

Règlement RV3551 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 (station de traitement des eaux usées de Saint-Nicolas)

LE CONSEIL DE LA VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Objet

Le présent règlement a pour objet d'exiger le paiement d'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 de l'intervention visée par une demande de permis de construction, conformément aux articles 145.21, et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

2. Territoire d'application

Le présent règlement s'applique au territoire identifié en vert pâle et délimité par un trait gris au plan joint comme Annexe A, à l'égard de tous les immeubles des classes d'usages Habitation situés dans ce territoire et dont les eaux usées seront amenées à être traitées par la station de traitement des eaux usées de Saint-Nicolas, située au 395, rue de l'Aquifère, sur le lot 6 109 769 du cadastre du Québec.

Aux fins du présent article, les classes d'usages prévues sont celles définies au *Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement*.

3. 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'Annexe B, qui desservent les immeubles visés à l'article 2.

4. Travaux assujettis

La délivrance d'un permis de construction est assujettie au paiement au préalable par le requérant d'une contribution à l'égard des travaux suivants :

- 1° la construction d'au moins un nouveau bâtiment qui comprendra au moins un logement;
- 2° l'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment qui à terme ajoutera au moins un logement.

Aux fins du présent règlement, on entend par :

- 1° « bâtiment » et « construction », le sens qui leur est donné par le *Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement*, à moins que le contexte ne s'y oppose;
- 2° « logement » : une maison, un appartement, un ensemble de pièces ou une seule pièce où une personne ou des personnes peuvent résider. Il comporte une entrée par l'extérieur ou par un hall commun, des installations sanitaires ainsi qu'une cuisine ou

une installation pour cuisiner. Ces installations disposent de l'eau courante et sont fonctionnelles, même de façon temporaire.

Cette contribution est exigible pour un projet de construction assujetti au présent règlement qui a fait l'objet ou non d'une entente relative à des travaux municipaux selon le *Règlement RV-2013-12-39 sur les ententes relatives à des travaux municipaux*.

5. **Exonération**

Malgré l'article 4, ne sont pas visés par le présent règlement :

- 1° les projets de nature exclusivement commerciale ou industrielle ;
- 2° les demandes de permis de démolition et de reconstruction sans ajout de logement ;
- 3° une intervention comprenant exclusivement la construction ou l'aménagement d'unités de logement social ou abordable ;
- 4° l'aménagement d'un logement accessoire conformément aux dispositions de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (LQ 2024, c 2) et les logements autorisés par un usage conditionnel, conformément à la réglementation d'urbanisme en vigueur ;
- 5° les interventions découlant d'une demande de permis de construire complète et conforme déposée à la Ville avant le dépôt de l'avis de motion du présent règlement.

Aux fins du présent règlement, on entend par « unités de logement social ou abordable » : un ou des logements locatifs rencontrant l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- a) un logement à loyer modique ou modeste au sens de l'article 1984 du *Code civil du Québec* (RLRQ, CCQ-1991);
- b) un logement qui fait l'objet d'un accord d'exploitation, notamment en tant que logement abordable, conclu avec la Société d'habitation du Québec, la Ville, le gouvernement, l'un de ses ministres ou organismes ou la Société canadienne d'hypothèques et de logement;
- c) un logement qui fait l'objet d'un accord d'exploitation conclu avec une personne autre que celles mentionnées au paragraphe précédent et dont le loyer est déterminé selon des critères prévus par un programme mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (chapitre S-8).

L'exigence du paiement d'une contribution 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) ou 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).

6. Versement de la contribution

Tout requérant d'un permis de construction visé par le présent règlement doit verser, préalablement à la délivrance d'un permis de construction, la totalité de la contribution applicable en vertu du calcul du nombre de logement, telle que prévue à l'Annexe B.

La contribution est calculée en fonction de la somme exigible au jour de l'émission du permis de construction. Ainsi, dans l'éventualité où le requérant modifie sa demande de permis initiale, le calcul de la contribution est révisé afin de tenir compte du nombre ajusté de logement projeté.

