



Politique de répartition des coûts – Travaux municipaux

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	2
2. DEFINITIONS	3
3. AMELIORATIONS LOCALES – MODE DE FACTURATION	5
3.1 GENERALITES	5
3.2 PLAFONNEMENT DE LA CONTRIBUTION RIVERAINE	5
3.2.1 <i>Lot construit</i>	6
3.2.2 <i>Lot vacant ou subdivisible</i>	6
3.2.3 <i>Lot commercial ou industriel</i>	6
3.3 MOBILITE ACTIVE	7
3.3.1 <i>Lien cyclable et multifonctionnel</i>	7
3.3.2 <i>Trottoir</i>	7
3.3.3 <i>Bordure</i>	7
3.3.4 <i>Ouvrage particulier</i>	7
3.4 RESEAU D’EAU POTABLE	7
3.5 RESEAU D’EGOUT UNITAIRE / SANITAIRE	8
3.6 RESEAU D’EGOUT PLUVIAL / CANALISATION DE FOSSE	8
3.7 VOIRIE	8
3.8 ÉCLAIRAGE	8
3.9 FEUX DE CIRCULATION / CARREFOUR GIRATOIRE	9
3.9.1 <i>Besoin associé à un pôle commercial</i>	9
3.9.2 <i>Besoin associé à un ensemble résidentiel projeté</i>	9
3.9.3 <i>Secteur construit à zonage résidentiel ou mixte (résidentiel et commercial)</i>	9
3.10 EXEMPTIONS / DEDUCTION	9
3.10.1 <i>Généralité</i>	9
3.10.2 <i>Lots situés à un carrefour</i>	10
3.10.3 <i>Voirie et égout pluvial uniquement</i>	20
3.10.4 <i>Branchements non conformes</i>	21
4. SUBVENTIONS	24

1. Introduction

L'ajout de nouvelles infrastructures implique des sommes qui peuvent être facturées en tout ou en partie aux riverains. Dans un objectif d'équité et également dans le but d'uniformiser les modes de taxation, une table de travail a été formée en décembre 2015 pour la mise en place d'une politique de répartition des coûts. Cette table de travail était formée de représentants des Services techniques, juridiques et des finances.

Les recommandations de la table de travail ont par la suite été présentées au comité de développement urbain (CDU) composé de messieurs Pascal Bonin - maire, Michel Mailhot - conseiller municipal, Michel Pinault - directeur général et Gabriel Bruneau - directeur des Services techniques. Messieurs Jocelyn Dupuis - conseiller municipal et Jean-Pierre Renaud, directeur général adjoint, trésorier et directeur du Service des finances ont également siégé au CDU à titre d'invités dans le cadre de l'élaboration de la présente politique.

La présente politique a été adoptée lors de la séance publique du 7 novembre 2016.

2. Définitions

1. « Ville » : ville de Granby.
2. « Conseil » : le conseil municipal de la ville de Granby.
3. « Lot situé à un carrefour (lot de coin) » : un lot qui respecte toutes les conditions suivantes :
 - a. lot conforme aux exigences du règlement sur le lotissement;
 - b. est situé à l'intersection d'une, deux ou plusieurs rues;
 - c. laquelle rue ou lesquelles rues, dans le prolongement de leurs lignes de rue forment un point de rencontre, dont l'angle ne dépasse pas 135 degrés.

Est également considéré comme un lot situé à un carrefour, un lot conforme au présent article et qui n'a pas de ligne arrière de lot.

N'est toutefois pas considéré comme un lot situé à un carrefour, un lot destiné aux fins industrielles ou publiques.

4. « Emprise de la rue » : limites cadastrales de la rue. Est notamment compris dans une emprise, les trottoirs, les accotements, les bordures et les sections non aménagées, le cas échéant.
5. « Réseau d'eau potable » : conduite d'eau potable publique de la Ville de Granby à laquelle sont généralement raccordés plusieurs branchements privés d'eau potable. Est incluse dans la conduite d'eau potable municipale, la conduite d'eau potable publique faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique.
6. « Réseau d'égout unitaire » : égout public de la Ville de Granby destiné à recevoir les eaux usées et pluviales.
7. « Réseau d'égout sanitaire » : égout public de la Ville de Granby destiné à recevoir les eaux usées.
8. « Réseau d'égout pluvial » : égout public de la Ville de Granby destiné à recevoir les eaux pluviales et les eaux de lavage des rues.

9. « Lien multifonctionnel » : tout type de lien dédié notamment aux piétons et aux cyclistes pour des fins récréatives et utilitaires telles que définies au *Règlement général* (titre VII, chapitre II, section 6).
10. « Lien cyclable » : tout lien dédié exclusivement aux cyclistes.
11. « Utilités publiques » : tout réseau de télécommunication ou de distribution d'électricité ou de distribution d'énergie;
12. « Surdimensionnement » :
 - a. « Infrastructures et équipements standards » : infrastructures et équipements municipaux décrits ci-après et ayant les dimensions ou gabarits maximums suivants :
 - i. conduite d'eau potable : 150 millimètres de diamètre;
 - ii. conduite sanitaire : 200 millimètres de diamètre;
 - iii. conduite pluviale/canalisation de fossé: 300 millimètres de diamètre.
 - b. L'expression « surdimensionnement » signifie tous les ouvrages d'une dimension ou d'un gabarit excédant celui des infrastructures ou équipements standards.

Cependant, n'est pas considéré comme étant un surdimensionnement, une conduite d'eau potable, sanitaire ou pluviale destinée au besoin d'un projet de développement même si au-delà des mesures standards.

3. Améliorations locales – Mode de facturation

3.1 Généralités

L'ajout de nouvelles infrastructures implique des sommes qui peuvent être facturées en tout ou en partie aux riverains selon les dispositions prévues à la présente politique.

Afin d'obtenir la contribution financière riveraine requise, la Ville peut adopter un règlement de tarification auquel cas les contributions riveraines seront payables dans les 30 jours suivant l'envoi d'un avis d'imposition selon les mêmes termes de versement qu'un avis d'imposition annuel. La Ville peut également adopter un règlement d'emprunt et imposer aux riverains une taxe annuelle à un taux suffisant pour couvrir les annuités de l'emprunt. Le conseil municipal détermine la durée de l'emprunt.

3.2 Plafonnement de la contribution riveraine

Lors de travaux de prolongement de services municipaux et de travaux d'améliorations locales réalisés par la Ville, le coût de ces travaux est facturé aux riverains selon les règles établies dans la présente politique. Un plafonnement de cette contribution financière riveraine peut être appliqué par la Ville selon l'usage actuel ou futur du lot concerné ou selon que le lot est construit ou non.

