



 **Watson  
& Associates**  
ECONOMISTS LTD.

# Cadre des principes des redevances d'aménagement – Projet de modification

## Ville de Moncton

Watson & Associates Economists Ltd.  
905-272-3600

Document initial : Le 4 décembre 2019  
Révisé : Le xx mars 2023

[info@watsonecon.ca](mailto:info@watsonecon.ca)



# Table des matières

	Page
<b>1. Introduction.....</b>	<b>1-1</b>
1.1 Objet du présent document.....	1-1
1.2 Synthèse du processus.....	1-2
1.3 Sources de financement des infrastructures.....	1-3
<b>2. Cadre législatif.....</b>	<b>2-1</b>
2.1 Introduction.....	2-1
2.2 Analyse de la loi applicable.....	2-2
2.3 Exigences de la viabilisation.....	2-3
<b>3. Cadre des principes des redevances d'aménagement de la Ville de Moncton .....</b>	<b>3-1</b>
3.1 Aperçu.....	3-1
3.2 Hiérarchie de la récupération des coûts.....	3-1
3.3 Autres principes.....	3-6
3.3.1 Application des redevances.....	3-6
3.3.2 Indexation.....	3-6
3.3.3 Calcul et calendrier de perception des redevances d'aménagement.....	3-7
3.3.4 Constitution des fonds de réserve.....	3-8
3.3.5 Catégories de travaux d'aménagement.....	3-8
3.4 Définitions des coûts des immobilisations admissibles potentielles par service.....	3-8
<b>4. Approche à adopter dans le calcul des redevances .....</b>	<b>4-1</b>
4.1 Introduction.....	4-1
4.2 Services potentiellement mis en cause.....	4-1
4.3 Accroissement des besoins en services.....	4-1
4.4 Hiérarchie des services locaux.....	4-5
4.5 Prévision des dépenses en immobilisations.....	4-5
4.6 Fonds de réserve.....	4-6
4.7 Déductions.....	4-7
4.7.1 Réduction au titre des avantages apportés aux aménagements existants.....	4-7
4.7.2 Réduction au titre des subventions, des subsides et des autres contributions prévus.....	4-8
4.7.3 Réduction au titre des avantages postpériodiques.....	4-8
<b>5. Mise en œuvre de l'arrêté .....</b>	<b>5-1</b>
5.1 Déroulement de la consultation publique.....	5-1
5.1.1 Introduction.....	5-1
5.1.2 Consultations formelles.....	5-1



5.1.3	Autres activités de consultation.....	5-1
5.1.4	Avis d'étude de l'arrêté municipal .....	5-2
5.2	Incidence prévue des redevances sur les travaux d'aménagement .....	5-4
5.3	Exigences relatives à la mise en œuvre .....	5-4
5.3.1	Introduction .....	5-4
5.3.2	Avis d'adoption de l'arrêté.....	5-4
5.3.3	Accords de paiement en amont .....	5-5
5.3.4	Accord de paiement différé .....	5-5

<b>Annexe A</b>	Version provisoire du modèle de calcul
<b>Annexe B</b>	Modèle de rapport annuel sur les fonds de réserve



# Chapitre 1

# Introduction

# 1. Introduction

## 1.1 Objet du présent document

---

Partout au Canada, de nombreuses municipalités s'efforcent de récupérer le coût de l'infrastructure liée à la croissance en imposant des redevances d'infrastructure. Ces redevances constituent ce que l'on appelle des « redevances d'aménagement », des « droits d'aménagement », des « droits hors site » ou des « droits hors chantier »; or, ils visent tous à permettre de récupérer les dépenses en immobilisations liées à l'aménagement de l'infrastructure de la croissance. Récemment au Nouveau-Brunswick, le gouvernement provincial a adopté la nouvelle *Loi de 2017 sur l'urbanisme* (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018), qui permet désormais aux municipalités d'imposer des redevances d'aménagement.

Avant que cette nouvelle loi soit adoptée, la Ville récupérait certains coûts d'infrastructure auprès des propriétaires des aménagements grâce aux redevances d'infrastructure imposées dans les secteurs d'application des frais de lotissement en vertu de l'Arrêté sur le lotissement et des ententes de lotissement et d'aménagement. Malgré les dispositions transitoires applicables aux secteurs de lotissement touchés par des redevances à l'heure actuelle, le pouvoir législatif permettant aux municipalités de percevoir des nouvelles redevances est maintenant prescrit à la Partie 4, Section G, Arrêtés concernant la redevance d'aménagement.

Ce cadre de principes s'inspire des consultations menées auprès du personnel et de l'Administration de la Ville, des intervenants de la localité, de membres du public et de représentants du gouvernement provincial. Le présent document définit le cadre adopté pour mettre en œuvre les redevances d'aménagement imposées dans les nouveaux projets d'aménagement, lorsqu'il faut construire ou agrandir des installations et des infrastructures, sur le territoire de la Ville de Moncton.

Ce document vise à définir un contexte suffisant pour l'application de la loi (section 2), les principes que la Ville de Moncton propose d'adopter pour récupérer les coûts des infrastructures liées à la croissance (chapitre 3), l'approche adoptée dans le calcul des redevances (chapitre 4) et les exigences à respecter dans la mise en œuvre des redevances après l'adoption de la loi (chapitre 5), qui sont essentiels pour réussir à appliquer les nouveaux principes.

## 1.2 Synthèse du processus

---

En 2019, la Ville a fait appel à Watson & Associates Economists Ltd. (Watson) pour l'aider à préparer un cadre de redevances d'aménagement.

Le présent document définit l'ensemble des principes directeurs que le personnel et l'Administration de la Ville devront suivre dans la préparation d'arrêtés sur les redevances d'aménagement (et des modifications qui y seront apportées éventuellement) en vertu de la nouvelle *Loi de 2017 sur l'urbanisme*.

Ce cadre devait être un document évolutif, qui est mis à jour au besoin, surtout dans les cas où des modifications sont apportées à la version originelle de l'arrêté. Par conséquent, le document est mis à jour dans le cadre du processus d'étude sur les redevances d'aménagement de 2023 pour la zone de redevances d'aménagement de la promenade Marriott.

## 1.3 Sources de financement des infrastructures

Les redevances d'aménagement constituent l'une des nombreuses sources de recettes auxquelles les municipalités peuvent puiser pour financer les travaux d'infrastructure. Le tableau ci-après fait état d'un certain nombre de sources de financement interne et externe les plus répandues, ainsi que des incidences sur le budget de fonctionnement et sur ceux et celles qui sont visés par cette méthode de financement.

Sources de financement	Incidences sur le budget de fonctionnement	Personnes visées
<u>Sources internes</u>		
Transferts du budget de fonctionnement	Provision « en cours d'exercice » dans le budget de fonctionnement	Contribuable pour l'année en cours
Réserves – généralités	Contributions antérieures du budget de fonctionnement	Contribuables antérieurs
Réserves – redevances hors site	Aucune incidence sur le budget de fonctionnement	Promoteurs, constructeurs et propriétaires fonciers aménageurs
Réserves – terrains à vocation de parc	Aucune incidence sur le budget de fonctionnement	Incidence sur le budget de fonctionnement
<u>Sources externes</u>		
Subventions	Néant	Gouvernement provincial et gouvernement fédéral
Partenariat public-privé (PPP)	Généralement, incidence directe sur les budgets de fonctionnement des exercices à venir, comparables à la dette	Contribuables éventuels
Financement	Néant	Groupes communautaires et résidants
Lois provinciales (améliorations locales, drainage et <i>Loi sur la gouvernance locale</i> )	Tous les coûts directs non récupérables à financer grâce au budget de fonctionnement	En règle générale, incidences sur le propriétaire foncier qui profite des aménagements
Financement par dette	Budgets de fonctionnement à venir pour financer le remboursement de la dette	Contribuables éventuels

# Chapitre 2

## Analyse de la loi applicable





## 2. Cadre législatif

### 2.1 Introduction

---

Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'ancienne *Loi de 1973 sur l'urbanisme* a été abrogée et remplacée par la nouvelle *Loi de 2017 sur l'urbanisme*. En vertu de l'ancienne loi, les municipalités étaient habilitées à percevoir des redevances pour les dépenses en immobilisations en vertu de l'article « Paiement des services » (article 45). Il s'agissait essentiellement du mécanisme principal d'amortissement des coûts des services aux collectivités, notamment «... les rues, les bordures de trottoir, les trottoirs, les ponceaux, les fossés de drainage, les canalisations d'eau et d'égout et les autres installations que pourrait exiger l'arrêté municipal pour cette catégorie de lotissement » (alinéa 42(3)(i)). Cet article a été mis en application grâce à l'Arrêté n° Z-302 sur le lotissement de la Ville, qui permet de percevoir des redevances d'aménagement sur le lotissement éventuel des terrains viabilisés, comme l'indique le paragraphe 5(2) ci-après :

#### *5. Accords de lotissement*

*5(2) Lorsqu'un projet de lotissement est doté de services déjà construits, par la Ville ou par quelque autre personne, l'agent d'aménagement n'approuve le plan que si la personne qui propose de lotir le terrain paie ou accepte de payer à la Ville ou quelque autre personne une somme égale soit au coût initial de ces services, soit à sa part proportionnelle, calculée sous forme de pourcentage du secteur qui bénéficie de ces services.*

Dans la transition avec la nouvelle loi, on a supprimé les anciennes dispositions sur l'amortissement des coûts en vertu de l'article 45 de l'ancienne loi. L'article 150 de la nouvelle loi prévoit des dispositions transitoires (« Paiements en vertu de l'article 45 de l'ancienne loi »), à savoir :

#### *Paiements au titre de l'article 45 de la loi antérieure*

*150 Malgré toute incompatibilité avec une disposition de la présente loi, si des sommes sont toujours en souffrance au titre de l'article 45 de la loi antérieure immédiatement avant l'entrée en vigueur du présent article à l'égard du coût initial des installations ou la fraction du coût que doit une personne, l'article 45 de la loi antérieure demeure en vigueur comme si cette loi n'avait pas été abrogée.*



Désormais, le principal mécanisme d'amortissement des coûts en vertu de la nouvelle loi est l'arrêté sur les redevances d'aménagement, qui est mis en application en vertu de la Partie 4, Section G. Le paragraphe 91(2) de la nouvelle loi définit dans leurs grandes lignes les cas dans lesquels on peut récupérer les coûts en adoptant un arrêté sur les redevances d'aménagement.