Advenant la modification postérieure à l'émission du permis de construction relativement au nombre de logement, la contribution sera réajustée en conséquence.

Advenant l'annulation ou la révocation d'un permis de construction ou si les travaux visés par le permis de construction n'ont pas été réalisés durant la période de validité de ce dernier, aucun remboursement de la contribution ne sera effectué. Les contributions versées sont conservées et un crédit sera appliqué à toute contribution subséquente qui devra être versée en vertu de l'article 4 du présent règlement.

7. Calcul de la contribution et règles applicables

L'Annexe B contient une estimation du coût total des travaux visés par l'article 3 du présent règlement. Le calcul de la contribution est également détaillé à cette même Annexe B en fonction du nombre total de logements desservis projetés pour chaque équipement ou infrastructure qui y est énuméré.

Étant donné que les coûts de mise à niveau et les coûts d'augmentation de la capacité du réseau d'infrastructure sont indissociables et qu'une part importante de cette mise à niveau est rendue nécessaire par la croissance de l'utilisation, ils doivent être répartis entre les immeubles existants et les nouveaux immeubles. En conséquence, afin de satisfaire à la condition de causalité, la proportion la part du coût des travaux qui est imputable aux nouveaux logements (pourcentage relié à la croissance) a été établie conformément à l'Annexe B.

Le montant de la contribution est établi à 5 390 \$ par logement pour l'année 2025.

Pour les années subséquentes, le montant de la contribution est indexé annuellement de plein droit sans que soit nécessaire une modification du présent règlement. Cette indexation prend effet à compter du 1^{er} janvier 2026 en ajoutant le taux de variation de l'IPC, lequel correspond au taux de variation moyen de l'indice des prix à la consommation pour la Ville de Québec, de décembre à décembre, tel qu'établi par Statistique Canada pour l'année précédente, avec toutefois un minimum de 2% et un maximum de 4 % par année.

8. Constitution d'un fonds dédié

Est créé, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement, le « Fonds destiné à financer des infrastructures ou des équipements municipaux – STEU St-Nicolas », au profit des travaux, des équipements et des infrastructures énumérés à l'article 3. Le fonds est à durée indéterminée et se compose des sommes versées par les requérants en vertu du présent règlement et des intérêts qu'elles produisent.

9. Utilisation du fonds

Le Fonds destiné à financer des infrastructures ou des équipements municipaux – STEU St-Nicolas est destiné exclusivement au financement des dépenses relatives à l'ajout,

l'agrandissement, la mise à niveau ou la modification de tout équipement ou infrastructure visé à l'article 3.

Le fonds peut également 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 visés par de telles dépenses. Il est en effet possible que le fonds puisse servir à rembourser toute avance d'un autre fonds afin d'éviter que la perception de la contribution ne soit compromise par les opérations de gestion des liquidités de la Ville.

10. Administration du fonds

Le Fonds destiné à financer des infrastructures ou des équipements municipaux – STEU St-Nicolas est administré par le conseil de la Ville. La comptabilité du fonds et l'enregistrement des engagements financiers qui lui sont imputables sont tenus par le trésorier de la Ville.

Le trésorier fait rapport annuellement au conseil de la Ville sur la gestion du fonds. Le rapport annuel comprend le total des contributions perçues, la liste des travaux en infrastructures et équipements municipaux visés qui sont en cours et qui ont été complétés ainsi que les sommes issues du fonds déboursées pour chacun de ces travaux.

11. Utilisation d'un surplus

Dans le cas où la Ville constate un surplus dans le Fonds destiné à financer des infrastructures ou des équipements municipaux – STEU St-Nicolas, celui-ci peut être utilisé pour la réfection ou l'amélioration de l'infrastructure ou de l'équipement visé à l'article 3.

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.

12. Application du règlement

La Direction de l'urbanisme est responsable de l'application du présent règlement. Elle tiendra un registre compilant les informations nécessaires pour mettre en application les dispositions du présent règlement.