Le plafonnement est établi par mètre linéaire de façade et déterminé par résolution du Conseil. L'excédent au montant de plafonnement établi, lorsqu'applicable, est assumé par la Ville.

Pour les années 2016 et 2017, le coût de plafonnement est établi aux montants suivants :

Services	\$/mètre linéaires de frontage	
	2016	2017
Égout pluvial seulement	175 \$	175 \$
Eau potable, égout(s), voirie	700 \$	725 \$

Les articles 3.2.1 à 3.2.3 précisent les règles générales quant à l'applicabilité du plafonnement de la contribution financière riveraine.

3.2.1 Lot construit

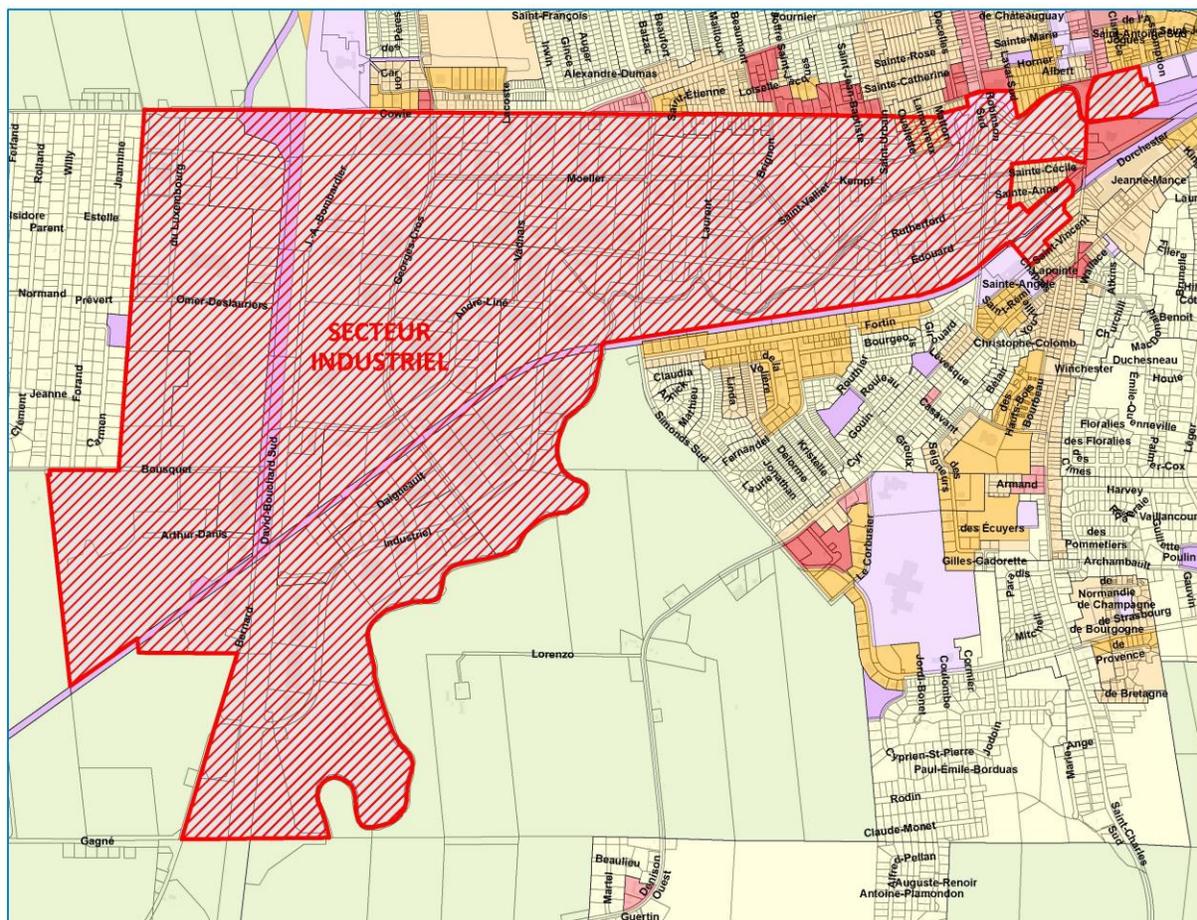
Le plafonnement est applicable pour les mètres de façade de la portion construite et non subdivisible du lot.

3.2.2 Lot vacant ou subdivisible

Le plafonnement n'est pas applicable pour la portion vacante ou subdivisible d'un lot en raison des travaux.

3.2.3 Lot commercial ou industriel

Le plafonnement n'est pas applicable pour un lot zoné commercial, à l'exception des lots industriels situés dans le parc industriel, tel qu'identifié au plan ci-après, où la Ville assume l'entièreté des coûts des travaux en façade des lots de ce secteur qui lui appartient.



3.3 Mobilité active

3.3.1 Lien cyclable et multifonctionnel

Sous réserve des décisions prises dans le cadre de contrats ou d'ententes intervenues avec des promoteurs, la construction d'un lien cyclable ou multifonctionnel est associée à un besoin collectif et par conséquent, le coût de sa réalisation est entièrement assumé par la Ville. Ceci inclut tout ouvrage requis pour la construction dudit lien tel que bordure (côté lien seulement), canalisation de fossé, aménagement paysager, etc.

3.3.2 Trottoir

La construction d'un premier trottoir est associée à un besoin local et par conséquent, le coût de sa réalisation est entièrement assumé par les riverains visés par le projet et inclus dans le bassin de taxation prévu à cette fin.

La construction d'un deuxième trottoir est associée à un besoin collectif et par conséquent, le coût de sa réalisation est entièrement assumé par la Ville.

3.3.3 Bordure

À l'exception d'une bordure requise à la construction d'un lien cyclable ou multifonctionnel comme décrit à l'article 3.3.1, la construction d'une bordure est associée à un besoin local et par conséquent le coût de sa réalisation est entièrement assumé par les riverains visés par le projet et inclus dans le bassin de taxation prévu à cette fin.

3.3.4 Ouvrage particulier

La construction d'un ouvrage particulier en matière de mobilité active est associée à un besoin collectif et par conséquent, le coût de sa réalisation est entièrement assumé par la Ville. Ceci inclut, notamment, la construction d'un tunnel, d'une passerelle, d'une traverse, etc.

