



AVIS PUBLIC

Projet de règlement numéro 1953

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le 9 mai 2022, le conseil a adopté, par résolution, le projet de règlement numéro **1953** intitulé **« Règlement visant à assujettir l'émission d'un permis de construction au paiement d'une contribution destinée à financer en tout ou en partie toute dépense requise pour assurer la prestation accrue de services municipaux concernant l'ajout, l'agrandissement, la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux et visant la constitution d'un fonds destiné aux infrastructures ou aux équipements en matière d'hygiène du milieu à cette fin ».**

Ce projet de règlement vise à assujettir l'émission d'un permis de construction au paiement d'une contribution dans le but de financer en tout ou en partie toute dépense requise pour assurer la prestation accrue de services municipaux concernant l'ajout, l'agrandissement, la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux découlant de l'intervention visée par une demande de permis de construction, en excluant le matériel roulant et les équipements informatiques quels qu'ils soient, et également de constituer un fonds destiné aux infrastructures ou aux équipements en matière d'hygiène du milieu. Il sera soumis à une consultation publique qui aura lieu le lundi 13 juin 2022, à 19 heures, à la salle du conseil, à la mairie de Saint-Eustache, située au 145, rue Saint-Louis.

Au cours de cette assemblée, le maire expliquera le projet de règlement et les conséquences de son adoption et entendra les personnes et organismes qui désireront s'exprimer.

Ce projet de règlement ne comporte aucune disposition susceptible d'approbation référendaire.

Le projet de règlement peut être consulté au Service du greffe, à la mairie de Saint-Eustache, pendant les heures normales de bureau. Il est également joint au présent avis public sur le site internet de la Ville à la section mairie / avis publics et également disponible à la section mairie / conseil municipal / séances du conseil / projets – résolutions (PPCMOI) / règlements – séance ordinaire du 9 mai 2022.

Ce projet a fait l'objet d'une présentation détaillée lors de la séance du conseil du 9 mai dernier, laquelle est diffusée sur le site internet de la ville <https://www.saint-eustache.ca/mairie-conseil-municipal-seances-du-conseil/webdiffusion-des-seances-du-conseil-municipal>.

Fait à Saint-Eustache, ce 10^e jour de mai 2022.

La greffière,
Isabelle Boileau



PROJET DU 2022-05-09

RÈGLEMENT NUMÉRO: 1 9 5 3

RÈGLEMENT VISANT À ASSUJETTIR L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION AU PAIEMENT D'UNE CONTRIBUTION DESTINÉE À FINANCER EN TOUT OU EN PARTIE TOUTE DÉPENSE REQUISE POUR ASSURER LA PRESTATION ACCRUE DE SERVICES MUNICIPAUX CONCERNANT L'AJOUT, L'AGRANDISSEMENT, LA MODIFICATION D'INFRASTRUCTURES OU D'ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX ET VISANT LA CONSTITUTION D'UN FONDS DESTINÉ AUX INFRASTRUCTURES OU AUX ÉQUIPEMENTS EN MATIÈRE D'HYGIÈNE DU MILIEU À CETTE FIN

CONSIDÉRANT QU'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville et de ses contribuables d'adopter le règlement numéro 1953 visant à assujettir l'émission d'un permis de construction au paiement d'une contribution dans le but de financer en tout ou en partie toute dépense requise pour assurer la prestation accrue de services municipaux concernant l'ajout, l'agrandissement, la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux découlant de l'intervention visée par une demande de permis de construction, en excluant le matériel roulant et les équipements informatiques quels qu'ils soient, et également de constituer un fonds destiné aux infrastructures ou aux équipements en matière d'hygiène du milieu;

CONSIDÉRANT QUE les articles 145.21 à 145.30 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent au conseil municipal d'assujettir la délivrance d'un permis de construction au paiement par le requérant d'une contribution destinée à financer en tout ou en partie toute dépense requise pour assurer la prestation accrue de services municipaux concernant l'ajout, l'agrandissement, la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux découlant de l'intervention visée par une demande de permis ou de certificat;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de préciser la nature et assujettir les infrastructures et les équipements municipaux visés pour l'application du présent règlement;

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement s'ajoute au règlement portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux;

CONSIDÉRANT les nombreux projets de développement, de redéveloppement et de requalification anticipés à court et moyen termes;

CONSIDÉRANT l'impact de ces projets sur l'ensemble du réseau d'infrastructures municipales;

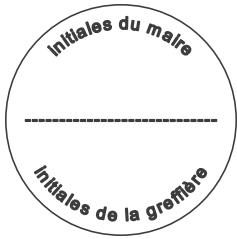
CONSIDÉRANT QU'avis de motion a été donné, et qu'un projet du présent règlement a été adopté à une séance antérieure;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 OBJET

1. Le présent règlement a pour objet d'assujettir l'émission d'un permis de construction au paiement d'une contribution dans le but de financer, en tout ou en partie, toute dépense requise pour assurer la prestation accrue de services municipaux concernant l'ajout, l'agrandissement, la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux décrits à l'annexe 1 du présent règlement, découlant de l'intervention visée par une demande de permis de construction. Sont toutefois exclus, le matériel roulant et les équipements informatiques quels qu'ils soient.

