

RÈGLEMENT DE LA VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

RÈGLEMENT NUMÉRO 1345

RÈGLEMENT CONCERNANT L'IMPOSITION
D'UNE CONTRIBUTION DESTINÉE À FINANCER TOUT OU
PARTIE DES 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 de Mont-Saint-Hilaire désire assujettir l'émission de certains permis de construction 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 de Mont-Saint-Hilaire a établi le montant de la contribution monétaire prévue au présent règlement en fonction d'une estimation de coût estimé des infrastructures et équipements municipaux qui sont destinés à être financés en totalité ou en partie par le fonds constitué aux termes du présent règlement et du nombre de nouveaux logements qui sont susceptibles de rendre nécessaire une prestation accrue de services municipaux;

CONSIDÉRANT QU'un avis de présentation du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 6 novembre 2023;

CONSIDÉRANT l'adoption du projet de Règlement numéro 1345 lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 6 novembre 2023;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1.1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 1.2 Terminologie

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

« **Habitation collective** » : Les bâtiments composés majoritairement de chambres ou de logements d'une chambre à coucher et dont un minimum de 10 % de l'espace est destiné à l'usage exclusif des résidents (aire de repos, aire de récréation, préparation et consommation de repas sur place). Sont notamment inclus dans cette classe d'usage, les résidences privées pour personnes âgées, les résidences étudiantes et les centres d'hébergement qui ne relèvent pas des services publics ou gouvernementaux;

« **Logement de type bigénération** » : Correspond à un logement tel que défini au Règlement de zonage en vigueur;

« **Permis de construction** » : Désigne le permis délivré par la Ville de Mont-Saint-Hilaire visant la construction d'un nouveau bâtiment, l'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment existant, que ce soit ou non suite à la conclusion d'une entente pour travaux municipaux ou dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

« **Règlement** » : Désigne le règlement numéro 1345 intitulé « Règlement 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 »;

« **Requérant** » : Désigne toute personne physique ou morale qui requiert l'obtention d'un permis de construction nécessaire à la réalisation d'un projet assujéti à la contribution prévue par le présent règlement;

« **Unité de logement** » : Désigne un local d'habitation (suite) servant ou destiné à servir de résidence, de domicile ou de lieu d'hébergement provisoire à une ou plusieurs personnes, où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir, qui comporte des installations sanitaires;

« **Ville** » : Désigne la Ville de Mont-Saint-Hilaire.

ARTICLE 1.3 Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Mont-Saint-Hilaire.

CHAPITRE 2 CONSTITUTION ET RÈGLES DE CONTRIBUTION AU FONDS

ARTICLE 2.1 Constitution du fonds et durée

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 présent règlement.

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

ARTICLE 2.2 Projets assujettis et montant de la contribution

La délivrance d'un permis de construction est assujettie au paiement préalable, par le requérant, d'une contribution pour chaque nouvelle unité de logement ajoutée dans le cadre des interventions suivantes :

- 1- La construction d'un nouveau bâtiment partiellement ou entièrement résidentiel, sauf pour un bâtiment construit suite à la démolition d'un bâtiment existant sur le même lot et sans ajout de logement;
- 2- L'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment existant entraînant une augmentation du nombre d'unité de logement.

ARTICLE 2.3 Montant de la contribution

2.3.1 Le montant de la contribution exigée est établi de manière globale en fonction de la liste des dépenses relatives à la création, l'aménagement, le réaménagement, la mise à niveau, l'ajout, l'agrandissement ou la modification de tout équipement ou infrastructure municipaux visés à l'annexe A du présent règlement. L'établissement de la contribution et la proportion des coûts en investissement à assumer via la redevance sont décrite à l'annexe « B » du présent règlement.

2.3.2 Le montant de la contribution est établi à 7 500 \$ par unité de logement 4 ½ .

2.3.3 Le montant de la contribution par unité de logement 3 ½ et moins est établi à 5 625 \$, ce qui représente 75 % de la contribution mentionnée au point 2.3.2.

2.3.4 Le montant de la contribution par unité de logement 5 ½ et plus est établi à 9 375 \$, ce qui représente 125 % de la contribution mentionnée au point 2.3.2.

2.3.5 Le montant de la contribution par unité de logement unifamiliale isolée est établi à 11 250 \$, ce qui représente 150% de la contribution mentionnée au point 2.3.2.

2.3.6 Les logements faisant partie d'une « habitation collective » ou les logements de type « bigénération » sont assujettis au versement de la contribution au montant mentionné au point 2.3.3 peu importe la taille du logement;

ARTICLE 2.4 Indexation

Les montants des contributions sont indexés annuellement selon l'indice des prix à la consommation du Québec (IPC).

