PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

Dates d'entrée en vigueur:	
1953:	2022-06-23
1953-001:	2023-04-25
1953-002:	2023-08-22
1953-003:	2024-04-23
1953-004:	2025-03-25

CONSOLIDATION ADMINISTRATIVE

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.

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 179,17 $ le pied carré.

(Règlements 1953-001 (art. 1) EV 2023-04-25, 1953-003 (art. 1) EV 2024-04-23 et 1953-004 (art. 1) EV 2025-03-25)

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 de nouvelles constructions ou d'agrandissement d'un bâtiment commercial ou industriel;

3) 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.

(Règlement 1953-002 (art. 1) EV 2023-08-22)

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 1er janvier 2025 :

Superficie des projets non résidentiels anticipée :	5 317 742 pi^2
Valeur de référence d'un projet non résidentiel au pi^2 :	179,17 $ pi^2
Produit obtenu en valeur potentielle :	952 779 834 $
Valeur moyenne uniformisée au rôle d'un logement :	487 954 $
Unités de logements équivalents basé sur la valeur :	1 952,60

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

Logements inscrits au rôle en janvier 2025 :	20 506
Nouveaux logements anticipés :	2 663
Espaces commerciaux et industriels convertis en unités de logements équivalents :	1 952,60
Unités de logement potentielles total :	25 121,60
Part des nouvelles unités au fonds d'infrastructures :	18,37 %

Contribution par unité de logement ou par unité de logement équivalente (18,37 % de 42,6 M = 7 825 620 $)
7 825 620 $ / 4 615,60 = 1 695,47 $

- 1 695,47 $ par unité de logement pour les immeubles résidentiels ou pour toute portion résidentielle d'une habitation mixte;
- 1 695,47 $ 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 1er 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;

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

(Règlements 1953-001 (art. 2) EV 2023-04-25, 1953-003 (art. 2) EV 2024-04-23 et 1953-004 (art. 1) EV 2025-03-25)

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.

ARTICLE 11 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE 1

(Règlements 1953-001 (art. 3) EV 2023-04-25, 1953-003 (art. 3) EV 2024-04-23 et 1953-004 (art. 1) EV 2025-03-25)

INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS

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

• Poste de pompage (Industriel / Saint-Eustache)	1 151 811 $
• Surpresseur (Industriel / Williams)	2 303 623 $
• Surpresseur (Boileau / A-640)	4 031 340 $
• Poste de pompage (Industriel / Forterra)	2 303 623 $
• Réservoir d'eau (Albert-Mondou)	8 062 678 $
• Réserve d'eau (Usine de filtration)	6 910 866 $
• Poste de pompage (Usine d'épuration)	2 303 623 $
• Poste de pompage (57e Avenue)	2 879 528 $
• Réservoir d'eau (Godard)	1 151 881 $
• Conduite de refoulement (25e Avenue)	1 727 717 $
• Poste de pompage (Mathers / Cinéma)	1 151 811 $
• Réservoir d'eau (Parc d'affaires A-640)	8 062 678 $
• Bouclage conduite d'aqueduc (25e Avenue)	575 906 $
Total :	**42 617 085 $**[1]

[1] *Note : Montant ajusté selon l'indice des prix à la consommation (IPC) moyen 2024 pour la Région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal (2,7 %).*