3.4 Réseau d'eau potable

Le coût de construction d'un réseau d'eau potable, selon les diamètres standards établis au point 12 de l'article 2, est entièrement assumé par les riverains visés par le projet et inclus dans le bassin de taxation prévu à cette fin jusqu'à concurrence du coût plafonné tel qu'établi à l'article 3.2.

La portion du branchement située dans l'emprise de rue est facturée à l'unité au citoyen à l'exception des situations prévues à l'article 3.10.4.

3.5 Réseau d'égout unitaire / sanitaire

Le coût de construction d'un réseau d'égout sanitaire ou unitaire, selon les diamètres standards établis au point 12 de l'article 2, est entièrement assumé par les riverains visés par le projet et inclus dans le bassin de taxation prévu à cette fin jusqu'à concurrence du coût plafonné tel qu'établi à l'article 3.2.

La portion du branchement située dans l'emprise de rue est facturée à l'unité au citoyen à l'exception des situations prévues à l'article 3.10.4.

3.6 Réseau d'égout pluvial / Canalisation de fossé

Le coût de construction d'un réseau d'égout pluvial ou de canalisation de fossé, selon les diamètres standards établis au point 12 de l'article 2, est entièrement assumé par les riverains visés par le projet et inclus dans le bassin de taxation prévu à cette fin jusqu'à concurrence du coût plafonné tel qu'établi à l'article 3.2.

Dans le cas de travaux de canalisation de fossé, est déduit du coût assumé par le riverain un montant visant les canalisations existantes, le tout selon les critères définis à l'article 3.10.1. La gestion et l'entretien des canalisations de fossé mises en place par la Ville sont à la charge et au frais de la Ville.

La portion du branchement située dans l'emprise de rue est facturée à l'unité au citoyen à l'exception des situations prévues à l'article 3.10.4.

3.7 Voirie

Le coût de reconstruction de la chaussée est entièrement assumé par la Ville. Le coût de construction d'une nouvelle rue est entièrement assumé par les riverains visés par le projet et inclus dans le bassin de taxation prévu à cette fin jusqu'à concurrence du coût plafonné tel qu'établi à l'article 3.2.

3.8 Éclairage

La mise en place d'appareils d'éclairage conventionnel (tête type cobra sur poteau de bois) est associée à un besoin collectif et par conséquent, le coût de sa réalisation est entièrement assumé par la Ville.

La mise en place d'appareils d'éclairage décoratif est associée à un besoin local et par conséquent, le coût excédentaire par rapport à celui d'un éclairage conventionnel est

entièrement assumé par les riverains visés par le projet et inclus dans le bassin de taxation prévu à cette fin.

3.9 Feux de circulation / Carrefour giratoire

Pour le calcul de la part des contribuables visés dans un bassin de taxation concernant la mise en place de feux de circulation ou d'un carrefour giratoire, les règles suivantes s'appliquent :

3.9.1 Besoin associé à un pôle commercial

Le coût est entièrement assumé par les lots commerciaux visés par le projet et inclus dans le bassin de taxation prévu à cette fin.

3.9.2 Besoin associé à un ensemble résidentiel projeté

Le coût est entièrement assumé par le promoteur du ou des développements projeté(s) et inclus dans le bassin de taxation prévu à cette fin.

3.9.3 Secteur construit à zonage résidentiel ou mixte (résidentiel et commercial)

Dans le cas de feux de circulation, la Ville assume 50 % du coût et les lots zonés « commercial » formant l'intersection, ces derniers assument également 50 % du coût. Le coût de tout lot résidentiel formant l'intersection est assumé par la Ville.

Dans le cas d'un carrefour giratoire, le coût est entièrement assumé par la Ville. Dans le cas où un tel ouvrage impliquerait une route sous la gestion du gouvernement, une contribution financière gouvernementale sera requise préalablement à toute participation financière de la Ville.

3.10 Exemptions / Déduction

3.10.1 Généralité

Nonobstant les articles précédents, le coût associé aux éléments suivants est entièrement assumé par la Ville :

- Reconstruction d'une infrastructure existante. Ceci inclut les travaux de séparation d'un égout unitaire par un réseau sanitaire et un réseau d'égout pluvial ou tout autre besoin résultant d'un changement technologique ou de norme. Est également considérée comme infrastructure existante une canalisation de fossé.
- Frontage greffé d'une servitude de nonaccès empêchant tout raccordement aux services municipaux et non pas que l'accès véhiculaire.

- Immeuble non imposable visé par la Loi sur la fiscalité municipale (église, école, etc.).
- Le déplacement des utilités publiques (Bell, Vidéotron, Hydro-Québec, etc.), sauf lorsque demandé par un partenaire, une entreprise, ou un promoteur.
- Les frais d'acquisition de terrain, de servitude et les frais de notaires associés.
- Surdimensionnement (référence au point 12 de l'article 2).

3.10.2 Lots situés à un carrefour

Objectif

La Ville de Granby souhaite établir des règles de taxation pour les travaux applicables aux lots situés à des carrefours. Ces règles ont comme objectif d'apporter un assouplissement du fardeau fiscal aux propriétaires des lots situés sur plus d'une façade de rues.

Longueurs admissibles - Lots situés à un carrefour (lots de coin)

Dans certaines situations, les lots de coin ont des dimensions importantes qui excèdent les dimensions d'un lot standard. Les façades excédentaires ne doivent pas être considérées comme des lots de coin, seul le plus petit lot constructible doit être considéré comme un lot de coin; ces dimensions varient selon les règlements d'urbanisme en vigueur.

Lorsque le lot de coin est déjà construit, on doit soustraire des façades du lot de coin, les façades qui deviendront subdivisibles et constructibles en raison des travaux.

Afin de déterminer la longueur des façades des lots situés à un carrefour, on utilise la formule suivante :

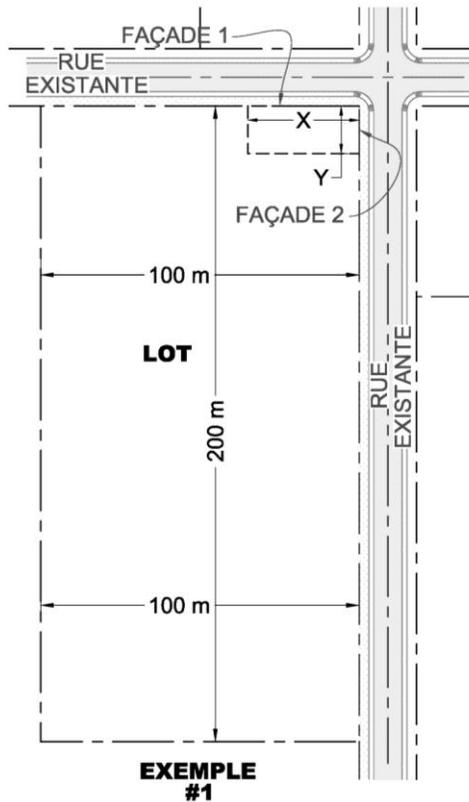
Façade 1 = le nombre de mètres de la façade totale du lot moins la mesure de la façade de tout lot subdivisible et constructible.

