

**Livre des règlements  
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINTE-AGATHE-DES-MONTS

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2023-M-362 CONCERNANT L'IMPOSITION D'UNE CONTRIBUTION DESTINÉE À FINANCER TOUT OU PARTIE DE DÉPENSES LIÉES À L'AJOUT, L'AGRANDISSEMENT OU LA MODIFICATION D'INFRASTRUCTURES OU D'ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX**

CONSIDÉRANT QUE les articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent aux municipalités d'exiger une contribution monétaire destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant d'une intervention visée par une demande de permis;

CONSIDÉRANT QUE la Ville désire assujettir l'émission de certains permis de construction ou certificat au paiement d'une contribution monétaire qui sera versée à un fonds réservé pour le financement d'infrastructures et d'équipements municipaux qui sont requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux;

CONSIDÉRANT QUE la Ville a établi le montant de la contribution monétaire prévue au règlement en fonction du coût estimé des infrastructures et équipements municipaux qui sont destinés à être financé en totalité ou en partie par le fonds constitué aux termes du règlement et du nombre de nouvelles unités de logement qui sont susceptibles de rendre nécessaire une prestation accrue de services municipaux;

CONSIDÉRANT QUE la Ville prévoit effectuer des travaux majeurs pendant la période 2023-2028 et qu'elle a effectué les prévisions d'augmentation des unités de logements dans les secteurs visés par ces travaux pendant la même période;

CONSIDÉRANT QU'UN avis de motion du règlement a été dûment donné lors des séances du 20 juin 2023 et du 22 août 2023 du conseil municipal et que le projet de règlement a été déposé à la séance du 26 septembre 2023.

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

**ARTICLE 1 DÉFINITIONS**

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

Logement :	Local d'habitation servant ou destiné à servir de résidence ou de domicile à une ou plusieurs personnes, où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir et qui comporte des installations sanitaires. Un logement est occupé par un propriétaire occupant ou loué.
Logement abordable :	Logement dont le loyer est régi dans le cadre d'un programme de subvention gouvernemental fédéral ou provincial, dont notamment un programme de la Société canadienne d'hypothèque et de logement ou la Société d'habitation du Québec.
Règlement :	Le présent règlement et ses modifications.
Requérant :	Toute personne qui requiert l'obtention d'un permis ou d'un certificat nécessaire à la réalisation d'un projet assujetti à la contribution prévue par le règlement.
Secteur aqueduc :	Le périmètre identifié en Annexe 1 du règlement.
Secteur égout :	Le périmètre identifié en Annexe 2 du règlement.

**Livre des règlements  
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

Ville : La Ville de Sainte-Agathe-des-Monts.

**ARTICLE 2 TERRITOIRE D'APPLICATION**

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville sous réserve des secteurs définis pour chaque type de contribution prévu à l'article 8.

**ARTICLE 3 CONSTITUTION DU FONDS**

Le fonds intitulé « *Fonds de redevances de financement de tout ou partie des dépenses liées à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux* » est créé à compter de la date d'entrée en vigueur du règlement.

Le fonds est créé pour une durée indéterminée et est destiné exclusivement à recueillir les contributions monétaires imposées et perçues aux termes du règlement ainsi que les intérêts qu'elles produisent.

**ARTICLE 4 PROJETS ASSUJETTIS**

La délivrance d'un permis de construction, d'un certificat d'autorisation ou d'un certificat d'occupation, tel que visé par le *Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 2009-U51*, est assujéti au paiement préalable, par le requérant, d'une contribution calculée en vertu du règlement pour chaque unité de logement créée ou ajoutée dans le cadre de la réalisation des interventions suivantes :

- 1° La construction d'au moins un nouveau bâtiment qui comprendra au moins une unité de logement;
- 2° L'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment existant qui, à terme, ajoutera au moins une unité de logement;
- 3° La construction d'un nouveau bâtiment en plusieurs phases, lequel comprendra au moins une unité de logement;
- 4° Le réaménagement d'un bâtiment en lien avec un changement d'usage, même partiel, consistant dans le passage vers l'usage « Habitation » et qui créera au moins une unité de logement.

