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

MISE À JOUR ADMINISTRATIVE DU RÈGLEMENT ET SES AMENDEMENTS – SEPTEMBRE 2026

RÈGLEMENT NUMÉRO 2023-M-366 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 ou certificat;

CONSIDÉRANT QUE la Ville désire assujettir l'émission de certains certificats d'occupation 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 QUE lors de la séance extraordinaire du conseil tenue le 5 décembre 2023, un membre du conseil a déposé un projet de règlement et a donné un avis de motion de l'adoption du présent règlement;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Entrée en vigueur le 21 décembre 2023
Modification – entrée en vigueur le 2 juillet 2025

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.
Règlement :	Le présent règlement et ses modifications.
Requérant :	**Toute personne qui requiert l'obtention d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation relativement à un projet assujetti à la contribution prévue par le règlement.**

Note : Ceci est une copie pour consultation, s'il y a une différence avec le document officiel, c'est l'original signé qui prévaut.

Secteur aqueduc :	Le périmètre identifié en Annexe 1 du règlement.
Secteur égout :	Le périmètre identifié en Annexe 2 du règlement.
Ville :	La Ville de Sainte-Agathe-des-Monts.

2023-M-366, art. 1; 2025-M-366-1, art. 1

Entrée en vigueur le 21 décembre 2023

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 9.

2023-M-366, art. 2

Entrée en vigueur le 21 décembre 2023

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.

2023-M-366, art. 3

Entrée en vigueur le 21 décembre 2023

ARTICLE 4 LOGEMENT ACCESSIBLE

Aux fins d'application du règlement, un logement est considéré accessible si le loyer mensuel, excluant les coûts d'électricité, de chauffage, d'eau chaude et de cases de stationnement, n'excède pas les sommes suivantes :

Nombre de chambre(s) à coucher	Loyer mensuel maximal
Studio	915 $
1	915 $
2	1 138 $
3	1 405 $
4	1 851 $
5	1 985 $

Le loyer accessible mensuel sera indexé annuellement de plein droit à partir du 28 février 2024, sans que ne soit nécessaire une modification du règlement au moins élevé des montants suivants :

a) 2 %;
b) 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.

2023-M-366, art. 4

Note : Ceci est une copie pour consultation, s'il y a une différence avec le document officiel, c'est l'original signé qui prévaut.

Modification – entrée en vigueur le 25 août 2026

ARTICLE 5 PROJETS ASSUJETTIS

La délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, tel que visés respectivement par les articles 3.5 et suivants et 3.6 et suivants du *Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 2009-U51,* est assujetti 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.

Malgré le premier paragraphe du présent article 5, la délivrance d'un certificat d'occupation, tel que visé par les articles 3.8 et suivants du *Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 2009-U51*, est assujetti 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 de ces mêmes interventions, si le ou les permis de construction ou le ou les certificats d'autorisation ont été émis pour la création ou l'ajout de ces unités de logement entre le 21 décembre 2023 et le 23 juin 2025. ».

2023-M-366, art. 5; 2025-M-366-1, art. 2; 2026-M-366-2, art. 1

Entrée en vigueur le 21 décembre 2023

ARTICLE 6 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 accessible.

2023-M-366, art. 6

Note : Ceci est une copie pour consultation, s'il y a une différence avec le document officiel, c'est l'original signé qui prévaut.

Modification – entrée en vigueur le 2 juillet 2025

ARTICLE 7 DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT

Aucun permis ou certificat d'autorisation visé à l'article 5 ne peut être délivré si le requérant ne s'est pas conformé aux obligations prévues au règlement.

2023-M-366, art. 7; 2025-M-366-1, art. 3

Modification – entrée en vigueur le 2 juillet 2025

ARTICLE 8 TRAVAUX, ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PROJETÉS

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

Aqueduc	Investissement estimé	Investissement financé par la contribution (70 %)
Réservoir Secteur sud	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 $

Total	**25 457 084 $**	**17 819 958 $**

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 ou le certificat d'autorisation visé à l'article 5, 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.