Le présent règlement a également pour objet de constituer un fonds destiné aux infrastructures ou aux équipements en matière d'hygiène du milieu.



Règlement 1953
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

ARTICLE 2 TERRITOIRE D'APPLICATION

2. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire municipal localisé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation tel qu'établi au Plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 3 DÉFINITIONS

3. Aux fins du présent règlement, à moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions qui suivent désignent :

Habitation mixte : Bâtiment utilisé en partie par la présence d'une ou plusieurs unités de logements et par la présence d'espaces dédiés à des fins non résidentielles.

Intensification des activités : Toute intervention ayant pour objet l'agrandissement de la superficie de plancher ou l'augmentation du nombre de logements pour tout bâtiment d'usage résidentiel ou non-résidentiel.

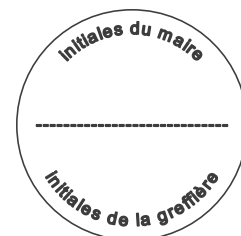
Unité de logement : Suite servant ou destinée à servir de résidence ou de domicile à une ou plusieurs personnes, où l'on peut généralement préparer et consommer des repas, dormir, qui comporte des installations sanitaires.

Unité de logement équivalente : Le résultat de la division de la valeur déclarée lors de la demande de permis par la valeur moyenne uniformisée d'une unité de logement unifamiliale établie au rôle d'évaluation en vigueur au moment de la demande de permis.

Valeur déclarée : Valeur estimée soumise lors d'une demande de permis et servant de base de calcul dans le but de convertir la superficie d'un bâtiment non résidentiel en unités de logements équivalents. Cette valeur ne peut être inférieure à 115,75 \$ le pied carré.

ARTICLE 4 DÉLIVRANCE D'UN PERMIS ET TRAVAUX ASSUJETTIS

4. La délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation est assujettie au paiement, par le requérant, au moment de la demande de permis, d'une contribution telle qu'établie au chapitre 6 du présent règlement à l'égard des travaux suivants :
- 1) Pour tous travaux de construction d'un nouveau bâtiment résidentiel;
 - 2) Pour tous travaux d'agrandissement, ou de rénovations d'un bâtiment résidentiel, ayant pour effet l'ajout de nouvelles unités de logement;
 - 3) Pour tous travaux de nouvelles constructions ou d'agrandissement d'un bâtiment commercial ou industriel;
 - 4) Pour tous travaux de nouvelles constructions, d'agrandissement d'un bâtiment à usage mixte ou pour toutes modifications apportées à un tel bâtiment, afin d'y ajouter un ou des logements additionnels.



ARTICLE 5 TRAVAUX, INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS PROJETÉS

5. La contribution doit servir à financer la création, l'aménagement, le réaménagement, la mise à niveau, l'ajout, l'agrandissement ou la modification de toutes infrastructures et équipements, peu importe où ils se trouvent sur le territoire de la municipalité et requis pour desservir, non seulement l'immeuble visé par la demande de permis, y compris leurs occupants ou usagers de tel immeuble, mais également, d'autres immeubles, y compris leurs occupants ou leurs usagers, sur le territoire de la municipalité.

Ces infrastructures et équipements municipaux sont plus amplement identifiés à l'annexe 1 du présent règlement. La valeur des travaux et des équipements y est estimée.

ARTICLE 6 ÉTABLISSEMENT DE LA CONTRIBUTION ET MODALITÉS D'APPLICATION

6. Le montant de la contribution est établi comme suit pour la période d'application, avec une base de référence au 1^{er} janvier 2022 :

Superficie des projets non résidentiels anticipés:	4 687 171 pi ²
Valeur de référence d'un projet non résidentiel au pi ² :	115,75 \$ pi ²
Produit obtenu en valeur potentielle :	542 540 043,25 \$
Valeur moyenne uniformisée au rôle d'un logement :	328 903 \$
Unités de logements équivalents basé sur la valeur :	1 649.54

Le calcul de la contribution tenant compte des variables réelles et / ou anticipées est ainsi déterminé comme suit :