**ARTICLE 5 NON-ASSUJETTISSEMENT**

L'exigence d'une contribution n'est pas applicable dans les cas suivants :

- 1° Les projets de nature exclusivement commerciale ou industrielle;
- 2° Les logements accessoires, les maisons de chambres, tel que défini par le *Règlement de zonage numéro 2009-U53* ainsi que les logements au sous-sol, les logements de gardien et les logements intergénérationnels à titre d'usages additionnels à un usage habitation, tel que défini au *Règlement de zonage numéro 2009-U53*;
- 3° Les demandes de permis de démolition et de reconstruction sur un même lot sans ajout de logement;
- 4° La reconstruction d'un bâtiment, ayant été détruit volontairement ou par un sinistre, qui n'a pas pour effet d'augmenter le nombre d'unité de logement existant le jour précédent la destruction, conditionnellement à ce que les permis requis soient émis dans les douze (12) mois suivant la destruction;
- 5° À une unité de logement abordable.

**Livre des règlements  
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

**ARTICLE 6 DÉLIVRANCE D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT**

Aucun permis ou certificat visé à l'article 4 ne peut être délivré si le requérant ne s'est pas conformé aux obligations prévues au règlement.

**ARTICLE 7 TRAVAUX, ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PROJÉTÉS**

La contribution doit servir à financer la création, l'aménagement, le réaménagement, la mise à niveau, l'ajout, l'agrandissement ou la modification de tout équipement ou infrastructure projeté parmi les suivants :

Aqueduc	Investissement estimé	Investissement financé par la contribution (70 %)
Réservoir Léonard	6 447 000 \$	4 512 900 \$
Chemin de la Rivière – conduite d'aqueduc	3 621 084 \$	2 534 758 \$
Sous-total aqueduc	10 068 084 \$	7 047 658 \$
Eaux usées	Investissement estimé	Investissement financé par la contribution (70 %)
Conduite de refoulement Byette	4 564 000 \$	3 194 800 \$
Sous-total eaux usées	4 564 000 \$	3 194 800 \$
Infrastructures sportives	Investissement estimé	Investissement financé par la contribution (70 %)
Construction îlot sportif	10 825 000 \$	7 577 500 \$
Sous-total infrastructures sportives	10 825 000 \$	7 577 500 \$
<b>Total</b>	<b>25 457 084 \$</b>	<b>17 819 958 \$</b>

La contribution versée au fonds peut servir à financer des infrastructures et des équipements, peu importe où ils se trouvent, s'ils sont requis pour desservir non seulement des immeubles visés par le permis de construction, y compris les occupants ou les usagers d'un tel immeuble, mais également d'autres immeubles, y compris leurs occupants ou leurs usagers, sur le territoire de la Ville.

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

**ARTICLE 8 ÉTABLISSEMENT DE LA CONTRIBUTION DES BASE ET RÈGLES APPLICABLES**

La contribution est calculée sur les montants estimés des investissements financés par la contribution, lesquels sont prévus à l'article 7 selon la localisation des unités visées à l'aide des données estimées suivantes :

Localisation du logement	Unités de logement actuelles	Unités de logement ajoutées	Unités totales	Pourcentage attribuable unités ajoutées
Secteur aqueduc	762	982	1744	56,30 %
Secteur égout	551	198	749	26,44 %
Ensemble de la Ville	7433	1180	8 613	13,7 %

**Livre des règlements  
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

Contribution	Aqueduc	Égout	Infrastructures sportives (Ensemble de la Ville)
Contribution de la population (%)	3 079 827 \$	2 350 095 \$	6 539 383 \$
Contribution des requérants (%)	3 967 831 \$	844 705 \$	1 038 117 \$
Investissement total estimé	7 047 658 \$	3 194 800 \$	7 577 500 \$

Localisation du logement	Contribution totale des requérants	Nombres d'unités ajoutés	Montant de la contribution/unité
Secteur aqueduc	3 967 831 \$	982	4 040 \$
Secteur égout	844 705 \$	198	4 266 \$
Ensemble de la Ville	1 038 117 \$	1180	880 \$

### Contribution à l'ensemble

La contribution à l'ensemble de la Ville est payable pour chaque unité de logement située sur le territoire de la Ville.

### Contribution Secteur aqueduc

Dans le cas où l'unité de logement est située dans le Secteur aqueduc, la contribution pour le secteur aqueduc s'ajoute à la contribution à l'ensemble.

