

## AVIS PUBLIC

### ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

#### PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 955

À TOUTES LES PERSONNES HABILES À VOTER ET SUSCEPTIBLES  
D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE PROJET DU RÈGLEMENT NUMÉRO  
955

#### Règlement 955 décrétant l'imposition d'une redevance au développement

AVIS EST DONNÉ DE CE QUI SUIT :

1. Que le conseil municipal, lors d'une séance générale tenue le 7 novembre 2022, a adopté le projet de règlement numéro 955 qui porte le titre mentionné ci-dessus.
2. Qu'une assemblée de consultation aura lieu le **28 novembre 2022 à 19 h** en la salle du conseil de la Maison St-Louis, 35, rue de la Fabrique, à Varennes. Au cours de cette assemblée publique, le Maire et la directrice du Service des Affaires corporatives et du Greffe, expliqueront ce projet de règlement, énonceront les conséquences de son adoption et entendront les personnes désirant s'exprimer à ce sujet.
3. **Objet visé par ce projet de règlement :**  
**Décréter l'imposition d'une redevance au développement**
3. Que ce projet de règlement ne contient pas de dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.
4. Que ce projet de règlement est disponible pour consultation au bureau de la greffière aux heures régulières de bureau.

Donné à Varennes, ce 8 novembre 2022.

*La directrice du Service des Affaires corporatives et du Greffe,*



Me Johanne Fournier, OMA

**RÈGLEMENT 955**

**Règlement 955 décrétant l'imposition d'une redevance au développement**

ATTENDU que 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 une prestation accrue de services municipaux découlant de l'intervention visée par une demande de permis;

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

ATTENDU que la Ville de Varennes a établi le montant de la contribution monétaire prévue au présent règlement en fonction d'une estimation des coûts 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 nécessaires une prestation accrue de services municipaux;

CONSIDÉRANT que tous les membres du Conseil ont reçu une copie du règlement;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné lors de la séance générale du 4 juillet 2022 et qu'un projet dudit règlement a été déposé lors de la séance générale du 7 novembre 2022;

EN CONSÉQUENCE le conseil municipal adopte le règlement 955 et statue et décrète par ce règlement comme suit :

**SECTION I PRÉAMBULE**

**Article 1** Le préambule fait partie intégrante du règlement.

**SECTION II DÉFINITIONS**

**Article 2** Aux fins du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots suivants signifient :

- a) « permis de construction » : permis délivré par la Ville de Varennes visant la construction d'un nouveau bâtiment, l'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment existant, que ce soit ou non suite à la conclusion d'une entente pour travaux municipaux ou dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- b) « requérant » : Toute personne qui requiert l'obtention d'un permis de construction nécessaire à la réalisation d'un projet assujetti à la contribution prévue par le présent règlement;
- c) « 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 préparer et consommer des repas et dormir, et qui comporte des installations sanitaires;
- d) « ville » : désigne la Ville de Varennes.

### **SECTION III APPLICATION**

**Article 3** Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville.

### **SECTION IV CONSTITUTION DU FONDS**

**Article 4** Le fonds intitulé « *Fonds de redevance au développement des infrastructures et des 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 destiné exclusivement à recueillir les contributions monétaires imposées et perçues aux termes du présent règlement ainsi que les intérêts qu'elles produisent.

### **SECTION V CONTRIBUTION AU FONDS**

**Article 5** La délivrance d'un permis de construction est assujettie au paiement par le requérant, d'une contribution visant la réalisation de l'un ou l'autre des projets suivants :

- a) La construction d'un bâtiment partiellement ou entièrement résidentiel de plus de six (6) unités de logement;
- b) L'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment qui à terme ajoutera plus de six (6) unités de logement au nombre de logements existant;
- c) La construction d'un bâtiment en plusieurs phases comportant au total plus de six (6) unités de logement.

Cette contribution est exigible en totalité, préalablement à la délivrance de tout permis de construction pour un projet assujetti.

**Article 6** La contribution prévue aux fins du présent règlement est calculée comme suit :

- a) 5 000 \$ par unité de logement additionnelle à six (6) unités faisant partie d'un bâtiment destiné à être une résidence pour personnes âgées (RPA);
- b) 10 000 \$ par unité de logement additionnelle à six (6) unités pour tout autre type de bâtiment.