## 2.2 Analyse de la loi applicable

---

Voici les détails de la loi actuelle en vigueur pour les municipalités du Nouveau-Brunswick qui appliquent des redevances pour l'amortissement du financement des infrastructures liées à la croissance.

### ***Loi de 2017 sur l'urbanisme – Partie 4, Section G – Arrêtés sur les redevances d'aménagement***

Cet article de la *Loi de 2017 sur l'urbanisme* donne aux municipalités le pouvoir d'adopter des arrêtés sur les redevances d'aménagement, qui peuvent prévoir la mise en œuvre et le paiement de redevances d'aménagement à l'égard de terrains à aménager ou à lotir et le pouvoir d'autoriser la conclusion d'un accord sur le paiement des redevances.

Conformément au paragraphe 91(2) de la loi, on ne peut appliquer des redevances d'aménagement que pour les coûts des immobilisations (en totalité ou en partie) se rapportant :

- (a) la construction ou l'agrandissement d'installations d'adduction et de distribution de l'eau;
- (b) la construction ou l'agrandissement d'installations de collecte, de traitement et d'évacuation des eaux usées;
- (c) la construction ou l'agrandissement d'installations de drainage des égouts pluviaux;
- (d) la construction ou l'agrandissement des chemins, des trottoirs et des sentiers nécessaires au lotissement ou à l'aménagement ou qui sont touchés par un tel projet;
- (e) la construction ou l'agrandissement de rues;
- (f) la construction de panneaux et de feux de signalisation et la construction ou l'agrandissement d'installations de transport en commun;
- (g) les terrains nécessaires ou connexes aux installations visées aux alinéas (a) à (f);



(h) tout autre objet mentionné dans les règlements.

Le règlement provincial régissant les redevances d'aménagement a été publié sous forme provisoire, dans le cadre de la période de consultation de 30 jours (qui a pris fin le 2 octobre 2019). La Ville, conjointement avec Watson & Associates Economists Ltd., a soumis ses commentaires concernant le règlement provisoire à la province.

Toutes les redevances d'aménagement perçues doivent être versées dans un compte spécial, dont les fonds doivent être consacrés par le Conseil municipal aux activités précisées ci-dessus. Pour être valide, l'arrêté municipal sur les redevances d'aménagement doit répondre aux conditions suivantes :

- l'arrêté public doit faire l'objet d'un avis en bonne et due forme (article 111 de la *Loi de 2017 sur l'urbanisme*);
- la copie certifiée conforme de l'arrêté municipal, portant l'approbation du ministre, est déposée au bureau d'enregistrement foncier (alinéa 112(1)b) de la *Loi de 2017 sur l'urbanisme*).

## 2.3 Exigences de la viabilisation

---

Pour permettre de savoir comment appliquer la loi ci-dessus, nous analysons ci-après la responsabilité des infrastructures. Le chapitre 3 comprend de plus amples renseignements sur le Cadre des principes de la Ville.

L'article F de la *Loi de 2017 sur l'urbanisme* définit dans leurs grandes lignes la création et l'application des arrêtés municipaux sur le lotissement. L'alinéa 75(1)d) dispose qu'à titre de condition de l'approbation d'un plan de lotissement, s'il a accès au lot grâce à une rue existante ou à un autre moyen d'accès, le promoteur :

- i) *ou bien veille à appliquer à l'accès existant la même norme que celle qui est exigée pour les rues du lotissement;*
- ii) *ou bien supporte une part du coût des travaux visés au sous-alinéa i) dans les limites exigées à l'égard des rues du lotissement en vertu de l'alinéa i), pourvu que la participation par mètre linéaire fixée pour cet accès ne soit pas supérieure au coût fixé par mètre linéaire pour les rues du lotissement ou, si le plan ne prévoit pas le tracé des rues publiques, au coût moyen par*



*mètre linéaire des rues du lotissement situées dans le gouvernement local et construites au cours des douze mois précédents.*

Conformément aux paragraphes 75(1)f)(i) et g), l'arrêté municipal sur le lotissement permet aussi de réserver des terrains pour des questions d'intérêt public, pour une superficie qui ne doit pas dépasser 10 % de la superficie du lotissement, ou encore prévoir des fonds en remplacement de la réservation des terrains, sans dépasser 8 % de la valeur marchande du terrain du lotissement, à l'exclusion des terrains prévus pour la voirie.

En outre, conformément à l'alinéa 75(1)i), l'arrêté municipal sur le lotissement peut exiger de toute personne qui se propose de lotir un terrain à établir dans le lotissement, des installations, notamment les rues, les bordures, les trottoirs, les ponceaux, les fossés de drainage et les canalisations d'eau et d'égout exigées par l'arrêté municipal pour cette catégorie de lotissement, ou à prendre à sa charge leur coût dans la mesure où l'arrêté municipal l'exige.

Ces installations, que le propriétaire qui aménage les terrains doit construire, n'entreraient pas en ligne de compte dans le calcul des redevances d'aménagement ni dans l'application de l'arrêté municipal. Toutes les autres infrastructures, hormis et en sus de ces installations, pourraient faire l'objet de l'arrêté municipal sur les redevances d'aménagement.

# Chapitre 3

## Cadre des principes des redevances d'aménagement de la Ville de Moncton



## 3. Cadre des principes des redevances d'aménagement de la Ville de Moncton

### 3.1 Aperçu

---

Le présent chapitre porte sur le Cadre des principes que la Ville appliquera dans la préparation de la version provisoire de l'arrêté sur les redevances d'aménagement (et des modifications qui y seront apportées éventuellement). Comme l'indique le chapitre 2, le promoteur devra construire les différentes infrastructures nécessaires en vertu de l'arrêté sur le lotissement. Toutes les infrastructures en sus de celles dont le propriétaire foncier qui aménage des installations est responsable peuvent faire l'objet de l'arrêté municipal sur les redevances d'aménagement. La Ville propose de répartir entre deux catégories les coûts des infrastructures :

1. **Les redevances d'aménagement à coûts partagés localement (RACPL) :** On percevra ces redevances lorsqu'il faudra aménager des infrastructures localisées pour étayer les nouveaux travaux d'aménagement dans les secteurs et que lesdites infrastructures « donnent sur » un ensemble d'infrastructures (soit des routes, des trottoirs, des conduites d'eau principales et des égouts sanitaires). Ces redevances seront calculées en fonction de la quote-part de la longueur de façade de chaque infrastructure.
2. **Les redevances d'aménagement sectorielles (RAS) :** On percevra ces redevances dans les cas où les infrastructures apportent des avantages à un secteur plus vaste d'aménagement. Ces redevances seront calculées d'après la superficie des terrains à aménager qui sont bénéficiaires des infrastructures.

La sous-section 3.2 comprend un tableau qui définit les mécanismes d'amortissement des coûts d'après le type d'infrastructures admissibles. Ce tableau servira à guider la Ville dans le calcul des redevances d'aménagement.