Façade 2 = le nombre de mètres de la façade totale du lot moins la mesure de la façade de tout lot subdivisible et constructible

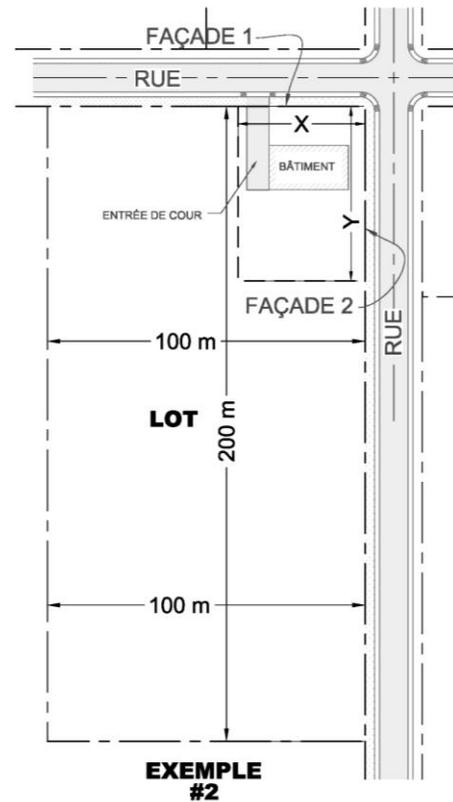
- Le frontage de la façade 1 et le frontage de la façade 2 nous donnent les dimensions du lot qui se qualifie à titre de lot de carrefour;

Les longueurs excédentaires sont considérées comme des lots standards.

Exemple #1 – Lot non construit



Exemple #2 – Lot déjà construit



X, Y = Longueurs variables selon les règlements d'urbanisme en vigueur.

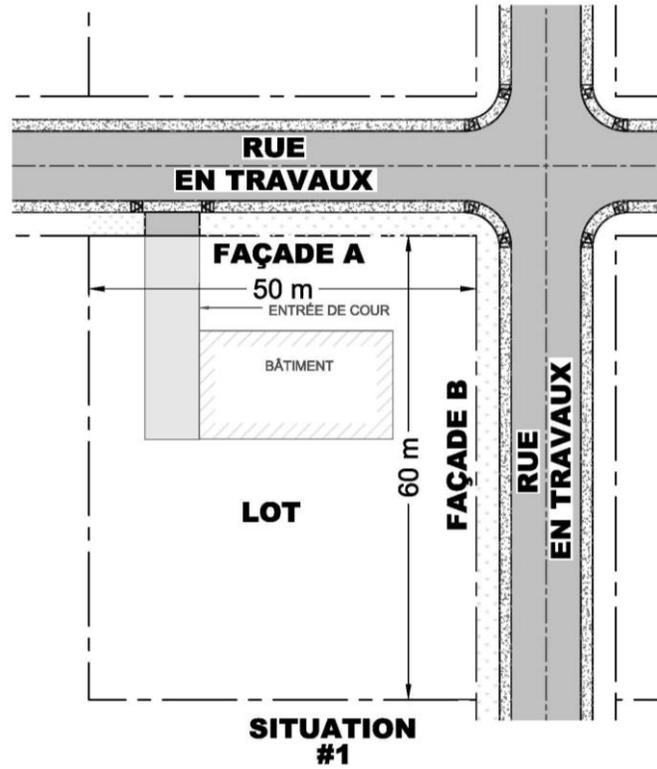
Règles particulières en matière de taxation – Lots situés à un carrefour (lots de coin)

Le frontage est calculé par l'intersection du prolongement des longueurs de chaque façade.

Le taux par mètre de frontage est basé sur l'ensemble des coûts estimés du projet divisé par le frontage total jusqu'à concurrence du coût plafonné tel qu'établi à l'article 3.2.

Situation #1

Lot situé à un carrefour où la façade A = 50 m et la façade B = 60 m. Les travaux sont effectués sur les deux façades A+B :

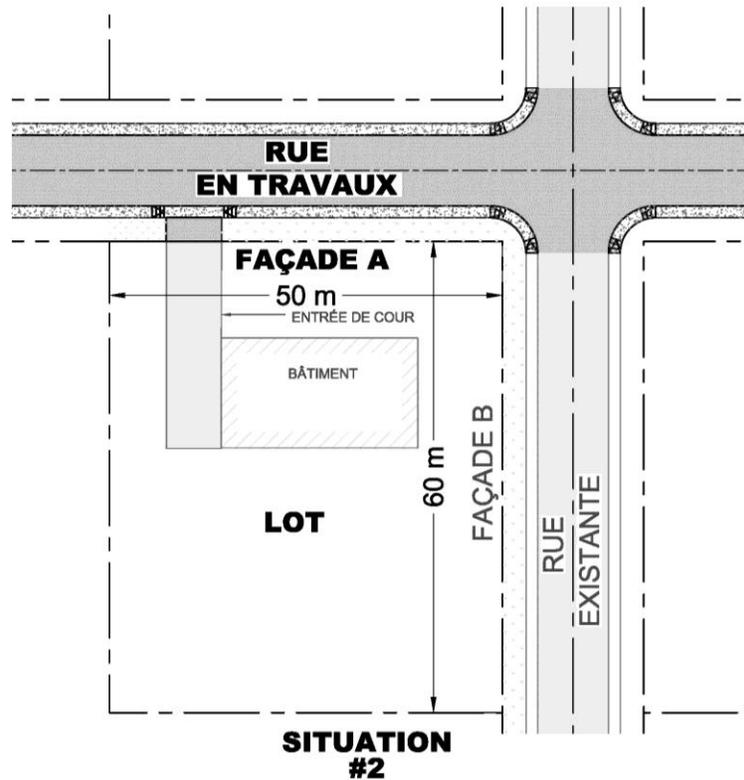


Le lot sera imposé sur 55 m soit la moyenne des deux côtés desservis;

- Frontage imposable = $(A+B)/2 = (50+60)/2 = 55$ m.

