

RÈGLEMENT NO. 24.06

RÈGLEMENT NO. 24.06 CONCERNANT L'IMPOSITION D'UNE CONTRIBUTION DESTINÉE À FINANCER TOUT OU EN PARTIE DES DÉPENSES LIÉES À L'AJOUT, L'AGRANDISSEMENT OU LA MODIFICATION D'INFRASTRUCTURES OU D'ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX

- ATTENDU QU'** en vertu des articles 145.21 et suivant de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1), le conseil d'une municipalité peut, par règlement, assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation au paiement par le requérant d'une contribution destinée à financer tout ou en 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 la demande de permis ou de certificat ;
- ATTENDU QUE** la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil désire assujettir la délivrance d'un permis de construction d'un immeuble dans le cadre d'un nouveau projet de développement immobilier résidentiel ou la délivrance d'un permis de construction d'un immeuble commercial ou industriel, à une contribution monétaire qui sera versée à un fonds réservé au financement, à court, moyen ou long terme, d'infrastructures et d'équipements municipaux ;
- ATTENDU QUE** la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil souhaite fixer le montant de la contribution monétaire en fonction des coûts des infrastructures et équipements municipaux, peu importe où ils se trouvent dans la municipalité, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la municipalité ;
- ATTENDU QU'** il y a lieu de préciser la nature des infrastructures et des équipements municipaux visés pour l'application du présent règlement ;
- ATTENDU QU'** un avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 10 juin 2024 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance ;
- ATTENDU QU'** une assemblée publique de consultation a été tenue le 2 juillet 2024 ;

Le Conseil municipal de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil décrète ce qui suit :

1. PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

2. TERMINOLOGIE

Aux fins du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient :

« Permis de construction »

Permis délivré par la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil visant la construction d'un nouveau bâtiment principal.

« Requérant »

Toute personne qui requiert l'obtention d'un permis ou d'un certificat nécessaire à la construction d'un projet assujetti à la contribution prévue par le présent règlement.

« Unité de logement »

Unité formée d'un ensemble de pièces dans lesquelles une personne peut préparer un repas, manger, dormir et jouir de facilités sanitaires. Tout logement doit être accessible directement de l'extérieur ou par un vestibule commun à un autre logement, sans qu'il soit nécessaire de traverser en tout ou en partie un autre logement pour y accéder.

« Municipalité »

Désigne la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloil.

3. APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloil.

4. OBJET

Le présent règlement a pour objet, par souci d'équité envers les contribuables, d'assujettir la délivrance de certains permis de construction au paiement d'une contribution monétaire pour assurer une prestation accrue de services municipaux découlant du développement du territoire.

5. DEMANDES ASSUJETTIES AU PAIEMENT D'UNE CONTRIBUTION

La délivrance d'un permis de construction est assujettie au paiement par le requérant d'une contribution visant la réalisation d'un projet suivant :

- La construction d'un immeuble résidentiel situé à l'intérieur d'un projet de développement domiciliaire qui fait l'objet d'une entente relative à des travaux municipaux tel qu'édicté au règlement No. 16.04 sur les ententes relatives à des travaux municipaux sur le territoire de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloil et ses amendements ;
- La construction d'un immeuble commercial ou industriel.

6. CONSTITUTION ET UTILISATION DU FONDS

À compter de l'entrée en vigueur du présent règlement et pour son application, la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloil autorise la constitution d'un fonds destiné et devant être utilisé exclusivement au financement des dépenses relatives à tout équipement ou infrastructure visés à l'annexe A du présent règlement, à l'exception du matériel roulant dont la durée de vie est inférieure à sept ans et d'équipements informatiques. Ce fonds est divisé en quatre (4) catégories, soit :

- a) « **Infrastructures de loisirs, culture et administration** »
- b) « **Infrastructures d'hygiène du milieu** »
- c) « **Infrastructures de voirie** »
- d) « **Infrastructures vertes** »

Ce fonds est destiné exclusivement à recueillir le paiement de la contribution exigée au requérant.

- a) Pour la catégorie « **Infrastructures de loisirs, culture et administration** », l'actif du fonds est destiné exclusivement à :

Favoriser et soutenir la création, l'aménagement, le réaménagement et la mise à niveau de bâtiments culturels, plateaux sportifs et bâtiments administratifs, existants ou futurs, localisés, planifiés ou à être planifiés.