13. Délivrance des permis

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

14. Entrée en vigueur
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté le 8 septembre 2025

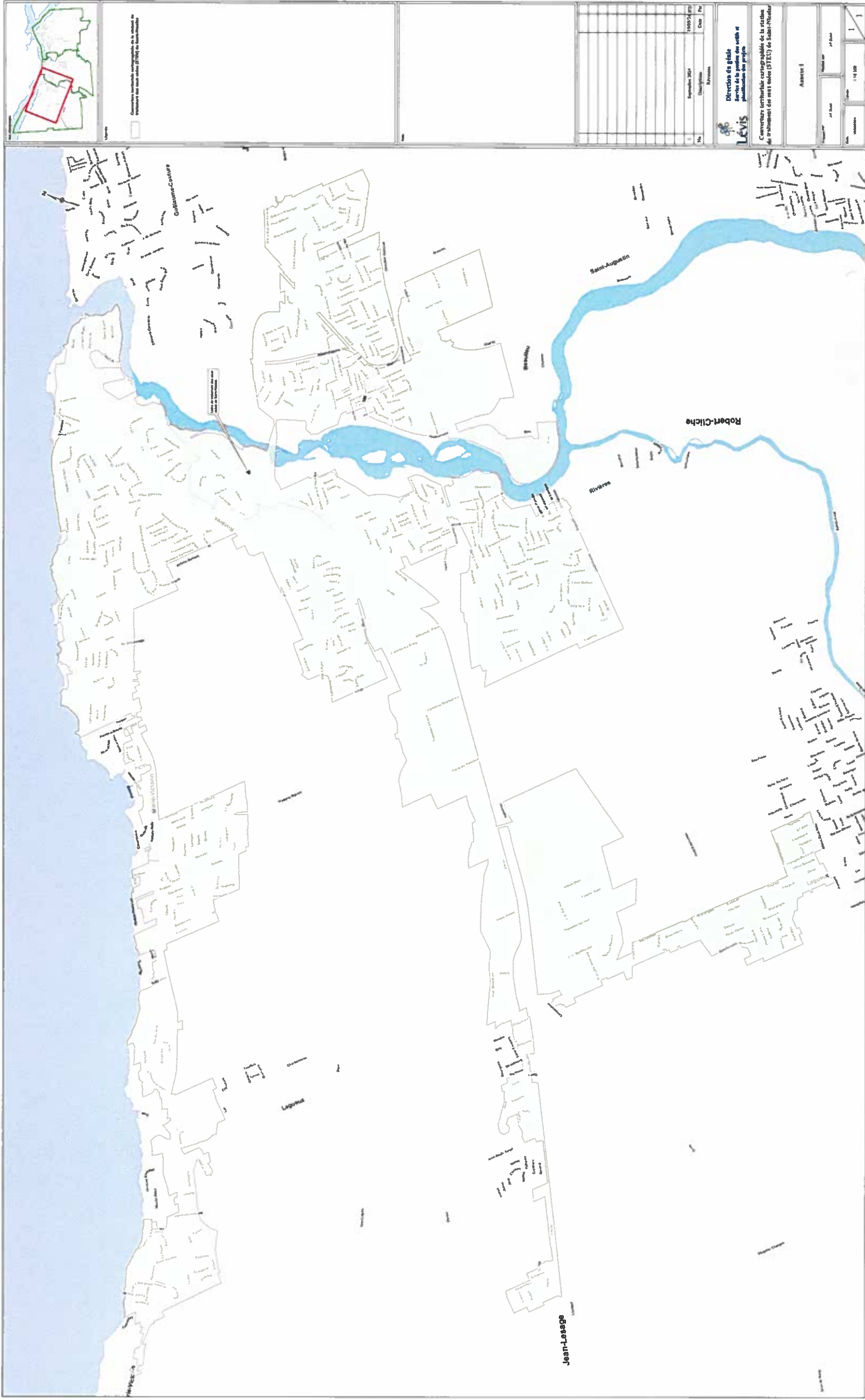
(signé) Gilles Lehouillier

Gilles Lehouillier, maire

(signé) Caroline Asselin

Caroline Asselin, greffière-adjointe et
assistante-greffière

ENTRÉE EN VIGUEUR LE 8 SEPTEMBRE 2025
ANNEXE A
TERRITOIRE D'APPLICATION (ARTICLE 2)



