	Rapport ing.
32	INDUSTRIE DE PRODUITS MÉTALLIQUES (SAUF LES INDUSTRIES DE LA MACHINERIE ET DU MATÉRIEL DE TRANSPORT)	Rapport ing.
33	INDUSTRIE DE LA MACHINERIE (SAUF ÉLECTRIQUE)	Rapport ing.
34	INDUSTRIE DU MATÉRIEL DE TRANSPORT	Rapport ing.
35	INDUSTRIE DE PRODUITS ÉLECTRIQUES ET ÉLECTRONIQUES ET DE PRODUCTION PRIVÉE D'ÉLECTRICITÉ	Rapport ing.
36	INDUSTRIE DE PRODUITS MINÉRAUX NON MÉTALLIQUES	Rapport ing.
37	INDUSTRIE DE PRODUITS DU PÉTROLE ET DU CHARBON	Rapport ing.
38	INDUSTRIE CHIMIQUE	Rapport ing.
39	AUTRES INDUSTRIES MANUFACTURIÈRES	Rapport ing.

INDUSTRIES COMMERCIALES

Code	Description de l'usage	Nb de logements équivalent
50	CENTRE COMMERCIAL ET IMMEUBLE COMMERCIAL	3
51	VENTE EN GROS	3
52	VENTE AU DÉTAIL DE PRODUITS DE CONSTRUCTION ET DE QUINCAILLERIE	3
53	VENTE AU DÉTAIL DE MARCHANDISES EN GÉNÉRAL	3
54	VENTE AU DÉTAIL DE PRODUITS DE L'ALIMENTATION	3
55	VENTE AU DÉTAIL DE VÉHICULES ET DE PRODUITS CONNEXES	1
56	VENTE AU DÉTAIL DE VÊTEMENTS ET D'ACCESSOIRES	1
57	VENTE AU DÉTAIL DE MOBILIERS DE MAISON ET D'ÉQUIPEMENTS CONNEXES	1
58	HÉBERGEMENT ET RESTAURATION	9
59	AUTRES ACTIVITÉS DE VENTE AU DÉTAIL	1