- b) Pour la catégorie « **Infrastructures d'hygiène du milieu** », l'actif du fonds est destiné exclusivement à :

Mettre à niveau ou augmenter la capacité d'accueil des équipements ou infrastructures de gestion de l'eau potable et des rejets à l'égout (pluvial et sanitaire) et la construction de nouveaux équipements ou infrastructures de gestion de l'eau potable et des rejets à l'égout (pluvial et sanitaire).

- c) Pour la catégorie « **Infrastructures de voirie** », l'actif du fonds est destiné

exclusivement à :

Mettre à niveau ou améliorer le réseau routier du territoire, incluant les rues, chemins, sentiers, trottoirs et tous les espaces où les piétons et les véhicules peuvent circuler.

- d) Pour la catégorie « **Infrastructures vertes** », l'actif du fonds est destiné exclusivement à :

Mettre à niveau, améliorer et soutenir la création des espaces verts naturels ou aménagés du territoire, l'aménagement, le réaménagement et la mise à niveau d'infrastructures vertes existantes ou futures, localisés, planifiés ou à être planifiés.

Le fonds peut être utilisé par l'affectation des fonds aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de tout emprunt contracté aux fins de l'exécution des travaux visée par de telles dépenses.

Ce fonds est d'une durée indéterminée et se compose des contributions versées et des intérêts qu'elles produisent.

7. CONTRIBUTION AU FONDS

Le paiement par le requérant de la contribution prévue aux fins du présent règlement est calculé comme suit :

- 7 117 \$ par unité de logement unifamilial ou par unité de logement 5 ½ et plus ainsi que par unité équivalente de commerces et d'industries ;
- 5 823 \$ par unité de logements ou de résidences de 4 ½ ;
- 4 529 \$ par unité de logements ou de résidences de 3 ½ et moins.

Le nombre d'unité équivalent pour les catégories d'immeuble commercial et industriel est déterminé selon le pourcentage d'occupation au sol des bâtiments à construire par rapport à la superficie du terrain.

Catégorie d'immeubles commerciaux et industriels selon le pourcentage d'occupation au sol des bâtiment	Équivalence d'unité de logement	Contribution en \$
Pourcentage de 10 % et moins	5 ½	7 117 \$
Pourcentage de 11 % à 15 %	5 ½ x 2	14 234 \$
Pourcentage de 16 % à 20 %	5 ½ x 3	21 351 \$
Pourcentage de 21 % à 25 %	5 ½ x 4	28 468 \$
Pourcentage de 26 % à 30 %	5 ½ x 5	35 585 \$
Pourcentage de 31 % à 35 %	5 ½ x 6	42 702 \$
Pourcentage de 36 % à 40 %	5 ½ x 7	49 819 \$
Pourcentage de 41 % à 45 %	5 ½ x 8	56 936 \$
Pourcentage de 46 % à 50 %	5 ½ x 9	64 053 \$
Pourcentage de 51 % à 60 %	5 ½ x 10	71 170 \$

La comptabilité du fonds et l'enregistrement des engagements financiers qui lui sont imputables sont tenus par le directeur général et greffier-trésorier de la Municipalité.

8. IMPUTATION DE LA CONTRIBUTION DE CHACUN DES FONDS

La contribution du fonds peut servir à financer des infrastructures peu importe où elles se trouvent sur le territoire de la municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil, que ces infrastructures ou équipements municipaux soient requis pour desservir l'immeuble ou les occupants visées par la demande de permis, mais également d'autres immeubles ou occupants déjà existants sur le territoire de la municipalité.

La Municipalité se donne le droit d'interchanger une catégorie à une autre, et ce, selon les besoins de celle-ci.

9. MODALITÉS DE PAIEMENT

La contribution est calculée en fonction de la somme exigible au jour de la délivrance du permis de construction.

Dans l'éventualité où la contribution a été versée préalablement à la délivrance d'un permis de construction et que le projet est subséquemment modifié de telle sorte qu'une demande modifiée pour la délivrance d'un permis de construction est déposée et que la distribution des logements varie sur le même terrain, le calcul de la contribution est révisé au contenu de l'article 6 à la date du dépôt de la demande modifiée afin de tenir compte du nombre projetées. Dans tous les cas, le montant du remboursement ne peut excéder la contribution initialement payée.

Dans l'éventualité où la contribution a été versée et que le permis de construction est subséquemment révoqué ou annulé de telle sorte, le cas échéant, que le bâtiment doit être démolé, en totalité ou en partie, le montant de la contribution est remboursée sans intérêts au détenteur du permis ainsi annulé ou révoqué dans les 90 jours de cette date ou, dans l'éventualité où cette annulation ou révocation découle d'un jugement, dans les 30 jours de la date où ce dernier passe en force de chose jugée. Le remboursement est ajusté, le cas échéant, en fonction du nombre de logements démolis par rapport au montant de la contribution initialement payée, sans jamais excéder ce montant.