Logements inscrits au rôle en janvier 2022 :	21 849
Nouveaux logements anticipés :	4 127
Espaces commerciaux et industriels convertis en unités de logements équivalents :	1649.5
Unités de logement potentielles total :	27 625.5
Part des nouvelles unités au fonds d'infrastructures :	20,9 %

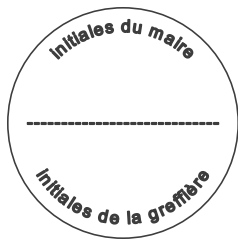
Contribution par unité de logement ou par unité de logement équivalente (20,9% de 37M = 7 733 000 \$)
7 733 000\$ / 5776.5 = 1338,69 \$

1339 \$ (arrondi)

- 1 339 \$ par unité de logement pour les immeubles résidentiels ou pour toute portion résidentielle d'une habitation mixte;
- 1 339 \$ par unité de logement équivalente pour les immeubles commerciaux ou industriels ou pour toute portion non résidentielle d'une habitation mixte.

Les montants prévus pour la détermination d'une contribution sont ajustés par une modification au présent règlement en appliquant la formule énoncée aux alinéas précédents, en fonction d'une base de référence établie au 1^{er} janvier de l'année courante. Il est alors procédé à la réévaluation des données suivantes :

- La valeur moyenne uniformisée d'une habitation unifamiliale inscrite au rôle d'évaluation;
- La valeur moyenne déclarée des coûts de construction (valeur au pied carré) des bâtiments non-résidentiels basée sur les douze (12) derniers mois;



Règlement 1953
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

- La valeur des investissements en infrastructures des projets identifiés à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE 7 CONSTITUTION ET UTILISATION DU FONDS

7. Est constitué, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement, un « Fonds destiné et devant être utilisé exclusivement au financement d'infrastructures et d'équipements municipaux » décrit à l'annexe « 1 » du présent règlement.

Le fonds est d'une durée indéterminée et se compose des contributions versées par les requérants et des intérêts qu'elles produisent.

L'actif du fonds est destiné exclusivement 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 projeté et plus amplement identifié à l'annexe « 1 » du présent règlement.

L'actif du fonds peut être utilisé par l'affectation de fonds équivalant 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.

ARTICLE 8 UTILISATION D'UN SURPLUS

8. 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 est 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 est faite au plus tard le 31 décembre de l'exercice financier qui suit celui au cours duquel le surplus est constaté.

ARTICLE 9 EXCLUSIONS

9. L'exigence d'une contribution n'est pas applicable :
- 1) À un organisme public au sens du premier alinéa de l'article 3 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, c. A-2.1);
 - 2) Au centre de la petite enfance au sens de la *Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance* (RLRQ, c. S-4.1.1);
 - 3) À la reconstruction d'un immeuble qui, de façon involontaire, a été détruit ou a perdu plus de 75 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou de quelque autre cause et qui ne fait pas l'objet, au moment de sa reconstruction, d'une intensification des activités.

ARTICLE 10 APPLICATION DU RÈGLEMENT

10. Le directeur du service de l'urbanisme et du développement économique ou représentant autorisé est chargé de l'application du présent règlement.

Règlement 1953
VILLE DE SAINT-EUSTACHE



ARTICLE 11 ENTRÉE EN VIGUEUR

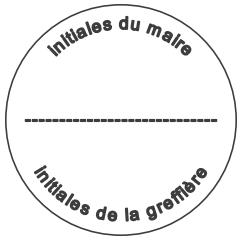
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Le maire,

La greffière,

Pierre Charron

Isabelle Boileau



Règlement 1953
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

ANNEXE 1

INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS

**Liste des infrastructures à déployer pour répondre
aux besoins des nouveaux projets anticipés**

• Poste de pompage (Industriel / Saint-Eustache)	1 000 000 \$
• Surpresseur (Industriel / Williams)	2 000 000 \$
• Surpresseur (Boileau / A-640)	3 500 000 \$
• Poste de pompage (Industriel / Forterra)	2 000 000 \$
• Réservoir d'eau (Albert-Mondou)	7 000 000 \$
• Réserve d'eau (Usine de filtration)	6 000 000 \$
• Poste de pompage (Usine d'épuration)	2 000 000 \$
• Poste de pompage (57 ^e Avenue)	2 500 000 \$
• Réservoir d'eau (Godard)	1 000 000 \$
• Conduite de refoulement (25 ^e Avenue)	1 500 000 \$
• Poste de pompage (Mathers / Cinéma)	1 000 000 \$
• Réservoir d'eau (Parc d'affaires A-640)	7 000 000 \$
• Bouclage conduite d'aqueduc (25 ^e Avenue)	500 000 \$
Total :	37 000 000 \$