ANNEXE B DE L'ANNEXE 1

LISTE DES ÉQUIPEMENTS ET DES INFRASTRUCTURES PROJETÉS

ESTIMATION DU COÛT TOTAL DES TRAVAUX

CALCUL DE LA CONTRIBUTION

Augmentation de capacité du site de traitement des eaux usées de St-Nicolas PQI n° 20954	
Estimation du coût total des travaux (classe D)	
DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	COÛTS
TRAVAUX ET ÉQUIPEMENTS	
TOTAL TRAVAUX	54 555 930 \$
HONORAIRES PROFESSIONNELS	
TOTAL HONORAIRES PROFESSIONNELS	10 911 186 \$
GRAND TOTAL AVANT TAXES	65 467 116 \$
TAXES NETTES	3 265 172 \$
GRAND TOTAL AVEC TAXES	68 732 288 \$
POURCENTAGE RELIÉ À LA CROISSANCE (94,9%)	65 205 914 \$
FRAIS DE FINANCEMENT (4%)	39 143 050 \$
COÛT TOTAL DU PROJET	104 348 964\$
MONTANT DE LA CONTRIBUTION – COÛT PAR ÉQUIVALENTS-LOGEMENTS	5 390 \$

Note 1 : Les projets de développement prévus représentent l'équivalent de près de 13 747 équivalents-logements sur les 25 prochaines années. Cette estimation du nombre de nouveaux équivalents-logements à desservir par la STE de Saint-Nicolas a été établie par les directions concernées de la Ville. De ce nombre, on estime que 8 154 unités seraient des unités résidentielles alors que les secteurs industriel et commercial représenteraient l'équivalent de 5 393 unités. Ces projections ont été établies à la suite d'un exercice visant à prévoir le potentiel de croissance urbaine à l'intérieur du périmètre urbain sur le territoire de la Ville de Lévis et principalement dans le cadre de la réalisation de certains plans directeurs d'infrastructures. Ainsi, la Direction de l'urbanisme a estimé, en fonction des informations disponibles, le potentiel de développement résidentiel, commercial et industriel. Lors de cet exercice, une méthodologie a été précisée dans le but de transposer le potentiel de développement par secteur sur des horizons de 0-5 ans, 5-10 ans et 10-25 ans. Pour établir les projections sur les horizons de 0-5 ans et 5-10 ans, les données des permis de construction émis lors des années 2022 et 2023, ainsi que la liste des projets déposés au Bureau de projets ont notamment été utilisées. Les projections pour l'horizon 10-25 ans ont été établies à la suite de l'analyse de différentes données, telles que les projets similaires à proximité du site vacant, les projets de redéveloppement comparables pour un même secteur, les superficies moyennes des projets commerciaux et industriels, les densités minimales exigées, les projections démographiques, etc. Ces projections devront être validées annuellement et les limites, identifiées dans la méthodologie complète, doivent être prises en considération. Par ailleurs, les travaux à

réaliser sont faits en prévision de recevoir l'équivalent de 15 120 équivalents-logements à la station.

Note 2 : Les estimations de coûts du projet d'infrastructure identifié dans le tableau ci-dessus sont basées sur l'évaluation des éléments nécessaires à la conception et la réalisation d'un projet d'augmentation de capacité d'un site de traitement d'eaux usées. Les estimations comprennent des imprévus de 30 % ainsi que des contingences de 20 % liées aux services professionnels, aux études et aux salaires associés au projet. Compte tenu de l'avancement préliminaire du projet, l'estimation est de classe D. La proportion liée à la croissance a été établie en tenant compte du remplacement de certains équipements dont la durée de vie utile était atteinte ou partiellement atteinte, mais qui ont dû être surdimensionnés pour tenir compte de l'augmentation de capacité.