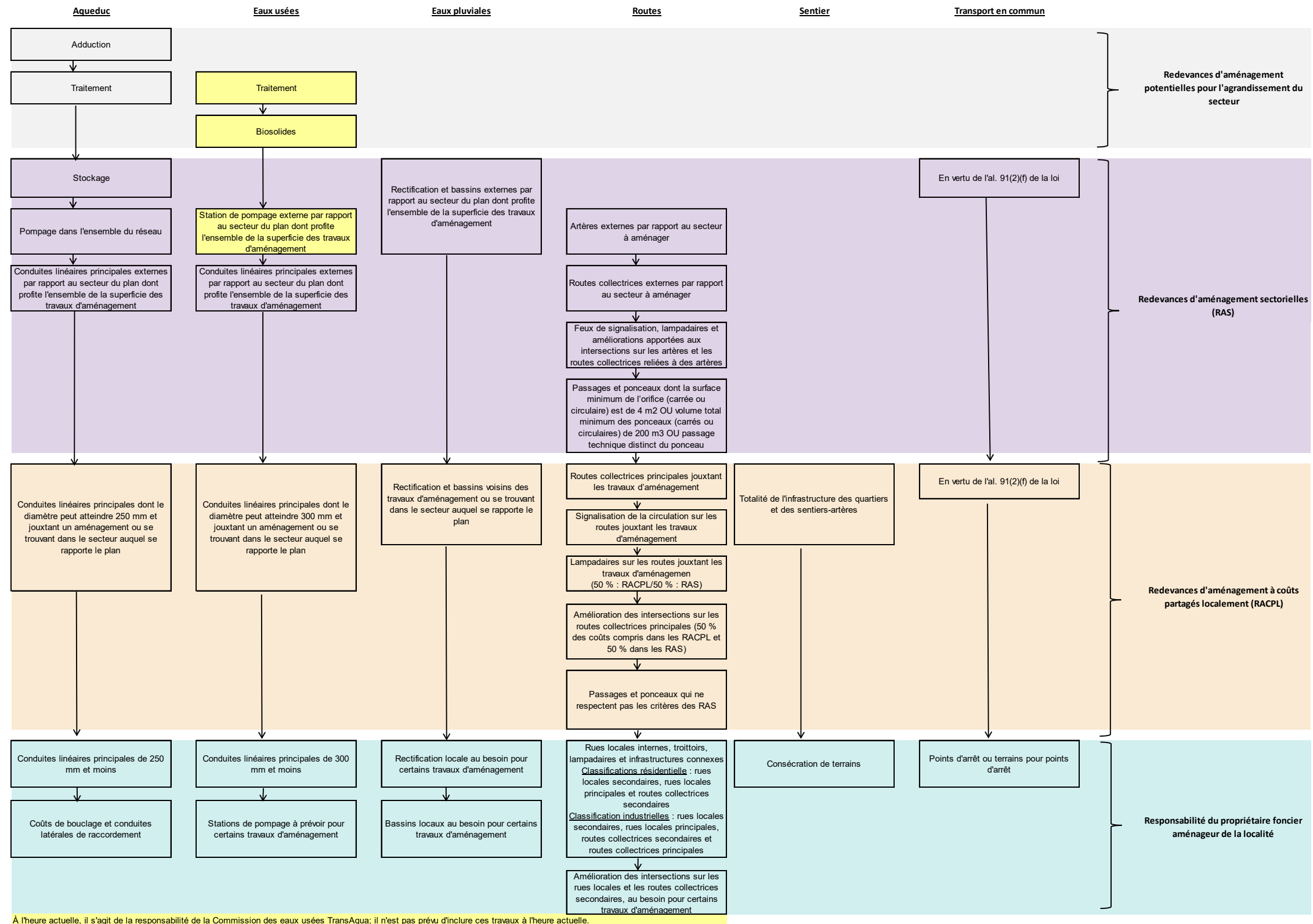
### 3.2 Hiérarchie de la récupération des coûts

---

Le tableau ci-après donne la hiérarchie des méthodes de récupération des coûts à appliquer pour chaque service. Ce tableau est reproduit schématiquement dans la figure 3-1.



Figure 3-1 : Schéma de la hiérarchie des services locaux – révisé  
Exemple d'allocations de services inclus dans le coût d'immobilisation





Catégorie des services	Immobilisations	Mode de récupération
<b>Responsabilité du propriétaire foncier aménageur local</b>		
Aqueduc	<p><b>Conduites linéaires principales de 250 mm ou moins</b> : dans les cas nécessaires pour certains travaux d'aménagement (remarque : la taille minimum des tuyaux pourrait être supérieure si elle est expressément nécessaire pour un projet d'aménagement en particulier); responsabilité du promoteur.</p> <p><b>Coûts de bouclage</b> : responsabilité du promoteur.</p> <p><b>Conduites latérales de raccordement</b> : conduites latérales de raccordement; responsabilité du promoteur.</p>	Le promoteur doit construire et fournir les infrastructures.
Eaux usées	<p><b>Conduites linéaires principales de 300 mm ou moins</b> : dans les cas nécessaires pour certains travaux d'aménagement (remarque : la taille minimum des tuyaux pourrait être supérieure si elle est expressément nécessaire pour un projet d'aménagement en particulier); responsabilité du promoteur.</p> <p><b>Postes de pompage</b> : si ces postes sont nécessaires pour certains travaux d'aménagement; responsabilité du promoteur.</p>	
Eaux pluviales	<p><b>Rectifications</b> : si elles sont nécessaires pour certains projets d'aménagement; responsabilité du promoteur.</p> <p><b>Bassins de gestion des eaux pluviales</b> : si ces bassins sont nécessaires pour certains travaux d'aménagement; responsabilité du promoteur.</p>	
Routes	<p><b>Routes internes des projets d'aménagement résidentiels</b> : (classification selon la Table de la classification des rues des Procédures, normes et lignes directrices relatives aux lotissements de la Ville de Moncton) rues locales secondaires, rues locales principales et routes collectrices mineures; tronçons de la route traversant le terrain dont la Ville est propriétaire et qui est considéré comme un terrain d'utilité publique (TUP) dans le cadre du processus d'approbation des demandes de lotissement; responsabilité du promoteur.</p> <p><b>Routes internes des projets d'aménagement industriels</b> : (classification selon la Table de la classification des rues des Procédures, normes et lignes directrices relatives aux lotissements de la Ville de Moncton) rues locales secondaires, rues locales principales, routes collectrices secondaires et routes collectrices principales; tronçons de la route traversant le terrain dont la Ville est propriétaire et qui est considéré comme un terrain d'utilité publique (TUP) dans le cadre du processus d'approbation des demandes de lotissement; responsabilité du promoteur.</p> <p><b>Amélioration des intersections – routes locales et routes collectrices secondaires</b> : si on en a besoin pour certains projets d'aménagement; responsabilité du promoteur.</p>	
Sentiers	<p><b>Terrains pour des sentiers</b> : le promoteur doit fournir le terrain d'intérêt public et peut être tenu de le terrasser avant de le consacrer à l'aménagement de sentiers.</p> <p><b>Infrastructure des sentiers</b> : dans certains cas, le promoteur peut construire l'infrastructure et les sentiers et aurait droit à un crédit sur les RACPL.</p>	
Transport en commun	<p><b>Points d'arrêt</b> : si les travaux d'aménagement portent sur un nouveau secteur d'aménagement donnant sur un circuit de transport en commun existant ou planifié; responsabilité du promoteur. S'il s'agit de réaménager un secteur</p>	





	d'aménagement existant donnant sur un circuit de transport en commun existant; le promoteur doit fournir le terrain nécessaire aux points d'arrêt.	
<b>Redevances d'aménagement à coûts partagés localement (RACPL)</b>		
Aqueduc	<b>Conduites linéaires principales pouvant atteindre 250 mm et jouxtant un projet d'aménagement ou se trouvant dans le secteur auquel se rapporte le plan</b> : s'il faut prévoir des conduites de 250 mm ou moins, le coût est compris dans les RACPL. Tous les coûts de surdimensionnement sont compris dans les RAS.	Redevances d'aménagement calculées d'après la superficie de façade des propriétés bénéficiaires des infrastructures. Tous les coûts de surdimensionnement dans les autres secteurs sont calculés d'après la superficie du terrain et sont perçus sous la forme d'une RAS. (Sauf les bassins d'eaux pluviales)
Eaux usées	<b>Conduites linéaires principales pouvant atteindre 300 mm et jouxtant un projet d'aménagement ou se trouvant dans le secteur auquel se rapporte le plan</b> : s'il faut prévoir des conduites de 300 mm ou moins, le coût est compris dans les RACPL. Tous les coûts de surdimensionnement sont compris dans les RAS.	
Eaux pluviales	<b>Rectification voisine du projet d'aménagement ou se trouvant dans le secteur auquel se rapporte le plan</b> : coûts compris dans les RACPL <b>Bassins de gestion des eaux pluviales voisins du projet d'aménagement ou se trouvant dans le secteur auquel se rapporte le plan</b> : coûts à inclure dans les RACPL d'après le débit (superficie du terrain) multiplié par le coefficient de ruissellement.	
Routes	<b>Routes donnant sur un projet d'aménagement résidentiel ou jouxtant ce projet</b> : (classification selon la Table de la classification des rues des Procédures, normes et lignes directrices) routes collectrices; tronçons de la route traversant le terrain dont la Ville est propriétaire et qui est considéré comme un terrain d'utilité publique (TUP) dans le cadre du processus d'approbation des demandes de lotissement; le coût total sera proportionnellement réparti parmi les autres propriétaires fonciers d'après la longueur de façade des terrains donnant sur la route; inclure les coûts dans les RACPL.  <b>Lampadaires* sur les routes donnant sur un projet d'aménagement et jouxtant ce projet</b> : 50 % des coûts sont compris dans les RACPL et 50 % font partie des RAS. <b>Amélioration des intersections – routes collectrices principales et artères</b> : 50 % des coûts sont compris dans les RACPL et 50 % font partie des RAS. <b>Passages et ponceaux</b> : s'ils ne répondent pas aux critères, inclure dans les RAS, s'ils répondent aux critères, inclure dans les RACPL.	
Sentiers	<b>Infrastructure des sentiers</b> : tous les sentiers des quartiers sont compris dans les RACPL.	
Transport en commun	<b>Installations de transport en commun conformément à l'alinéa 91(2)f) de la loi</b>	
<b>Redevances d'aménagement sectorielles (RAS)</b>		
Aqueduc	<b>Conduites linéaires principales externes par rapport aux secteurs du plan qui profitent d'une plus vaste superficie d'aménagement et conduites principales de plus de 250 mm</b> : à inclure dans les RAS.	Redevances d'aménagement calculées d'après la superficie du terrain (sauf les bassins de gestion des eaux pluviales)
Eaux usées	<b>Conduites linéaires principales externes par rapport aux secteurs du plan qui profitent d'une plus vaste superficie d'aménagement et conduites principales de plus de 300 mm</b> : à inclure dans les RAS. <b>Postes de pompage externes par rapport aux secteurs du plan qui profitent d'une plus grande superficie d'aménagement</b> : à inclure dans les RAS.	
Eaux pluviales	<b>Canalisation externe par rapport aux secteurs du plan qui profitent d'une plus grande superficie d'aménagement</b> : à inclure dans les RAS.	