Situation #2

Lot situé à un carrefour où la façade A = 50 m et la façade B = 60 m. Les travaux sont effectués sur la façade A. La façade B n'est pas desservie et aucune desserte n'est prévue sur cette façade.

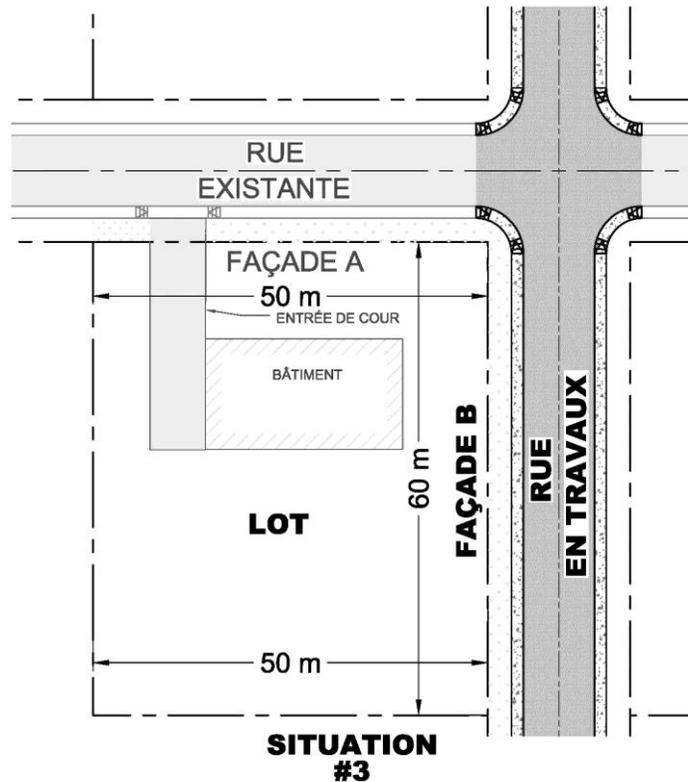


Le lot sera imposé sur la longueur des travaux sans excéder la longueur moyenne des deux façades soit 50 m :

- Frontage du lot de coin = $(A+B)/2 = (50+60)/2 = 55$ m;
- Longueur des travaux = 50 m;
- Frontage imposable = le moins élevé des deux = 50 m;
- Les 5 m résiduels seront imposables lorsque les travaux seront faits sur la façade B.

Situation #3

Lot situé à un carrefour où la façade A = 50 m et la façade B = 60 m. Les travaux sont effectués sur la façade B. La façade A n'est pas desservie et aucune desserte n'est prévue sur cette façade.

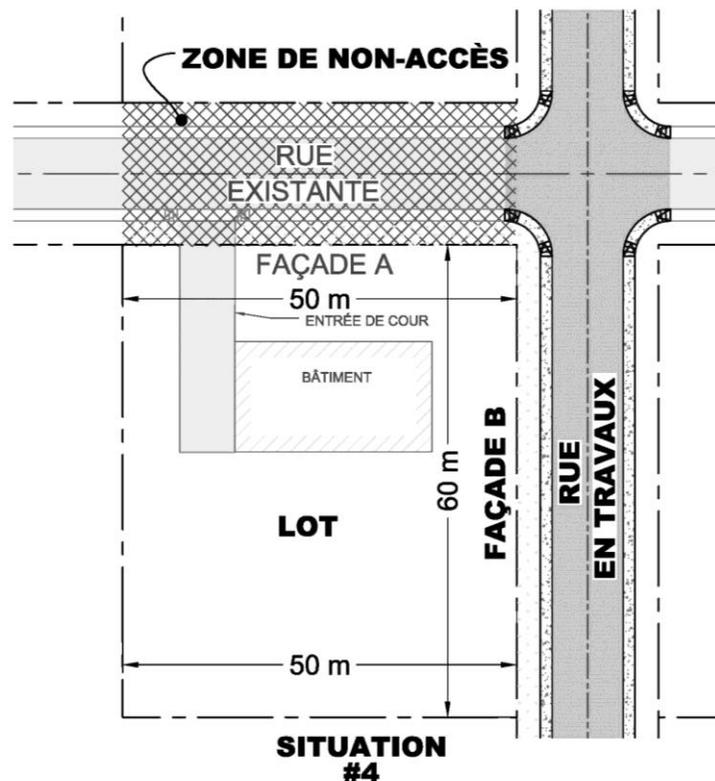


Le lot sera imposé sur la longueur des travaux sans excéder la longueur moyenne des deux façades soit 55 m :

- Frontage du lot de coin = $(A+B)/2 = (50+60)/2 = 55$ m;
- Longueur des travaux = 60 m;
- Frontage imposable = le moins élevé des deux = 55 m.

Situation #4

Lot situé à un carrefour où la façade A = 50 m et la façade B = 60 m. Les travaux sont effectués sur la façade B. La façade A n'est pas desservie et aucune desserte n'est prévue sur cette façade. La façade A est de plus grevée d'une servitude de non-accès sans possibilité de branchement et non pas que l'accès véhiculaire.

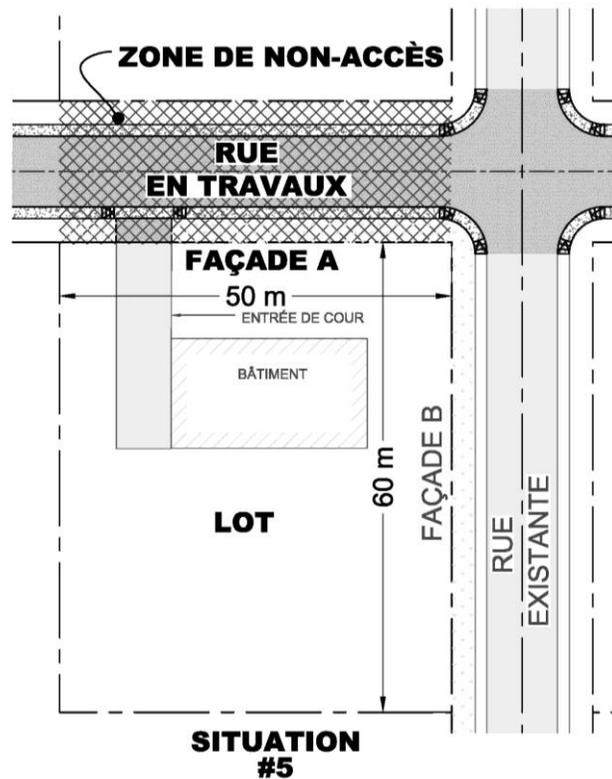


En raison de la servitude de non-accès sur la façade A, ce lot n'est pas considéré comme un lot de coin et les règles pour les autres lots s'appliquent.