10. INDEXATION DE LA CONTRIBUTION

La contribution est indexée annuellement sans la nécessité de modifier ce règlement. Cette indexation prend effet à compter du 1^{er} janvier 2025 en ajoutant le taux de variation de l'IPC, lequel correspond au taux de variation moyen de l'indice des prix à la consommation d'ensemble pour la région de Montréal publié par Statistiques Canada, du mois de septembre de l'année précédente au mois d'août de l'année courante. Toute décroissance de l'IPC est réputée être un pourcentage de 0.

9. UTILISATION D'UN SURPLUS

Dans le cas où la Municipalité constate un surplus qui ne peut être utilisé aux fins pour laquelle la contribution a été exigée, le solde résiduel du fonds doit être réparti par la Municipalité entre les propriétaires des immeubles visés par les permis dont la délivrance a été 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.

11. APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le conseil municipal désigne de façon générale le directeur général et greffier-trésorier, le directeur des travaux publics et du génie ainsi que la direction de l'urbanisme à titre de personnes chargées de l'application du présent règlement.

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

12. EXCLUSIONS

Ne sont pas visés par le présent règlement, les projets de construction autorisés par résolution ou règlement du conseil ou selon un protocole d'entente avec promoteur signé préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

Aucune contribution ne sera exigée pour tout permis de construction d'un nouveau bâtiment émis préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

13. DÉLIVRANCE DES PERMIS

Aucun permis de construction ne peut être délivré avant que le requérant n'ait rempli les obligations prévues au présent règlement.

14. **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Normand Teasdale, maire

Joanne Bouchard, directrice générale et greffière-trésorière

Avis de motion : 10 juin 2024

Dépôt du projet de règlement : 10 juin 2024

Adoption du règlement : 5 août 2024

Approbation de la MRCVR :

Publication :

Entrée en vigueur :

RÈGLEMENT NO. 24.06

ANNEXE A – LISTE DES DÉPENSES PRÉVUES ET MODALITÉS DE RÉPARTITION

Liste des dépenses prévues liées 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 la délivrance d'un permis de construction d'un immeuble dans le cadre d'un nouveau projet de développement immobilier résidentiel ou la délivrance d'un permis de construction d'un immeuble commercial ou industriel et à être utilisée aux fins réelles pour laquelle elle est exigée.

Cette liste est incluse au présent règlement comme faisant partie intégrante et considérée comme annexe A.

Nom du projet	Estimation des coûts (\$)	Proportion imputable au nouveau développement	Valeur imputable au fonds
Infrastructures de loisirs, culture et administration			
Construction centre communautaire	2 000 000 \$	49,63 %	992 600 \$
Construction d'une nouvelle hôtel-de-ville	5 000 000 \$	49,63 %	2 481 500 \$
Sous-total	7 000 000 \$		3 474 100 \$
Infrastructures d'hygiène de milieu			
Mise à niveau du réseau d'aqueduc	2 000 000 \$	49,63 %	992 600 \$
Mise à niveau du réseau d'égout pluvial	1 000 000 \$	49,63 %	496 300 \$
Mise à niveau du réseau d'égout sanitaire	1 250 000 \$	49,63 %	620 375 \$
Mise à niveau de l'usine d'épuration des eaux usées	2 000 000 \$	49,63 %	992 600 \$
Sous-total	6 250 000 \$		3 101 875 \$
Infrastructure de voirie			
Pavage et fondation de rues	4 000 000 \$	49,63 %	1 985 200 \$
Sous-total	4 000 000 \$		1 985 200 \$
Infrastructure verte			
Ajout, modification et adaptation des infrastructures de mobilité active	1 250 000 \$	49,63 %	620 375 \$
Aménagement de sentier piétonnier avec espace culturel	500 000 \$	49,63 %	248 150 \$
Sous-total	1 750 000 \$		868 525 \$
Total des investissements	19 000 000 \$		9 429 700 \$

MODALITÉS DE RÉPARTITION

Nombre total des logements actuels	1345
Nombre de logements estimatifs à développer	1325
Sommes des logements à long terme	2670
Pourcentage applicable à la croissance	49,63 %

Montant de la contribution de base pour un logement 5 ½ est de 7 117 \$.

La valeur d'une pièce équivaut à 1 294 \$.

1325 logements x 7 117 \$ par unité de 5 ½ équivaut à 9 430 025 \$