	<b>Bassins de gestion des eaux pluviales externes par rapport aux secteurs du plan qui profitent d'une plus grande superficie d'aménagement</b> : à inclure dans les RAS d'après le débit (superficie du terrain) multiplié par le coefficient de ruissellement.	
Routes	<b>Routes externes par rapport au projet d'aménagement</b> : (classification selon la Table de la classification des rues des Procédures, normes et lignes directrices) à inclure dans les RAS. <b>Feux de signalisation, lampadaires* et améliorations apportées aux intersections sur les artères et les routes collectrices reliées à des artères</b> : à inclure dans les RAS. <b>Passages et ponceaux</b> : Passages et ponceaux dont la surface minimum de l'orifice (carrée ou circulaire) est de 4 mètres carrés OU volume total minimum des ponceaux (carrés ou circulaires) de 200 mètres cubes OU passage technique distinct du ponceau – à inclure dans les RAS.	
Sentiers	<b>Infrastructure des sentiers</b> : tous les sentiers des artères sont compris dans les RACPL.	
Transport en commun	<b>Installations de transport en commun conformément à l'alinéa 91(2)f) de la loi</b>	

\*Remarque : Pour l'infrastructure des lampadaires, les redevances d'aménagement à percevoir seront limitées aux coûts liés à l'équipement et non remboursables par Énergie NB. Conformément aux Procédures, normes et lignes directrices relatives aux lotissements de la Ville de Moncton, il s'agit entre autres des lampadaires décoratifs qui ne sont pas loués à la Ville par Énergie NB.



## 3.3 Autres principes

---

Le lecteur trouvera ci-après un exposé sur un certain nombre d'autres questions à analyser et à inclure dans l'arrêté municipal sur les redevances d'aménagement.

### 3.3.1 Application des redevances

- Services locaux : les coûts des immobilisations réputées constituer des services locaux relèvent de la compétence du promoteur qui doit construire les infrastructures.
- Redevances d'aménagement à coûts partagés localement (RACPL) : les coûts des immobilisations réputées constituer des RACPL doivent être calculés d'après la superficie de façade des propriétés bénéficiaires des infrastructures. Les coûts de surdimensionnement des autres secteurs doivent être calculés d'après la superficie du terrain.
- Redevances d'aménagement sectorielles (RAS) : les coûts des immobilisations réputés constituer des RAS doivent être calculés d'après la superficie des terrains des propriétés qui profitent des infrastructures en les pondérant d'après la densité moyenne des propriétés, en fonction du zonage de la Ville. Les propriétés bénéficiaires des aménagements peuvent en outre être pondérées d'après un indicateur adapté à chacun des différents services :
  - Routes : pondération d'après la production moyenne de déplacements pour chaque catégorie de l'aménagement du territoire
  - Aqueduc : À préciser après examen
  - Eaux usées : À préciser après examen
  - Eaux pluviales : À préciser après examen
  - Sentiers : À préciser après examen
  - Transport en commun : À préciser après examen

### 3.3.2 Indexation

- Les redevances seront indexées sur l'indice des prix de la construction des bâtiments non résidentiels de Statistique Canada (série de Moncton).
- L'indexation devra être faite de façon annuelle, par modification d'arrêté.



### **3.3.3 Calcul et calendrier de perception des redevances d'aménagement**

L'Arrêté concernant la redevance d'aménagement définit les conditions de l'imposition et du calendrier de la perception des RA. En cas de conflit avec le Cadre des principes, l'Arrêté municipal est prépondérant.

Les articles 5 et 6 de l'Arrêté sont libellés comme suit :

#### ***Imposition d'une redevance d'aménagement***

*5 Les redevances d'aménagement énumérées à l'annexe C seront imposées et perçues du demandeur avant l'approbation d'un plan de lotissement par l'agent d'aménagement ou la délivrance d'un permis d'aménagement sous le régime de l'Arrêté de zonage.*

#### ***Entente concernant la redevance d'aménagement***

*6(1) Malgré l'imposition des redevances d'aménagement prévues au présent arrêté, le conseil municipal, sur entente, peut accorder au demandeur qui construit à ses propres frais des services à l'égard desquels le budget d'immobilisations prévoit une augmentation un crédit envers une redevance d'aménagement.*

*6(2) Le conseil municipal peut envisager la conclusion d'une entente concernant la redevance d'aménagement prévoyant le paiement retardé d'un montant maximal correspondant à 50 % de la redevance d'aménagement.*

Si par exemple on ne percevait pas, à l'étape du lotissement, de RA, il faudrait acquitter le solde à l'étape de la délivrance du permis de construction ou d'aménagement. On peut se prévaloir des dispositions relatives au paiement retardé dans le cadre d'une entente en vertu du paragraphe 6(2) dans les cas où le propriétaire foncier demande que l'imposition des RA soit répartie en parts égales (50-50) aux étapes du lotissement et de la délivrance du permis de construction ou d'aménagement. Toutefois, dans les cas où il n'y a pas d'entente, la Ville doit percevoir les RA dès la première étape, soit celle du lotissement.



### **3.3.4 Constitution des fonds de réserve**

- Établir des fonds de réserve pour chacun des services indiqués dans l'arrêté (soit pour l'aqueduc, les eaux usées, les eaux pluviales, les routes, les transports en commun et les sentiers).

### **3.3.5 Catégories de travaux d'aménagement**

- Aménagement résidentiel et aménagement non résidentiel

## **3.4 Définitions des coûts des immobilisations admissibles potentielles par service**

---

Étant donné que la Partie 4, Section G de la loi ne définit pas ce en quoi consiste les coûts d'immobilisation, et que ces derniers sont limités aux éléments visés au paragraphe 91(2), la section qui suit qualifie les installations et l'infrastructure comprises dans chaque catégorie. Par conséquent, ces éléments sont envisagés comme coûts d'immobilisation redevable en vertu de l'arrêté.

**Aqueduc** (*« la construction ou l'agrandissement d'installations d'adduction et de distribution de l'eau »*)

- Conduites linéaires principales
- Conduites latérales de raccordement
- Robinetterie de l'aqueduc et des bornes-fontaines
- Dépendances
- Terrains
- Pompage
- Conduites principales d'alimentation
- Stockage
- Traitement
- Adduction

**Eaux usées** (*« la construction ou l'agrandissement d'installations de collecte, de traitement et d'évacuation des eaux usées »*)

- Conduites linéaires principales
- Branchements d'égout
- Regards



- Dépendances
- Terrains
- Pompage
- Grandes installations de pompage (Transaqua)
- Grands collecteurs (Transaqua)
- Biosolides (Transaqua)
- Traitement (Transaqua)

**Eaux pluviales** (« la construction ou l'agrandissement d'installations de drainage des égouts pluviaux »)

- Conduites linéaires principales
- Conduites latérales de raccordement
- Rigoles de drainage
- Regards
- Bassins de retenue
- Ouvrages d'entrée et de sortie
- Dépendances
- Rectification
- Bassins de gestion des eaux pluviales
- Mesures de lutte contre l'érosion
- Terrain

**Routes** (« la construction ou l'agrandissement des chemins, des trottoirs, etc. nécessaires au lotissement ou à l'aménagement ou qui sont touchés par un tel projet, la construction ou l'agrandissement de rues et la construction de panneaux et de feux de signalisation »)

- Routes (locales, collectrices et artères)
- Trottoirs (y compris l'infrastructure de transport actif)
- Lampadaires\* de rue
- Amélioration des intersections
- Voies de virage
- Signalisation et systèmes de contrôle de la circulation
- Terrain
- Garde-corps, glissière de sécurité et clôtures
- Systèmes d'atténuation du bruit



- Passages et ponceaux

\*Remarque : Pour l'infrastructure des lampadaires, les redevances d'aménagement à percevoir seront limitées aux coûts liés à l'équipement et non remboursables par Énergie NB. Conformément aux Procédures, normes et lignes directrices relatives aux lotissements de la Ville de Moncton, il s'agit entre autres des lampadaires décoratifs qui ne sont pas loués à la Ville par Énergie NB.

**Sentiers** (*« la construction ou l'agrandissement des sentiers nécessaires au lotissement ou à l'aménagement ou qui sont touchés par un tel projet »*)

- Sentiers
- Ponceaux, fossés et ponts
- Terrain
- Bancs publics
- Toilettes
- Aménagement paysager
- Lumières

**Transport en commun** (*« la construction ou l'agrandissement d'installations de transport en commun »*)

- Arrêts
- Panneaux indicateurs
- Terrain
- Toute autre installation requise pour l'aménagement, tel que désigné par la Ville, conformément à l'alinéa 91(2)f) de la loi.