- Le lot sera imposé sur la longueur des travaux;
- Longueur des travaux = 60 m;
- Frontage imposable = 60 m.

Situation #5

Lot situé à un carrefour où la façade A = 50 m et la façade B = 60 m. Les travaux sont effectués sur la façade A. La façade B n'est pas desservie et aucune desserte n'est prévue sur cette façade. La façade A est de plus grevée d'une servitude de non-accès sans possibilité de branchement et non pas que l'accès véhiculaire

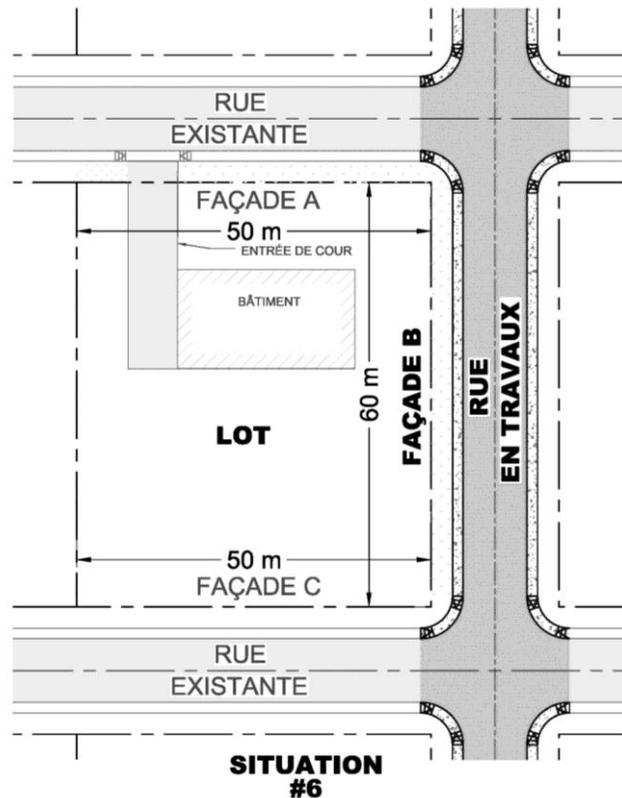


En raison de la servitude de non-accès sur la façade A, ce lot n'est pas considéré comme un lot de coin et les règles pour les autres lots s'appliquent.

- Le lot ne sera pas imposé;
- Longueur des travaux = 50 m;
- Frontage imposable = 0 m.

Situation #6

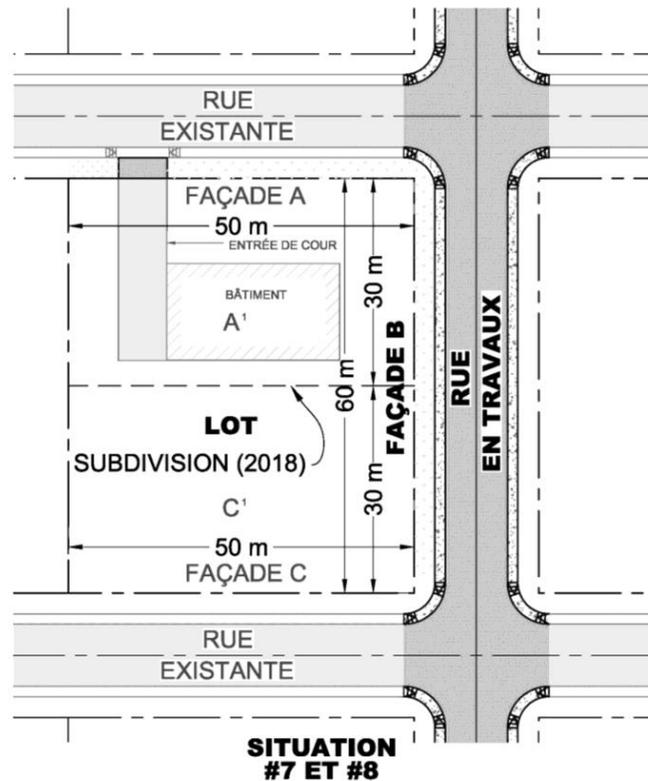
Lot situé à un carrefour où la façade A = 50 m, la façade B = 60 m et la façade C = 50 m. Les travaux sont effectués sur la façade B. Les façades A et C ne sont pas desservies et aucune desserte n'est prévue sur ces façades.



Le lot sera imposé sur la longueur des travaux sans excéder la longueur des trois façades divisée par deux, soit 60 m :

- Frontage du lot de coin = $(A+B+C)/2 = (50+60+50)/2 = 80$ m;
- Longueur des travaux = 60 m;
- Frontage imposable = le moins élevé des deux = 60 m;
- Les 20 m résiduels seront imposables lorsque les travaux seront faits sur les façades A ou C.

Situation #7 (Même situation que la situation #6, mais avec un frontage subdivisible et constructible)



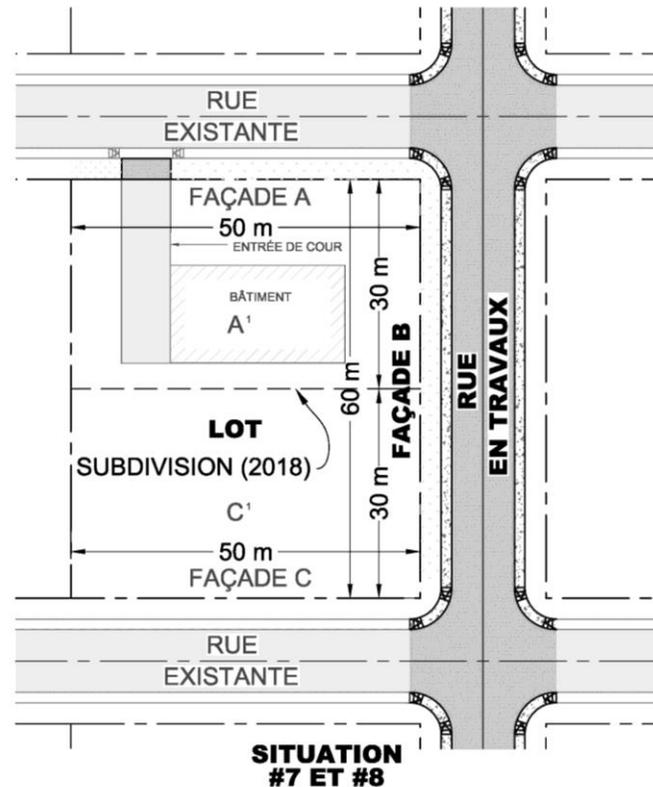
Si en 2016, les travaux sont faits sur la façade B et le lot de coin a été imposé sur 60 m, qu'**en 2018**, le lot initial est subdivisé pour en faire deux nouveaux lots A1 et C1. Le lot A1 devra assumer un frontage imposable de 30 m :