2023-M-366, art. 8; 2025-M-366-1, art. 4

Entrée en vigueur le 21 décembre 2023

ARTICLE 9 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 8 selon la localisation des unités visées à l'aide des données estimées suivantes :

Note : Ceci est une copie pour consultation, s'il y a une différence avec le document officiel, c'est l'original signé qui prévaut.

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 %

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.

2023-M-366, art. 9

Entrée en vigueur le 21 décembre 2023

ARTICLE 10 CONTRIBUTIONS SPÉCIFIQUES

Contribution pour les multi logements, résidence pour personnes aînées et habitation pour aînés

La contribution prévue à l'article 9 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 $).

Note : Ceci est une copie pour consultation, s'il y a une différence avec le document officiel, c'est l'original signé qui prévaut.

Contribution pour les 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 5146 $).

Contribution pour les multi logements – Logements accessibles

Dans le cas où des unités de logement accessibles sont présentes dans un bâtiment, la contribution prévue à l'article 9 s'applique au nombre d'unités de logement à l'exclusion des logements accessibles 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 accessibles paiera 66 898 $ (maximum 16 unités – 3 unités accessibles = 13 x 5 146 $).

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

Contribution pour les unités de logement de type 5 ½

La contribution prévue à l'article 9 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 accessibles et dont 2 logements sont des 5 ½ paiera 128 650 $ (48 x 60 % = 29 unités – 3 logements accessibles = 26 unités donc 24 logements x 5 146 $ et 2 logements 5 ½ x 5 146 $ / 2).

Contribution pour les maisons unifamiliales

La contribution prévue à l'article 9 pour les maisons unifamiliales est réduite de 50 %.

2023-M-366, art. 10

Entrée en vigueur le 21 décembre 2023

ARTICLE 11 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 9 et 10 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 9 et 10 est applicable aux projets immobiliers visés qui obtiennent un certificat environnemental

Note : Ceci est une copie pour consultation, s'il y a une différence avec le document officiel, c'est l'original signé qui prévaut.

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 %

2023-M-366, art. 11

Entrée en vigueur le 21 décembre 2023

ARTICLE 12 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.

2023-M-366, art. 12

Modification – entrée en vigueur le 2 juillet 2025

ARTICLE 13 MOMENT DU CALCUL DE LA CONTRIBUTION

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

Le montant de la contribution est déterminé au jour du dépôt de la demande de de permis ou certificat d'autorisation visé à l'article 5.

2023-M-366, art. 13; 2025-M-366-1, art. 5

Modification – entrée en vigueur le 2 juillet 2025

ARTICLE 14 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 ou de certificat d'autorisation visé à l'article 5 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.

2023-M-366, art. 14; 2025-M-366-1, art. 6

Modification – entrée en vigueur le 2 juillet 2025

ARTICLE 15 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 d'autorisation visé par le règlement.

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

Note : Ceci est une copie pour consultation, s'il y a une différence avec le document officiel, c'est l'original signé qui prévaut.

2023-M-366, art. 15 ; 2025-M-366-1, art. 7

Entrée en vigueur le 21 décembre 2023

ARTICLE 16 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.

2023-M-366, art. 16

Modification – entrée en vigueur le 2 juillet 2025

ARTICLE 17 ANNULATION DES TRAVAUX OU RÉDUCTION DU NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT D'UN PROJET

Tout demandeur d'un permis ou d'un certificat d'autorisation 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.

2023-M-366, art. 17; 2025-M-366-1, art. 8

Entrée en vigueur le 21 décembre 2023

ARTICLE 18 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 des bâtiments, variation en pourcentage, trimestriel, disponible sur Internet par le biais du lien suivant : https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810027602.

2023-M-366, art. 18

Entrée en vigueur le 21 décembre 2023

ARTICLE 19 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.

2023-M-366, art. 19

Note : Ceci est une copie pour consultation, s'il y a une différence avec le document officiel, c'est l'original signé qui prévaut.

Modification – entrée en vigueur le 2 juillet 2025

ARTICLE 20 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 certificats d'autorisation 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.