### Contribution Secteur égout

Dans le cas où l'unité de logement est située dans le Secteur égout, la contribution pour le secteur égout s'ajoute à la contribution à l'ensemble.

## ARTICLE 9 CONTRIBUTIONS SPÉCIFIQUES

### Contribution multi logements, résidence pour personnes âgées et habitation pour âgées

La contribution prévue à l'article 8 est appliquée pour chaque unité de logement jusqu'à concurrence d'un maximum de 16 unités de logements par bâtiment, et ce, par bâtiment comportant jusqu'à 24 unités.

Au-delà de 24 unités par bâtiment, la contribution s'applique à 60 % des unités du bâtiment.

Si le chiffre n'est pas un nombre entier, le nombre d'unités est arrondi à l'unité près. (*Par exemple 28,6 unités = 29 unités et 28,2 unités = 28 unités*).

*Par exemple, un immeuble de 32 logements desservi par égout paiera 97 774 \$ (60 % x 32 logements = 19 unités x 5 146 \$).*

### Contribution multi logements – projet intégré

Si un projet intégré d'habitation comprend plus d'un bâtiment par phase, la contribution s'applique à 60 % des unités totales de la phase.

*Par exemple, une phase située dans le secteur égout comportant 100 unités paiera 308 760 \$ (100 unités x 60 % = 60 unités x 5 146 \$).*

### Contribution multi logements – Logements abordables

Dans le cas où des unités de logement abordable sont présentes dans un bâtiment, la contribution prévue à l'article 8 s'applique au nombre d'unités de logement à l'exclusion des logements abordables jusqu'à concurrence de la contribution prévue pour les multi logements.

*Par exemple un immeuble de 20 logements desservi par l'égout, dont 3 logements sont abordables paiera 66 898 \$ (13 x 5 146 \$).*

**Livre des règlements  
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

*Par exemple un immeuble de 48 logements desservi par l'égout, dont 3 logements sont abordables paiera 133 796 \$ ( $48 \times 60 \% = 29$  unités – 3 unités abordables =  $26 \times 5 146 \$$ ).*

**Contribution pour les unités de logement de type 5 ½**

La contribution prévue à l'article 8 pour les unités de logement de type 5 ½ est réduite de 50 %.

*Par exemple un immeuble de 48 logements desservi par l'égout, dont 3 logements sont abordables et dont 2 logements sont des 5 ½ paiera 128 650 \$ ( $48 \times 60 \% = 29$  unités – 3 logements abordables = 26 unités donc  $24$  logements  $\times 5 146 \$$  et 2 logements  $5 \frac{1}{2} \times 5 146 \$ / 2$ ).*

**Contribution maison unifamiliale**

La contribution prévue à l'article 8 pour les maisons unifamiliales est réduite de 50 %.

**ARTICLE 10 MODULATION DE LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE**

La contribution financière de base pour les immeubles situés dans le secteur égout est modulée en fonction des réductions suivantes afin de tenir compte de l'apport réduit en eau dans le réseau :

- a) Une réduction de la contribution par unité assujettie selon les articles 8 et 9 est applicable aux projets immobiliers visés dont une certaine proportion de cases de stationnement est aménagée à l'intérieur, au rez-de-chaussée, sous un espace habitable ou dans un stationnement souterrain, tel que prescrit au Tableau 1 – Modulation en fonction du nombre de cases de stationnement :

**Tableau 1 – Modulation en fonction du nombre de cases de stationnement**

Proportion des cases de stationnement aménagées à l'intérieur, au rez-de-chaussée ou dans un stationnement urbain	Réduction
50 à 60 %	5 %
Entre 61 % et 70%	10 %
Entre 71 % et 80 %	15 %
Plus de 80 %	20 %

- b) Une réduction de la contribution par unité assujettie selon les articles 8 et 9 est applicable aux projets immobiliers visés qui obtiennent un certificat environnemental LEED ou Novoclimat, selon le niveau de la certification obtenue, tel que prescrit au Tableau 2 – Modulation en fonction du niveau de certification environnementale :

**Tableau 2 – Modulation en fonction du niveau de certification environnementale**

Certification	Réduction
LEED - Certifié	5 %
LEED - Argent	10 %
LEED - Or	15 %
LEED - Platine	25 %
Novoclimat	5 %

**ARTICLE 11 CUMUL DES MODULTATIONS DE LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE DE BASE**

Les modulations de la contribution financière sont cumulables entre elles sur un même projet, jusqu'à l'obtention d'une réduction maximale de 100 % de la contribution financière de base, auquel cas il n'y aura pas de contribution financière.