- Frontage de lot de coin A1 = $(A+B1)/2 = (50+30)/2=40$ m;
- Longueur des travaux en façade du lot = 30 m;
- Frontage imposable = le moins élevé des deux longueurs;
- La taxe pour le lot sera réduite pour un équivalent de 50 % soit 30m/60m;
- Frontage du lot de coin C1 = $(B2+C)/2 = (30+50)/2=40$ m;
- Longueur des travaux en façade du lot = 30 m;
- Frontage imposable = le moins élevé des deux longueurs;
- Le lot C1 se verra imposer une taxe pour l'équivalent de 30 m.

Si en 2020, les travaux sont faits sur la façade A.

- Le lot A1 aura un frontage imposable de 10 m, car il a déjà payé 30 m sur les 40 m de frontage moyen;
- Le lot C1 n'aura aucun frontage à payer, car aucune desserte ne se fait en façade.

Situation #8 (Même situation que la situation #7 mais avec des travaux sur la façade A)



Si en 2016, les travaux sont faits sur la façade A. Le lot A doit payer 50 m :

- Frontage du lot de coin = $(A+B+C)/2 = (50+60+50)/2 = 80$ m;
- Longueur des travaux = 50 m;
- Frontage imposable = le moins élevé des deux = 50 m et

Qu'en 2018, le lot initial est subdivisé pour en faire deux nouveaux lots A1 et C1. Le lot A1 devra assumer un frontage imposable de 40 m.

- Frontage de lot de coin A1 = $(A+B1)/2 = (50+30)/2 = 40$ m;
- Le lot A1 doit assumer le 10 m excédentaire, car aucune construction en façade du nouveau lot C1;
- Frontage du lot de coin C1 = $(B2+C)/2 = (30+50)/2 = 40$ m.

Le lot C1 n'aura aucune taxe à payer, car aucune desserte n'est réalisée en façade.

Si en 2020, les travaux sont faits sur la façade B (B1+B2) :

- Le lot A1 n'aura pas de frontage imposable, car il a déjà payé 50 m;
- Le lot C1 aura un frontage de 30 m à payer, soit la longueur des travaux.

Si en 2022, les travaux sont faits sur la façade C :

- Le lot C1 devra payer un frontage de 10 m soit $(50+30)/2=40$ m moins les 30 m déjà payés.

Dans les situations présentées précédemment lorsqu'une façade est déjà desservie, le frontage imposable en application des présentes règles est réduit du frontage déjà desservi.

3.10.3 Voirie et égout pluvial uniquement

Dans le cadre d'un projet de réfection de voirie incluant la mise en place d'un égout pluvial uniquement, un plafonnement de la contribution financière riveraine est appliqué par la Ville pour l'égout pluvial.

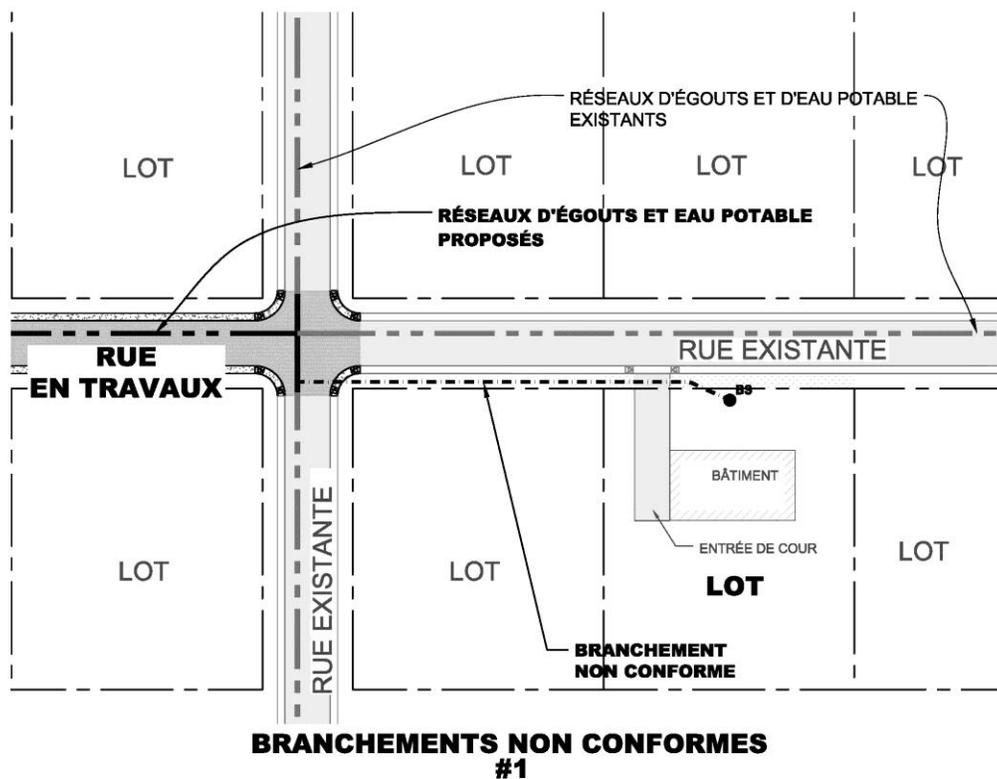
Le plafonnement est établi par mètre linéaire de façade, tel qu'établi par l'article 3.2. Le coût des travaux qui excède le montant de plafonnement est assumé par la Ville.

La présente règle s'applique également dans le cas où l'égout pluvial consiste à la canalisation du(des) fossé(s).