2023-M-366, art. 20; 2025-M-366-1, art. 9

Entrée en vigueur le 21 décembre 2023

ARTICLE 21 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.

2023-M-366, art. 21

Entrée en vigueur le 21 décembre 2023

ARTICLE 22 ABROGATION

Le présent règlement abroge le *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*.

2023-M-366, art. 22

ARTICLE 23 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

2023-M-366, art. 23

Original signé

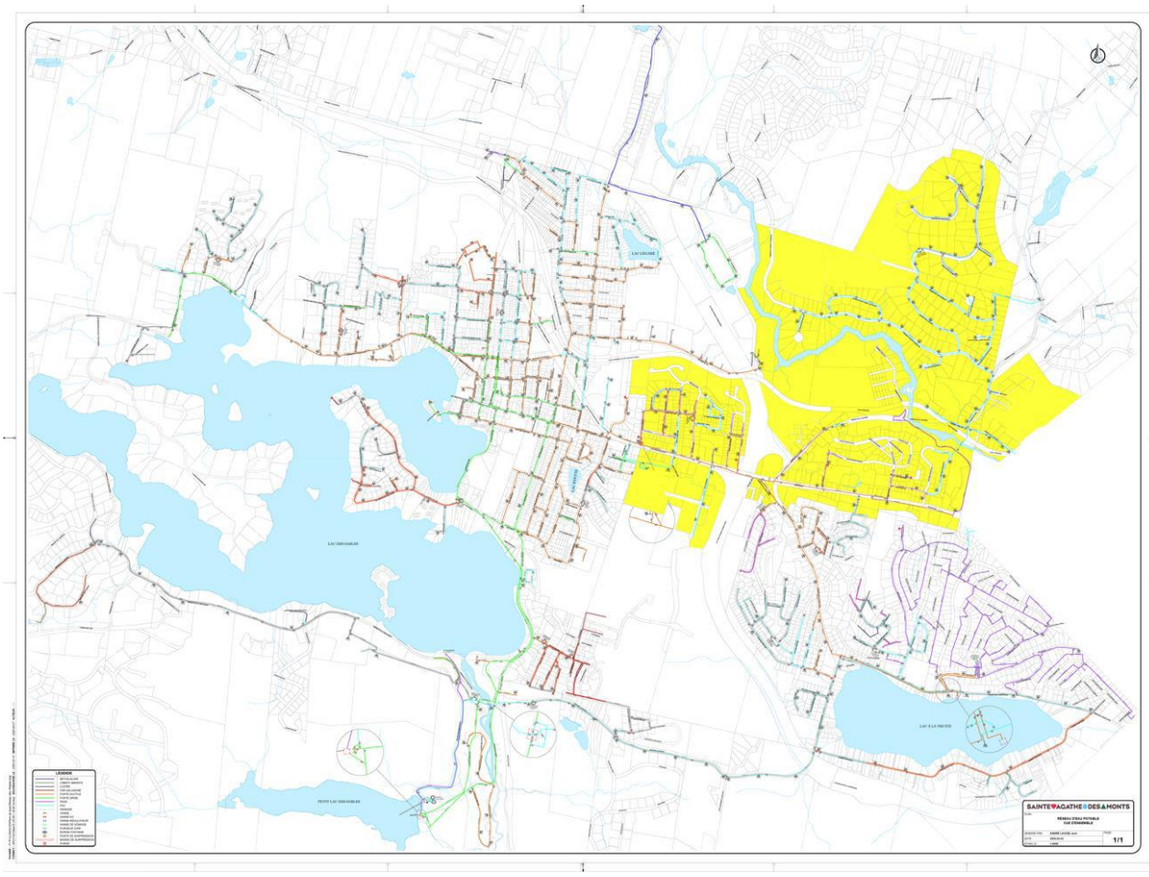
_____
Frédéric Broué
Président de la séance