Les différents paliers pour une même réduction ne sont toutefois pas cumulatifs, même si les conditions de réduction sont rencontrées simultanément. Dans le cas où un projet immobilier visé rencontre plus d'un palier de réduction, le palier de réduction le plus élevé s'applique.

**ARTICLE 12 MOMENT DU CALCUL DE LA CONTRIBUTION**

**Livre des règlements  
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

Le montant de la contribution présentée au règlement est en vigueur jusqu'à la modification ou l'abrogation du règlement.

Le montant applicable est calculé au jour du dépôt d'une demande de permis de construction substantiellement complète.

**ARTICLE 13 PROCÉDURE DE DÉTERMINATION DES FRAIS APPLICABLES**

Le requérant est avisé du montant de sa contribution financière dans les 30 jours du dépôt de sa demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation ou d'occupation en fonction des informations fournies sur le projet immobilier visé et de la réduction de sa contribution financière de base applicable en fonction du nombre de cases de stationnement, le cas échéant.

Dans le cas où une réduction concernant la certification environnementale pourrait être applicable, le requérant est avisé au même moment du montant du remboursement auquel il pourrait avoir droit s'il l'obtient.

**ARTICLE 14 PAIEMENT DE LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE**

Le requérant doit payer sa contribution financière sur réception de l'avis de détermination de celle-ci et avant la délivrance du permis ou du certificat visé par le règlement.

Aucun permis ou certificat ne peut être émis pour un projet visé si le requérant n'a pas défrayé la contribution financière établie.

**ARTICLE 15 PROCÉDURE DE REMBOURSEMENT DE LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE – CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE**

Le requérant peut demander le remboursement du montant équivalent à la réduction à laquelle il a droit en raison de la modulation relative à la certification environnementale sur présentation des pièces justificatives appropriées et du rapport de l'inspecteur des bâtiments.

**ARTICLE 16 ANNULATION DES TRAVAUX OU RÉDUCTION DU NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT D'UN PROJET**

Tout demandeur d'un permis de construction ou certificat d'autorisation ou d'occupation visé par le règlement doit verser, au moment de son émission, la contribution applicable en vertu du calcul du nombre d'unités.

La date de dépôt d'une demande substantiellement conforme et complète constitue la date de référence à laquelle le calcul de la contribution doit être effectué en vertu du règlement en vigueur à cette date.

Advenant l'annulation d'une autorisation sans que soient réalisés les travaux, aucun remboursement ne sera effectué. Les contributions versées sont conservées et un crédit sera appliqué à toute contribution subséquente qui devra être effectuée.

Aucun remboursement n'est effectué en cas de réduction du nombre d'unités. Toutefois, un crédit est conservé au dossier, l'unité supprimée pouvant être remise en place sans effectuer une nouvelle contribution.

**ARTICLE 17 INDEXATION DE LA CONTRIBUTION**

Le montant de la contribution financière de base sera indexé annuellement de plein droit à partir du 28 février 2024, sans que ne soit nécessaire une modification du règlement, en application de l'évolution au cours des quatre plus récents trimestres, en pourcentage, de l'indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels, exigences générales, pour la Ville de Montréal de Statistique Canada Tableau 18-10-0276-02.

**Livre des règlements  
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

**ARTICLE 18 ADMINISTRATION DU FONDS**

Le fonds est administré par le conseil municipal. La comptabilité du fonds et l'enregistrement des engagements financiers qui lui sont imputables sont tenus par le trésorier de la Ville.

**ARTICLE 19 RÉPARTITION D'UN SURPLUS AU FONDS**

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

**ARTICLE 20 PERSONNE RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT**

Le conseil municipal désigne les inspecteurs des bâtiments, identifiés à titre de « fonctionnaire désigné » au *Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 2009-U51* à titre de personnes chargées de l'application du règlement.

**ARTICLE 21 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Frédéric Broué  
Président de la séance

---

Me Stéphanie Allard  
Greffière

Avis de motion	2023-06-20 et 2023-08-22
Adoption du projet	2023-09-26
Avis public pour la consultation	2023-09-27
Consultation publique	2023-10-05
Adoption du règlement	2023-10-17
Entrée en vigueur	

Conformément à l'article 53 de la *Loi sur les cités et villes*, présentation du règlement adopté faite par la greffière au maire aux fins d'approbation.