ARTICLE 2.5 Délivrance des permis de construction

Aucun permis de construction pour des travaux assujettis au présent règlement ne peut être délivré si le requérant ne s'est pas conformé aux obligations prévues au présent règlement.

Ne sont pas assujetties au présent règlement :

1. Les interventions qui visent des bâtiments autorisés par un projet de projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ou découlant d'une entente pour travaux municipaux autorisés avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
2. Les interventions découlant d'une entente pour travaux municipaux visant la réalisation des travaux municipaux si l'entente est autorisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
3. Les interventions découlant d'une demande de permis de construction substantiellement complète et conforme déposée à la Ville avant que l'avis de présentation relatif au présent règlement ne soit donné. Lorsque cette demande est assujettie à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, celle-ci doit avoir été approuvée par le conseil avant que l'avis de présentation relatif au présent règlement ne soit donné.

CHAPITRE 3 UTILISATION DU FONDS

ARTICLE 3.1 Financement d'équipement ou infrastructures municipaux

Le fonds est destiné au financement des dépenses relatives à la création, l'aménagement, le réaménagement, la mise à niveau, l'ajout, l'agrandissement ou la modification de tout équipement ou infrastructure municipaux visés à l'annexe A du présent règlement.

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 en cause, y compris les occupants ou les usagés 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 visés par de telles dépenses.

Le fonds peut être utilisé pour financer des projets prévus à l'annexe A du présent règlement.

ARTICLE 3.2 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.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 4.1 Personne responsable de l'application du règlement

Le conseil municipal désigne de façon générale, le directeur général, le directeur du Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement ainsi que le directeur adjoint dudit Service à titre de personnes chargées de l'application du présent règlement.

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

ARTICLE 4.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE DU 4 DÉCEMBRE 2023

(S) Marc-André Guertin

MARC-ANDRÉ GUERTIN
MAIRE

(S) Anne-Marie Piérard

ANNE-MARIE PIÉRARD, avocate
GREFFIÈRE

TRAVAUX, INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS		ESTIMATION
INFRASTRUCTURES		
Construction et ouverture de rue - Saint-Georges		5 855 000 \$
Séparation des réseaux		
▪ Rue Saint-Anne		5 500 000 \$
▪ Rue Gaboury		2 412 000 \$
Augmentation capacité conduite d'égout		2 200 000 \$
Mises à niveau demandées postes pompage, régulateurs, trop-pleins et exutoires		2 200 000 \$
Surdimensionnement de voies de circulation - TOD 2		2 400 000 \$
Aménagement de transport actif - Boulevard Sir-Wilfrid-Laurier		7 320 000 \$
Construction d'un ouvrage de rétention sanitaire - rue de la Rocque		3 900 000 \$
Modification du trop-plein Desautels		928 000 \$
Acquisition des lots -stationnement incitatif		1 975 300 \$
Régie Eau et Assainissement - Mise à niveau d'équipements		3 338 000 \$
SOUS-TOTAL		38 028 300 \$
BÂTIMENTS MUNICIPAUX		
Rénovation de l'ancienne École Sacré-Coeur		5 300 000 \$
Agrandissement de la bibliothèque		2 000 000 \$
Construction du garage municipal		34 000 000 \$
SOUS-TOTAL		41 300 000 \$
LOISIRS, CULTURE, SPORTS, PARCS ET ESPACES VERTS		
Aménagement et mise à niveau de parcs et d'espaces verts		8 754 400
Bonification de l'offre en infrastructures et équipements de loisirs (récréatifs et sportifs)		16 429 500
SOUS-TOTAL		25 183 900 \$
TOTAL TOUS LES INVESTISSEMENTS		
TOTAL		104 512 200 \$

ÉTABLISSEMENT DE LA CONTRIBUTION ET RÈGLES APPLICABLES

Tous les travaux assujettis sont réputés être desservis, en totalité ou en partie, par les équipements ou infrastructures projetés à l'annexe A du présent règlement.

La proportion des coûts en investissement à assumer via la redevance a été déterminée en fonction de la richesse foncière actuelle et celle au terme du développement du territoire.

La contribution est calculée comme suite en tenant compte d'un nombre estimé des données suivantes :

Richesses foncières		
Actuelle	4 403 000 000 \$	79,49 %
Créée par les nouveaux développements	1 136 385 000 \$	20,51 %
Total de la richesse foncière à terme	5 539 385 000 \$	100,00 %

Contribution à terme		
Contribution de la population	83 071 896 \$	79,49 %
Contribution par de nouveaux logements	21 440 304 \$	20,51 %
Total des investissements	104 512 200 \$	100,00 %

Redevances		
Contribution à terme		21 440 304 \$
Nombre de nouveaux logements		2857
Contribution arrondie		7 500 \$