# Chapitre 4

## Approche à adopter dans le calcul des redevances





## 4. Approche à adopter dans le calcul des redevances

### 4.1 Introduction

---

Le présent chapitre porte sur la méthodologie utilisée dans le calcul des redevances d'aménagement à la Ville de Moncton. Cette méthodologie tient compte des méthodologies comparables utilisées dans d'autres municipalités, sous réserve des exigences de la loi. La marche à suivre est représentée schématiquement dans la figure 4-1 pour les redevances d'aménagement à coûts partagés localement et dans la figure 4-2 pour les redevances d'aménagement sectorielles, en plus de respecter les principes exposés dans le chapitre 3.

### 4.2 Services potentiellement mis en cause

---

La Partie 4, Section G de la *Loi de 2017 sur l'urbanisme* donne à la municipalité le pouvoir d'édicter un arrêté sur les redevances d'aménagement permettant d'imposer et de percevoir des redevances, appelé « Redevances d'aménagement » à l'égard des terrains à aménager ou à lotir, en plus d'autoriser la passation d'un accord relativement au paiement des redevances. On peut imposer des redevances d'aménagement pour amortir les coûts des infrastructures se rapportant à l'eau, aux eaux usées, aux eaux pluviales, au transport, aux sentiers et à l'infrastructure des transports en commun (au sens défini dans le chapitre 3).

L'arrêté sur les redevances d'aménagement et ses modifications, adopté par le Conseil de la Ville de Moncton, peut prévoir les coûts d'une partie ou de la totalité des services définis ci-dessus.

### 4.3 Accroissement des besoins en services

---

Le calcul des redevances d'aménagement doit d'abord permettre d'estimer « l'augmentation des besoins en services attribuable aux travaux d'aménagement prévus » pour chaque service visé dans l'arrêté municipal. Il doit exister une certaine forme de lien ou d'attribution entre les travaux d'aménagement prévus et la hausse estimée des besoins en services. Le montant maximal que peut établir, imposer et percevoir la Ville à titre de redevance d'aménagement ne peut être plus élevé que le coût



d'immobilisation de l'ensemble des terrains, des installations et des autres éléments d'infrastructure nécessaires à l'aménagement, tel que désigné par la Ville. Bien que l'on puisse concevoir que les besoins puissent être exprimés généralement en fonction d'unités de capacité, la Ville peut faire les calculs en faisant appel à une approche d'établissement des redevances d'aménagement à coûts partagés localement ou des redevances d'aménagement sectorielles, ou à ces deux approches à la fois. Le Conseil se penche sur l'augmentation des besoins dans le contexte des recommandations d'approbation prévues dans chacune des deux études.



Figure 4-1  
Processus de calcul des redevances d'aménagement (RA)

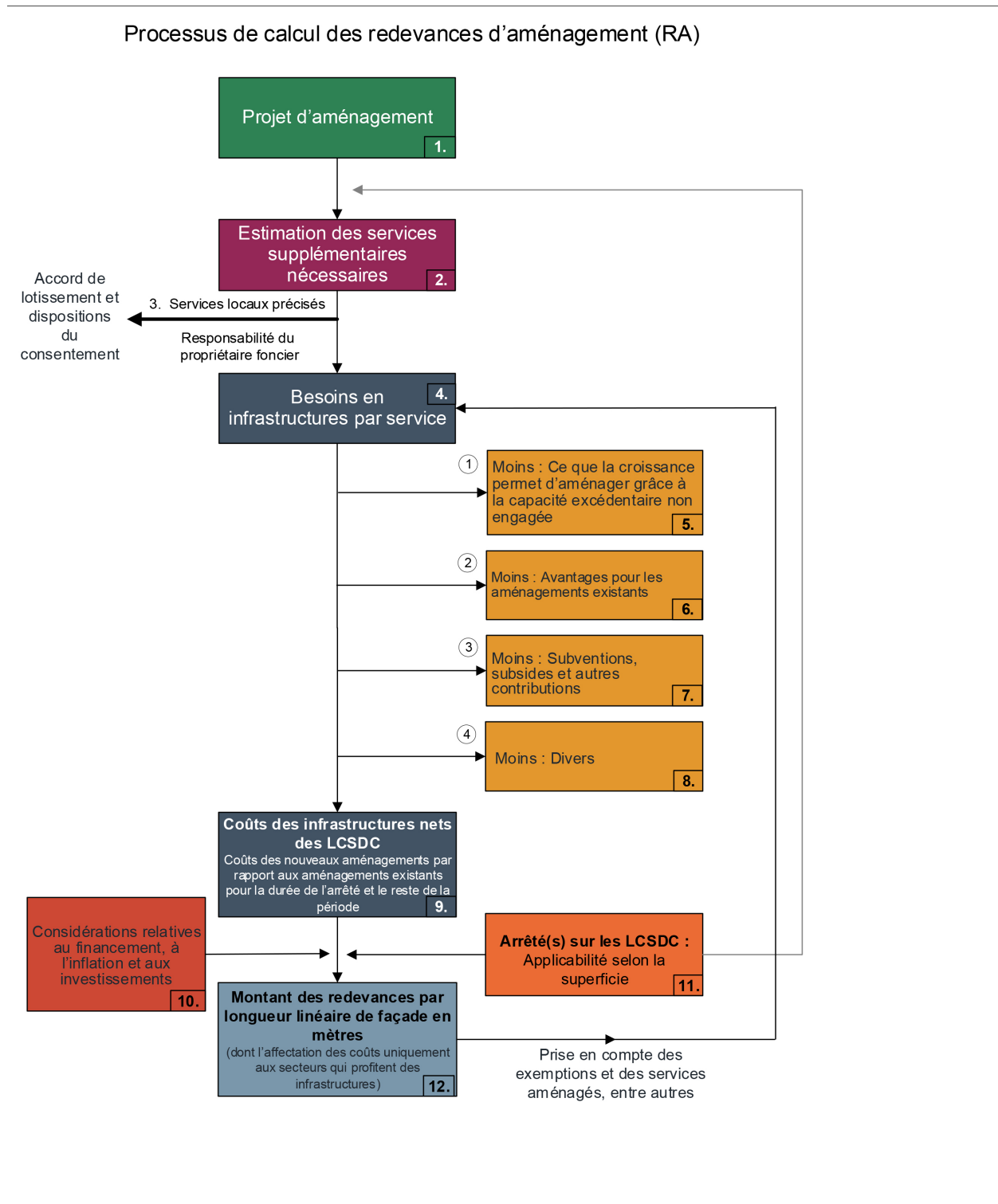
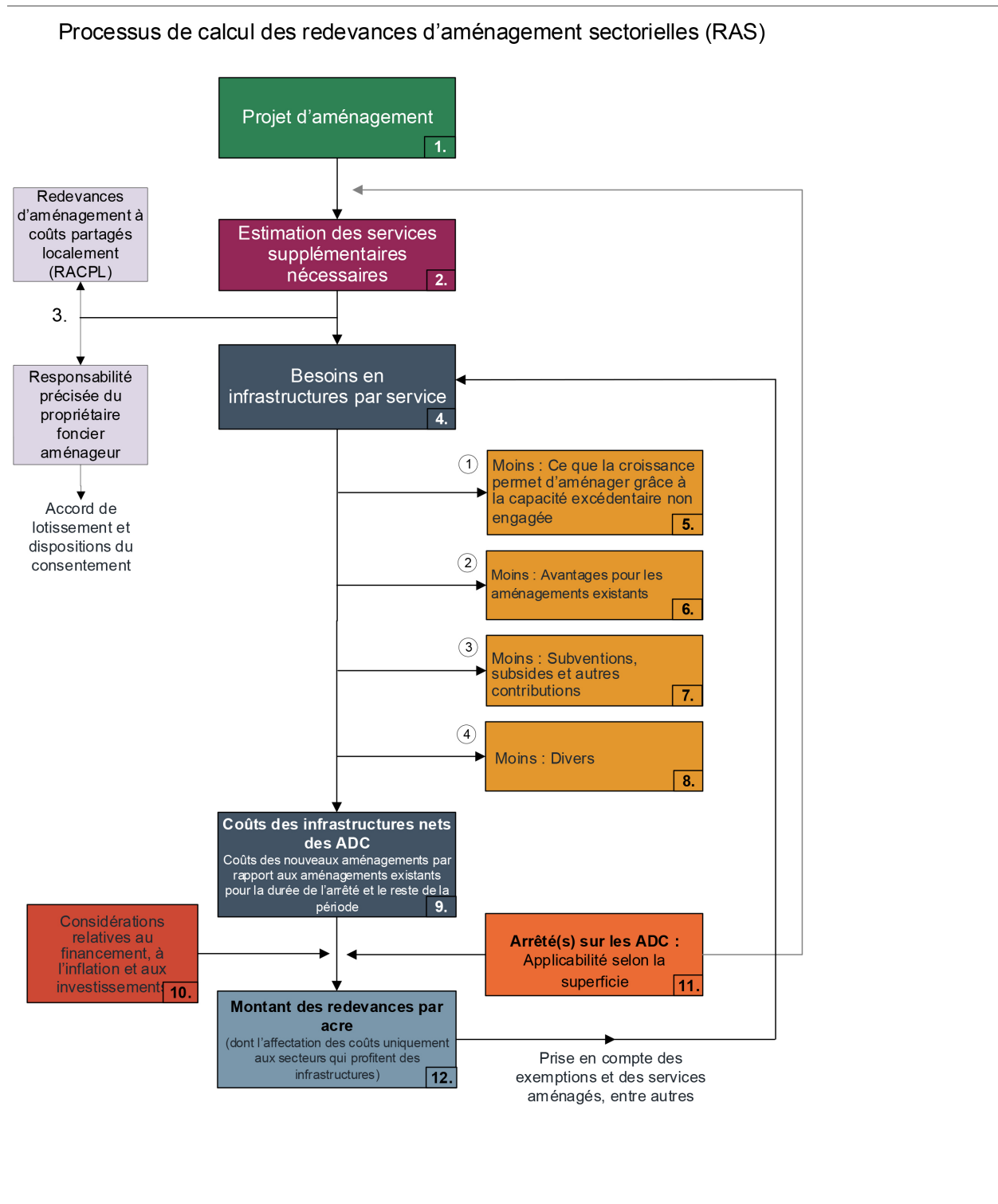




Figure 4-2  
Processus de calcul des redevances d'aménagement





## 4.4 Hiérarchie des services locaux

---

Une partie des besoins en services générés par les travaux supplémentaires d'aménagement est constituée de services locaux se rapportant au plan de lotissement. Comme le prévoit l'article 75 de la *Loi de 2017 sur l'urbanisme*, il s'agira d'une condition des accords d'aménagement dans le cadre de l'arrêté municipal sur le lotissement. Le chapitre 3 fait la synthèse de ces coûts et les reproduit schématiquement.