Original signé

_____
Anny Després
Greffière adjointe

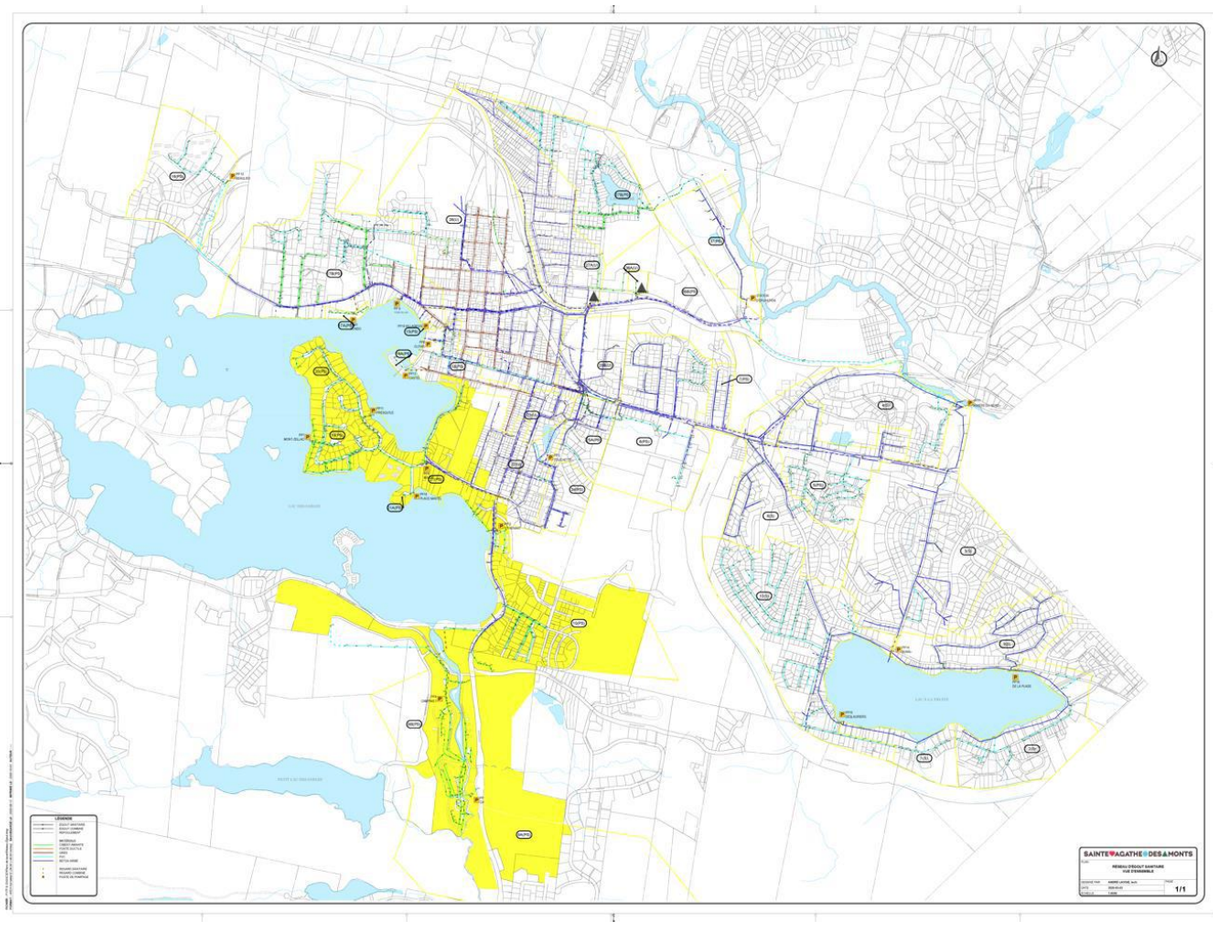
Note : Ceci est une copie pour consultation, s'il y a une différence avec le document officiel, c'est l'original signé qui prévaut.

ANNEXE 1



Note : Ceci est une copie pour consultation, s'il y a une différence avec le document officiel, c'est l'original signé qui prévaut.

ANNEXE 2



Note : Ceci est une copie pour consultation, s'il y a une différence avec le document officiel, c'est l'original signé qui prévaut.