### **SECTION VI DÉLIVRANCE DES PERMIS**

**Article 7** 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.

### **SECTION VII UTILISATION DU FONDS**

**Article 8** Le fonds est destiné au financement et au remboursement des dépenses relatives à la construction, l'installation, l'aménagement, le réaménagement, la mise à niveau, l'ajout, l'agrandissement ou la modification de toute infrastructure municipale ou à l'acquisition de tous équipements municipaux visés à l'annexe A du présent règlement.

La contribution versée au fonds peut servir à financer ou à rembourser 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 ville.

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'acquisition des équipements ou l'exécution des travaux visés par de telles dépenses, si nécessaire.

**Article 9** Le fonds peut être utilisé pour financer les projets prévus à l'annexe A du présent règlement, de même que pour tout autre projet en lien avec la construction, l'installation, l'aménagement, le réaménagement, la mise à niveau, l'ajout, l'agrandissement ou la modification de toute infrastructure municipale et de voirie, de parcs, d'infrastructures à usage sportif, récréatif ou communautaire, la construction, l'agrandissement ou l'amélioration de bâtiments municipaux, de même que tout équipement nécessaire à la réalisation de l'un de ces projets.

La Directrice du Service des finances doit, tous les cinq (5) ans, réviser la liste des projets visés, de même que le pourcentage indiqué à l'annexe A selon les nouvelles estimations du nombre de logements assujettis au présent règlement et les estimations du coût des projets visés.

## **SECTION VIII REDDITION DE COMPTE ET UTILISATION DES SURPLUS**

**Article 10** La Directrice du Service des finances doit déposer annuellement au conseil un rapport de reddition de compte représentant le pourcentage du montant utilisé à même le fonds par rapport au coût réel des dépenses engagées et encourues pour les projets visés.

Dans le cas où la ville 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 ville entre les propriétaires des immeubles visés par les permis 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.

## **SECTION IX EXEMPTION DU VERSEMENT DE LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARC**

**Article 11** L'immeuble qui a fait l'objet d'une contribution visée par le présent règlement est exempt de toute contribution pour fins de parc, terrains de jeux et espaces naturels, qui seraient exigés préalablement à la délivrance d'un permis de lotissement ou de construction selon le Règlement de lotissement numéro 708 et ses amendements.

## **SECTION X APPLICATION DU RÈGLEMENT**

**Article 12** Le conseil municipal désigne le Directeur du Service de l'urbanisme et la Directrice du Service des finances à titre de personnes chargées de l'application du présent règlement.

Le conseil municipal pourra également désigner par résolution toute autre personne pour les remplacer ou les assister.

## **SECTION XI ENTRÉE EN VIGUEUR**

**Article 13** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

---

Martin Damphousse, maire

---

Me Johanne Fournier, OMA, greffière

Avis de motion : 04-07-2022  
Dépôt d'un projet de règlement : 07-11-2022  
Assemblée publique de consultation : 28-11-2022  
Adoption du règlement : 05-12-2022  
Approbation MRC Marguerite D'Youville :  
Avis public d'entrée en vigueur :  
Transmission au MAMH :

## ANNEXE A

Le nombre de logements au rôle en date du 18 octobre 2022 est de : 8 823.

Le nombre de nouvelles unités estimé selon les projections est de : 1 200 unités.

Le nombre d'unités à terme : 10 023 logements.

Augmentation en % du nombre de logements :  $1\ 200 / 8\ 823 = 13.60\%$ .

Le pourcentage qui est admissible aux différentes dépenses pour la collectivité est de 13.60%.

Liste des dépenses potentielles admissibles :

Loyer du centre multifonctionnel : 13.60% de XXXX \$

Emprunt sur la création du nouveau garage municipal : 13.60% de XXXX\$

Remboursement du coût de construction du «polydôme» : 13.60% de XXXX\$

Construction de la caserne : 13.60% de XXXX\$

Amélioration du système d'eau : 13.60% de XXXX\$

Amélioration du système d'assainissement des eaux : XXXX\$.

Remboursement d'acquisition et de démolition d'immeuble du centre-ville :  
13.60% de XXXX\$.