## 4.5 Prévision des dépenses en immobilisations

---

Il faut estimer, pour chaque secteur bénéficiaire prévu à l'arrêté, les dépenses en immobilisations à engager pour assurer les services supplémentaires. On redresse ensuite le total des dépenses en immobilisations brutes pour s'assurer que les coûts compris dans les redevances d'aménagement tiennent compte des coûts nets liés à la croissance et à engager pour assurer la croissance prévue de la Ville. Ces redressements sont exposés ci-après.

Ces estimations consistent à calculer les dépenses en immobilisations des services supplémentaires évoqués ci-dessus. Il s'agit notamment de calculer les coûts des projets effectifs ou des unités de service à fournir, d'après les modalités selon lesquelles chaque service a été traité.

Les dépenses en immobilisations qui peuvent entrer en ligne de compte sont définies dans le chapitre 3. Ces coûts portent sur les services suivants :

- a) aqueduc;
- b) eaux usées;
- c) transport;
- d) sentiers;
- e) transport en commun.

Pour tenir compte de l'augmentation des besoins en services dans le calcul des redevances d'aménagement, on recommande que le Conseil municipal indique qu'il a l'intention de s'assurer que cette augmentation des besoins sera respectée en tenant compte des ouvrages voulus dans le cadre du processus annuel d'établissement de son budget des dépenses en immobilisations. Les travaux doivent être échelonnés en



communiquant avec la communauté des promoteurs immobiliers et en attribuant des priorités dans la viabilisation afin de répondre aux impératifs prévus.

## 4.6 Fonds de réserve

---

L'article 91(4) de la *Loi sur l'urbanisme* précise que :

*Tous les fonds que reçoit le conseil en vertu du présent article sont versés dans un compte spécial et le conseil ne les affecte qu'à l'objet précis énoncé aux alinéas (2)a à g) pour lequel ils ont été perçus.*

Il n'y a généralement pas d'obligation explicite de solder l'encours du fonds de réserve dans le calcul des redevances d'aménagement. Si la Ville devait décider de mettre en œuvre des redevances d'aménagement sur un plus grand secteur, on recommande de puiser dans les soldes existants des fonds de réserve (des redevances d'aménagement applicables au plus grand secteur en question) pour solder les dépenses en immobilisations calculées à l'égard de chacun des services à assurer. Il est possible de le faire en catégorisant le solde des fonds de réserve pour calculer les avantages apportés à des travaux d'aménagement existants (par exemple les travaux d'aménagement qui ont été financés à même les fonds de réserve et qui seraient alors considérés comme des travaux d'aménagement existants).

La loi ne prévoit pas encore les rapports annuels à déposer; toutefois, conformément aux règles de l'art, il faudrait prévoir un rapport annuel à l'intention du public, pour faire état de l'ensemble des dépenses et des paiements au titre des redevances d'aménagement.

Il est recommandé de donner les précisions suivantes dans ce rapport annuel :

- le solde d'ouverture;
- le solde de clôture;
- la description de chaque service;
- les transactions pour l'exercice financier (par exemple les sommes perçues et les retraits), en tenant compte des dépenses en immobilisations de chaque actif à financer pour le fonds de réserve des redevances d'aménagement;
- pour les projets financés grâce aux redevances d'aménagement, la somme consacrée aux projets et puisée dans le fonds de réserve des redevances d'aménagement;



- le montant et l'origine des fonds dont se sert la municipalité pour s'acquitter de ses obligations dans le cadre du fonds de réserve des redevances d'aménagement.

Le lecteur trouvera dans l'annexe B un modèle type de rapport sur les fonds de réserve pour les redevances d'aménagement à coûts partagés localement et pour les redevances d'aménagement sectorielles.

## 4.7 Déductions

---

Les redevances d'aménagement obligent éventuellement à déduire les coûts suivants pour tenir compte de l'augmentation des services de viabilisation. Ces coûts se rapportent :

- aux avantages apportés dans le cadre des travaux d'aménagement existants;
- aux subventions, subsides et autres contributions prévus;
- aux avantages apportés à la croissance hors de l'horizon prévisionnel (avantages postpériodiques).

### 4.7.1 Réduction au titre des avantages apportés aux aménagements existants

Cette étape consiste à réduire encore les coûts des besoins dans la mesure dans laquelle l'augmentation des services de viabilisation apporte des avantages aux aménagements existants. Les conduites sanitaires et d'aqueduc et l'infrastructure de drainage sont fortement localisées dans les secteurs de croissance et peuvent facilement être réparties à cet égard.

Dans les cas où les aménagements existants sont dotés d'un niveau de service adapté qui n'augmentera pas considérablement en raison de l'accroissement des services, il ne semble pas y avoir d'avantages. Par exemple, dans les cas où les installations existantes agrandies reproduisent simplement les services offerts aux résidents actuels, les avantages seront par conséquent très limités ou nuls. Par contre, dans les cas où il faut résoudre un problème de service existant évident, il faudra pratiquer une déduction en conséquence.



#### **4.7.2 Réduction au titre des subventions, des subsides et des autres contributions prévus**

Cette étape consiste à réduire les dépenses en immobilisations à engager pour assurer les services accrus en tenant compte des subventions de dépenses en immobilisations, des subsides et des autres contributions (dont les contributions directes que doivent verser les promoteurs en vertu des principes sur la viabilisation locale) que verse ou que devrait verser le Conseil municipal conformément aux différentes règles, par exemple les règles d'attribution de la part correspondant à de nouveaux travaux d'aménagement par rapport à des travaux d'aménagement existants. Autrement dit, certaines subventions et contributions pourraient ne pas s'appliquer expressément à la croissance, ni aux cas dans lesquels le Conseil vise à mobiliser le financement nécessaire afin de compenser les répercussions sur les taxes foncières.

#### **4.7.3 Réduction au titre des avantages postpériodiques**

Puisque l'horizon prévisionnel de l'étude porte sur les besoins en infrastructures de croissance sur une durée précise, il faut apporter une déduction pour tenir compte des infrastructures qui sont surdimensionnées afin de tenir compte d'une part de la croissance hors de l'horizon prévisionnel. Il faut examiner, pour chaque zone qui profite des travaux d'aménagement, les infrastructures nécessaires pour viabiliser ces zones. S'il faut réaliser un projet pour viabiliser une zone qui profite des travaux d'aménagement, la part des coûts liés à la croissance présumée après l'horizon prévisionnel correspond à la part des avantages postpériodiques et est déduite dans le calcul des redevances d'aménagement nettes.



# Chapitre 5

## Mise en œuvre de l'arrêté

## 5. Mise en œuvre de l'arrêté

### 5.1 Déroulement de la consultation publique

---

#### 5.1.1 Introduction

Ce chapitre porte sur le déroulement de la consultation formelle. L'objectif consiste à obtenir la coopération et la participation de ceux et celles qui sont en cause, afin d'adopter les principes les mieux adaptés. La section 5.2 porte sur l'incidence prévue des redevances d'aménagement sur les travaux d'aménagement d'un point de vue générique. Le processus exposé ci-après s'inspire des règles de l'art dans la consultation des intervenants et des collectivités. En plus des exigences prévues relativement à la publication d'avis et à l'audience que prescrit l'article 111, il est attendu que la Ville établisse les redevances d'aménagement de façon juste et équitable et consulte de bonne foi les parties prenantes.

#### 5.1.2 Consultations formelles

Avant d'adopter un arrêté sur les redevances d'aménagement en vertu de la *Loi de 2017 sur l'urbanisme*, la Ville doit :

- consulter les intervenants avant de rendre une décision définitive dans la définition et l'analyse des besoins existants et projetés en infrastructures et en installations;
- tenir une consultation sur le calcul des redevances auprès des intervenants dans les zones bénéficiaires des travaux d'aménagement et dans lesquelles seront prélevées les redevances;
- présenter, à l'occasion d'une audience publique, l'arrêté sur les redevances d'aménagement et les pièces justificatives.

En outre, pendant toute consultation menée auprès du public et des intervenants, la Ville doit répondre aux questions dans les plus brefs délais.