3.10.4 Branchements non conformes

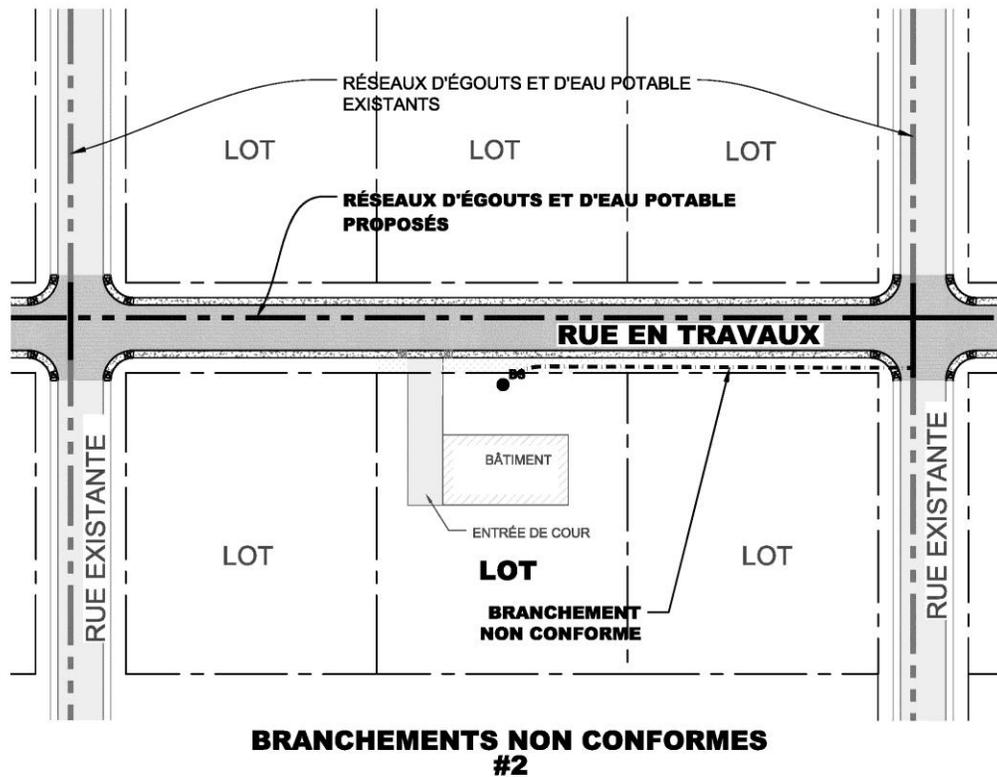
Lors de travaux municipaux de renouvellement d'infrastructures existantes ou de prolongement de réseaux impliquant des branchements aux réseaux publics non conformes à la réglementation, selon les dispositions de desserte en vigueur depuis 1981, ou en application de l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, et ce même s'il y a eu émission d'un permis, les règles particulières suivantes s'appliquent :

1. Services présents en façade, mais le branchement est raccordé sur une autre rue desservie, laquelle autre rue est comprise dans l'aire des travaux du projet;



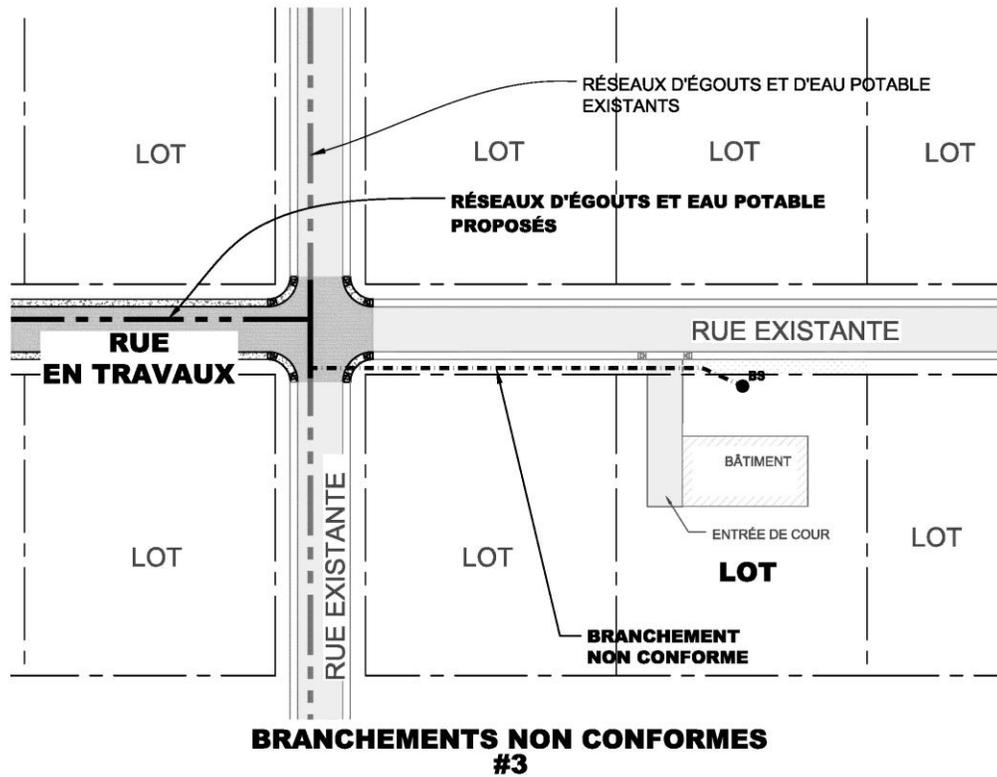
La mise aux normes du branchement est exigée. La portion du branchement dans l'emprise de rue est assumée par la Ville, tous les autres travaux sur la propriété privée sont à la charge du citoyen.

2. Nouveaux services à venir dans le cadre du projet, mais le branchement est raccordé sur une autre rue desservie;



La mise aux normes du branchement est exigée. Le riverain est taxé pour les nouveaux services mis en façade et assujéti au plafonnement tel qu'établi à l'article 3.2. La portion du branchement dans l'emprise de rue est cependant assumée par la Ville, tous les autres travaux sur la propriété privée sont à la charge du citoyen.

- Aucun service n'est prévu en façade de la propriété dans le cadre du projet, mais le branchement est raccordé sur une autre rue desservie, laquelle autre rue est comprise dans l'aire des travaux du projet.



La mise aux normes du branchement n'est pas possible et il n'y a pas d'alternative de réseaux privés conforme de possible sur le plan technique, le raccordement est refait lors des travaux requis à l'intersection, aux frais de la Ville.

4. SUBVENTIONS

Toute subvention obtenue dans le cadre d'un programme d'aide financière des différents paliers gouvernementaux ou de tout organisme public ou parapublic est appliquée en réduction de la portion des coûts assumés par le fond général de la Ville.