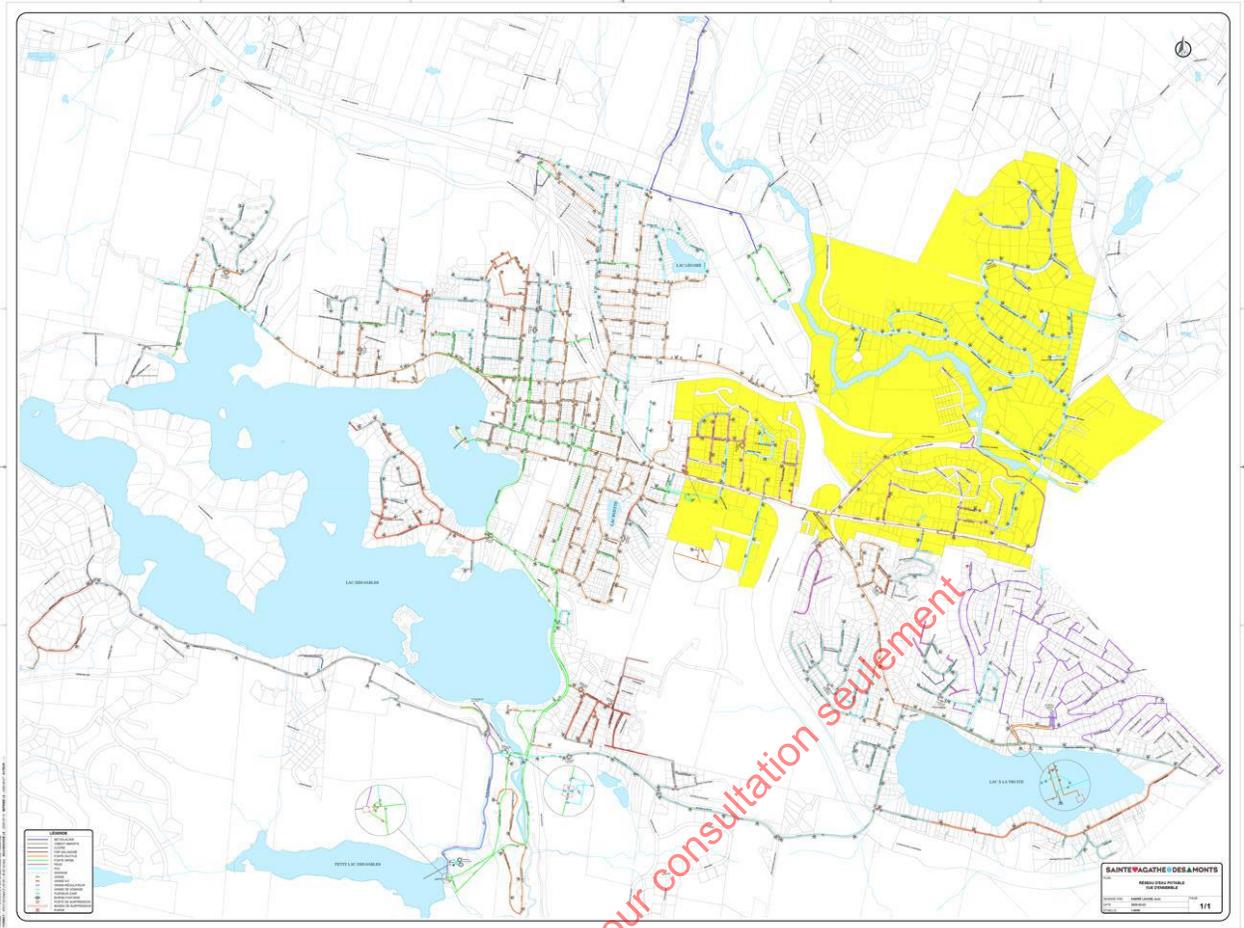
J'approuve ce règlement, ce \_\_\_\_\_

---

Frédéric Broué  
Maire

Livre des règlements  
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts

ANNEXE 1



Document déposé en séance - pour consultation seulement

ANNEXE 2