#### 5.1.3 Autres activités de consultation

Il y a trois (3) grands groupes de l'opinion publique qui sont généralement les plus concernés par les principes des redevances d'aménagement de la Ville :

1. le premier groupe est celui de la collectivité des promoteurs résidentiels, soit les promoteurs fonciers et les constructeurs qui sont généralement responsables de

la majorité des recettes produites au titre des redevances d'aménagement. D'autres, par exemple les courtiers en immobilier, sont directement visés par les principes des redevances d'aménagement. Ils sont donc potentiellement intéressés par les différents aspects des redevances, en particulier la quantification par type de logement, les projets à financer grâce aux redevances d'aménagement et le calendrier de perception, ainsi que les principes de la Ville en ce qui a trait aux accords d'aménagement, aux crédits pour les redevances d'aménagement et aux exigences à respecter dans le calcul des coûts en amont;

2. le deuxième groupe public comprend le grand public, ainsi que les groupes de contribuables et les tiers qui s'intéressent aux principes publics;
3. le troisième groupe représente le secteur de l'aménagement des établissements industriels, commerciaux et institutionnels, constitué de promoteurs fonciers et d'importants propriétaires ou organismes qui ont des plans de construction d'envergure, y compris (sans toutefois s'y limiter) les hôtels, les complexes de loisirs, les centres commerciaux, les bureaux, les bâtiments industriels et les institutions. Sont également en cause les organismes comme les associations sectorielles, les chambres de commerce locales, le conseil commercial et les organismes de développement économique, qui sont tous potentiellement intéressés par les principes des redevances d'aménagement de la Ville. Souvent, ils se préoccupent essentiellement de la quantification des redevances, des exclusions dans la superficie brute, par exemple les sous-sols, les salles de mécanique ou les garages de stationnement intérieur, ou les exemptions et les dispositions d'étalement et de plafonnement afin de modérer l'incidence des redevances.

#### **5.1.4 Avis d'étude de l'arrêté municipal**

L'article 111 de la *Loi de 2017 sur l'urbanisme* dispose que le Conseil municipal doit, par résolution, fixer la date et le lieu de l'étude des objections exprimées à l'encontre de l'arrêté municipal proposé et publier un avis en faisant appel à un ou plusieurs des moyens suivants :

1. publier, à deux occasions distinctes dans un quotidien diffusé ou tiré généralement dans l'administration locale, l'avis de son intention d'étudier l'adoption de l'arrêté municipal : le premier avis doit être publié au moins 21 jours et au plus 30 jours avant la date fixée pour l'étude de l'arrêté municipal, et le deuxième avis doit l'être au moins quatre jours et au plus 11 jours avant cette date;

2. publier, sur le site Web de l'administration locale, l'avis de son intention d'étudier l'adoption de l'arrêté municipal, à publier au moins 21 jours avant la date de l'étude de l'arrêté.

L'avis de l'étude de l'arrêté municipal doit :

1. faire état de la description de la zone visée par l'arrêté;
2. indiquer le lieu où l'on peut prendre connaissance de l'arrêté, les heures au cours desquelles on peut le faire, ainsi que la date et le lieu fixés par le Conseil pour l'étude des objections exprimées par écrit à l'encontre de l'arrêté;
3. indiquer le nom, la fonction et les coordonnées de la personne à laquelle les objections écrites doivent être adressées;
4. et peut, dans le cas de la modification ou de l'abrogation de l'arrêté, comprendre une brève explication ou les raisons de la modification ou de l'abrogation de l'arrêté.

En outre, le Conseil municipal doit prévoir les modalités à appliquer pour l'inspection de l'arrêté par le public à la date et au lieu indiqués dans l'avis; il doit aussi, avant d'adopter l'arrêté, prendre connaissance des objections écrites et se pencher sur ces objections.

Toute personne qui souhaite s'exprimer pour ou contre les objections déposées par écrit a le droit d'être entendue à la date et au lieu fixés pour l'étude des objections.

Si, après avoir publié l'avis, le Conseil modifie considérablement le projet d'arrêté, les dispositions de l'article 111 de la *Loi de 2017 sur l'urbanisme* s'appliquent en apportant au texte à modifier les changements nécessaires.

Le Conseil municipal n'est pas tenu de tenir un scrutin sur l'arrêté à la date fixée pour l'étude dudit arrêté, qui n'entre toutefois en vigueur que si, dans les six mois suivant la date à laquelle l'avis a été signifié ou publié :

1. l'arrêté est adopté;
2. il est soumis à l'approbation du ministre.

## **5.2 Incidence prévue des redevances sur les travaux d'aménagement**

---

L'établissement de principes rigoureux relatifs aux redevances d'aménagement oblige souvent à réaliser un équilibre satisfaisant entre deux réalités contradictoires. Premièrement, les redevances élevées pour les aménagements non résidentiels peuvent, dans une certaine mesure, constituer un obstacle qui se dresse contre l'accroissement de l'activité économique et la croissance industrielle et commerciale soutenue, en particulier dans les utilisations prépondérantes en capital. En outre, on peut s'attendre dans bien des cas à ce que les redevances augmentées pour les travaux d'aménagement résidentiel puissent être amorties grâce à la hausse des prix des logements et à ce qu'elles puissent se répercuter sur la viabilité des projets dans certains cas (par exemple, les immeubles d'appartements locatifs).

Par contre, il faut compter sur les redevances d'aménagement ou sur d'autres financements des infrastructures de la Ville pour s'assurer d'installer les infrastructures et les commodités nécessaires. Il est essentiel d'installer rapidement ces ouvrages pour assurer des niveaux de service satisfaisants et pour favoriser la vigueur de la croissance économique, de l'investissement et de la production de la richesse.

## **5.3 Exigences relatives à la mise en œuvre**

---

### ***5.3.1 Introduction***

Lorsque la Ville a calculé les redevances, préparé l'étude contextuelle, réalisé le processus de consultation publique et adopté le nouvel arrêté, il faut se consacrer aux questions de mise en œuvre.

Il s'agit notamment des avis et des plaintes potentiels, des crédits, des accords de paiement en amont, des conditions des accords de lotissement, et enfin, de la perception des recettes et du financement des projets.

Dans les sections ci-après, nous donnons un aperçu des exigences à respecter dans chaque cas.

### ***5.3.2 Avis d'adoption de l'arrêté***

Lorsque l'arrêté sur les redevances d'aménagement a été adopté en deuxième et en troisième lectures, il est officiellement adopté par le Conseil. Conformément à l'article 112

de la *Loi de 2017 sur l'urbanisme*, le ministre de l'Environnement et Gouvernements locaux doit approuver l'arrêté municipal qui a été adopté. Cet arrêté entre en vigueur à la date à laquelle il est enregistré au bureau d'enregistrement foncier. Conformément à l'alinéa 112(1)c), la Ville doit publier des avis dans des quotidiens diffusés localement ou sur le site Web de la Ville; ces avis doivent comprendre des renseignements généraux sur l'arrêté et sur la décision du ministre.

### **5.3.3 Accords de paiement en amont**

La Ville et un ou plusieurs propriétaires fonciers peuvent passer un accord de paiement en amont prévoyant les coûts du projet qui apportera des avantages à la zone du territoire de la Ville à laquelle s'applique l'arrêté sur les redevances d'aménagement. Cet accord doit porter sur les coûts à supporter par l'une des deux parties ou par les deux parties à la fois dans le cadre de l'accord et à rembourser éventuellement par ceux et celles qui aménageront les terrains définis dans ledit accord.

L'article 6 de l'Arrêté sur la redevance d'aménagement permet à la Ville de conclure des accords avec les demandeurs. Dans les cas où le demandeur paie en amont les redevances d'aménagement des infrastructures, le Conseil municipal peut, dans le cadre de l'accord conclu, lui consentir un crédit sur les redevances d'aménagement éventuellement imposées. Ce type d'accord est décrit dans le paragraphe 6(1) :

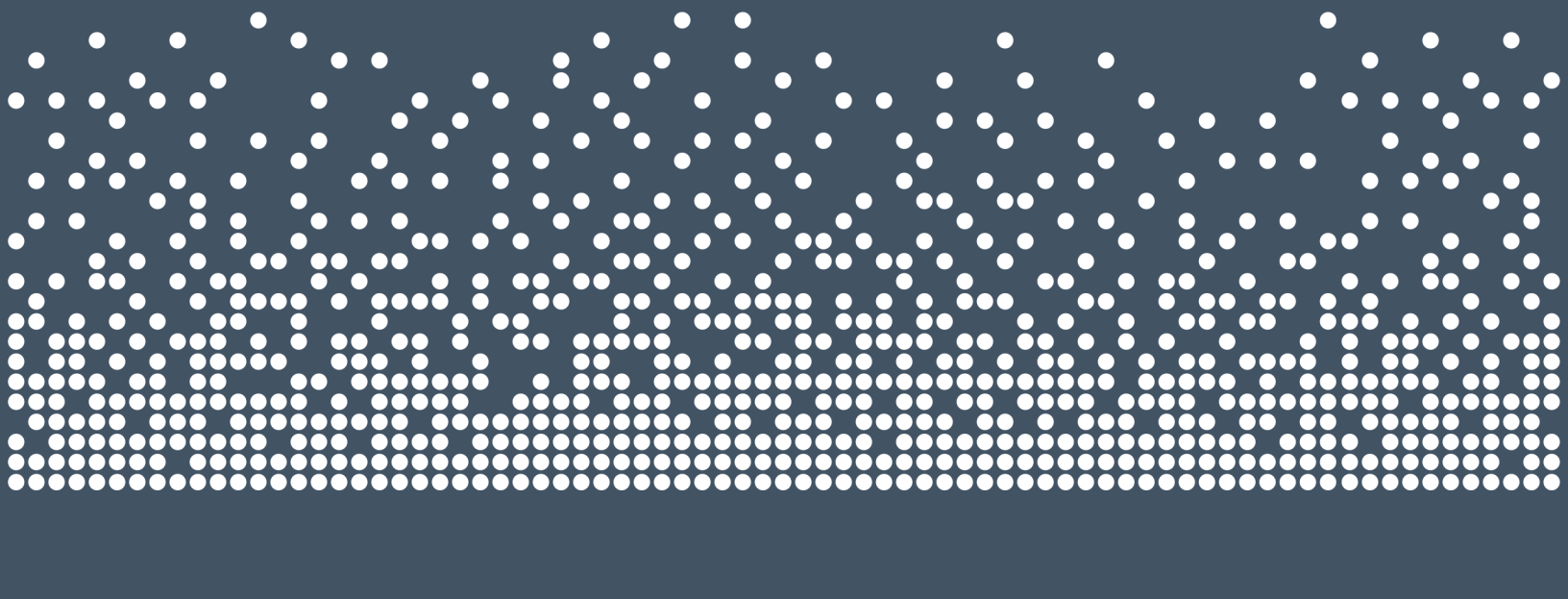
6(1) Malgré l'imposition des redevances d'aménagement prévues au présent arrêté, le conseil municipal, sur entente, peut accorder au demandeur qui construit à ses propres frais des services à l'égard desquels le budget d'immobilisations prévoit une augmentation un crédit envers une redevance d'aménagement.

### **5.3.4 Accord de paiement différé**

La Ville et un ou plusieurs propriétaires fonciers peuvent conclure un accord de paiement différé avec les demandeurs pour reporter à une étape ultérieure la perception des redevances d'aménagement (par exemple, 50 % à l'étape du lotissement ou à l'étape du permis d'aménagement ou de construction). Selon de tels accords, il faut s'acquitter de 50 % de la redevance d'aménagement à l'étape de l'exécution/aménagement du lotissement ou à l'étape du permis de construction, puis du reste de la somme chaque année (avec l'indexation). Ce type d'accord est décrit au paragraphe 6(2) de l'Arrêté concernant la redevance d'aménagement :

*6(2) Le conseil municipal peut envisager la conclusion d'une entente concernant la redevance d'aménagement prévoyant le paiement retardé d'un montant maximal correspondant à 50 % de la redevance d'aménagement.*

Pour gérer les demandes d'accord et les impératifs que ces demandes font peser sur les ressources de la Ville, les accords de paiement différé ne doivent être conclus que lorsque les redevances d'aménagement totales de la propriété visée sont égales ou supérieures à 500 000 \$. Malgré ce seuil à respecter dans les accords, le Conseil municipal peut conclure un accord dans lequel on impose des redevances inférieures, dans les cas où les circonstances atténuantes le justifient.



# Annexes





# Annexe A

## Version provisoire du modèle de calcul



# Annexe A : Version provisoire du modèle de calcul

## Dépenses en immobilisations comprises dans le calcul des RA

Secteur d'aménagement :

Services	Hausse des besoins en services attribuable aux travaux d'aménagement prévus	Calendrier (année)	Estimation des dépenses brutes (\$ 2019)	Moins :		Dépenses nettes	Moins :		Dépenses récupérables potentielles des RA	Quote-part des RACPL	Quote-part des RAS
				Avantages postpériodiques/ coûts du surdimensionnement	Autres déductions		Avantages pour les aménagements existants/quote-part de la Ville	Subventions, subsides et autres contributions attribuables aux nouveaux travaux d'aménagement			
Aqueduc	Infrastructure type 1			-		-	-		-	-	-
Eaux usées	Infrastructure type 2			-		-	-		-	-	-
Transport	Infrastructure type 3			-		-	-		-	-	-
				-		-	-		-	-	-
				-		-	-		-	-	-
				-		-	-		-	-	-
	<b>Total</b>			-	-	-	-	-	-	-	-

## Synthèse du secteur d'aménagement

Secteur d'aménagement :

Propriétés	Référence du secteur sur la carte	Longueur de façade (mètres)	Superficie brute (hectares)
Propriété 1	1		
Propriété 2	2		
Propriété 3	3		
Propriété 4	4		
Propriété 5	5		
Propriété 6	6		
<b>Total</b>		-	-



## Calcul des redevances d'aménagement

Secteur d'aménagement :

### Redevances d'aménagement à coûts partagés localement (RACPL)

Services	Dépenses récupérables : RACPL	Longueur de façade (mètres)	RACPL par mètre linéaire
Aqueduc	-	-	-
Eaux usées	-	-	-
Transport	-	-	-
<b>Total</b>	-		-

### Redevances d'aménagement sectorielles (RAS)

Services	Dépenses récupérables : RAS	Superficie brute (hectares)	RAS par hectare
Aqueduc	-	-	-
Eaux usées	-	-	-
Transport	-	-	-
<b>Total</b>	-		-



## Tableau de l'Arrêté : Synthèse des redevances applicables par propriété

Secteur d'aménagement :

Propriétés	Référence du secteur sur la carte	RACPL nettes admissibles	RAS nettes admissibles
Propriété 1	1	-	-
Propriété 2	2	-	-
Propriété 3	3	-	-
Propriété 4	4	-	-
Propriété 5	5	-	-
Propriété 6	6	-	-
<b>Total</b>		-	-



# Annexe B

## Modèle de rapport annuel sur les fonds de réserve



## Annexe B : Modèle de rapport annuel sur les fonds de réserve

### État annuel de la réserve : Fonds de réserve des redevances d'aménagement

Secteur d'aménagement : \_\_\_\_\_

Description	Services liés aux redevances d'aménagement						Total
	Aqueduc	Eaux usées	Routes	Eaux pluviales	Sentiers	Transport en commun	
<b>Solde d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier</b> _____							<b>0</b>
<b>Plus :</b>							
Sommes perçues au titre des RA							0
Intérêts courus							0
Remboursement des sommes empruntées dans le fonds et intérêts correspondants <sup>1</sup>							0
<b>Total partiel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Moins :</b>							
Sommes transférées dans les fonds des dépenses en immobilisations (ou des autres dépenses) <sup>2</sup>							0
Sommes remboursées							0
Sommes prêtées à une autre catégorie de service de RA pour le financement intermédiaire							0
Crédits <sup>3</sup>							0
<b>Total partiel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Solde de clôture au 31 décembre</b> _____	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Origine des fonds ayant servi à rembourser le Fonds de réserve des RA

<sup>2</sup> Cf. les détails dans l'annexe 1

<sup>3</sup> Cf. les détails dans l'annexe 2



**Annexe 1 : Somme transférée dans les fonds des dépenses en immobilisations (ou des autres dépenses) – transactions sur les fonds des dépenses en immobilisations**

Secteur d'aménagement :

Transactions : Fonds des dépenses en immobilisations	Dépenses brutes	Quote-part des coûts récupérables au titre des RA					Quote-part des coûts récupérables distincts des RA					
		RA : période prévue		Post-RA : période prévue			au Fonds d'exploitation financé par les taxes		au Fonds d'exploitation financé par les taux		Financement de la dette	Subventions, subsides et autres contributions
		Somme tirée sur le Fonds de réserve des RA	RA : financement par dette	Subventions, subsides et autres contributions	postpériodiques/ financement intermédiaire de la capacité	Subventions, subsides et autres contributions	de la réserve/sommes tirées sur le Fonds de réserve					
<b>Aqueduc</b>												
Dépenses en immobilisations A												
Dépenses en immobilisations B												
Dépenses en immobilisations C												
<b>Total partiel : Aqueduc</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>
<b>Eaux usées</b>												
Dépenses en immobilisations D												
Dépenses en immobilisations E												
Dépenses en immobilisations F												
<b>Total partiel : Eaux usées</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>
<b>Routes</b>												
Dépenses en immobilisations G												
Dépenses en immobilisations H												
Dépenses en immobilisations I												
<b>Total partiel : Routes</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>
<b>Eaux pluviales</b>												
Dépenses en immobilisations G												
Dépenses en immobilisations H												
Dépenses en immobilisations I												
<b>Total partiel : Eaux pluviales</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>
<b>Sentiers</b>												
Dépenses en immobilisations G												
Dépenses en immobilisations H												
Dépenses en immobilisations I												
<b>Total partiel : Sentiers</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>
<b>Transport en commun</b>												
Dépenses en immobilisations G												
Dépenses en immobilisations H												
Dépenses en immobilisations I												
<b>Total partiel : Transport en commun</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>



## Annexe 2 : État des transactions des titulaires du crédit

Secteur d'aménagement :

Titulaires du crédit	Fonds de réserve des RA applicable	Solde créditeur en cours au début de l'exercice	Crédits supplémentaires concédés pendant l'exercice	Crédits utilisés par les titulaires pendant l'exercice	Solde créditeur en cours à la fin de l'exercice
Titulaire du crédit A					
Titulaire du crédit B					
Titulaire du crédit C					
Titulaire du crédit D					
Titulaire du crédit E					
Titulaire du crédit F					