



**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT**

CE DOCUMENT N'A AUCUNE VALEUR LÉGALE

La présente codification administrative a été effectuée afin de faciliter la lecture du Règlement numéro 1804-23 et ses amendements. Seuls les règlements originaux peuvent faire preuve de leur contenu.

Mise à jour du 30 juin 2023

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

**CONCERNANT L'IMPOSITION D'UNE CONTRIBUTION DESTINÉE À FINANCER
TOUT OU EN PARTIE DES DÉPENSES LIÉES À L'AJOUT, L'AGRANDISSEMENT
OU LA MODIFICATION D'INFRASTRUCTURES OU D'ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX
RÈGLEMENT NUMÉRO 1804-23**

**PROPOSÉ PAR : MONSIEUR SYLVAIN CAZES
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ**

VERSION DU :	30 JUIN 2023
AVIS DE MOTION :	21 FÉVRIER 2023
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	7 MARS 2023
ENTRÉE EN VIGUEUR :	3 AVRIL 2023

Modifications incluses dans ce document

Numéro du règlement sujet	Date d'entrée en vigueur	Modifie la grille ou zone
1822-23	30 juin 2023	

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1	PRÉAMBULE	1
ARTICLE 2	DÉFINITIONS	1
ARTICLE 3	APPLICATION	2
ARTICLE 4	CONSTITUTION DU FONDS.....	2
ARTICLE 5	CONTRIBUTION AU FONDS	2
ARTICLE 6	CALCUL DE LA CONTRIBUTION	2
ARTICLE 7	REMBOURSEMENT	2
ARTICLE 8	DÉLIVRANCE DES PERMIS.....	3
ARTICLE 9	UTILISATION DU FONDS	4
ARTICLE 10	AUTRE UTILISATION.....	4
ARTICLE 11	UTILISATION D'UN SURPLUS.....	4
ARTICLE 12	EXEMPTION DU VERSEMENT DE LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARC.....	4
ARTICLE 13	APPLICATION DU RÈGLEMENT	5
ARTICLE 14	ENTRÉE EN VIGUEUR	6

TABLE DES TABLEAUX

TABLEAU 1	MODULATION EN FONCTION DE LA DENSITÉ	3
TABLEAU 2	MODULATION EN FONCTION DE LA COHABITATION DES USAGES.....	3
TABLEAU 3	MODULATION EN FONCTION DU NIVEAU DE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE ...	3
TABLEAU 4	RÉDUCTION POUR LES LOGEMENTS ABORDABLES	3

ANNEXE

ANNEXE A	PLAN DE ZONAGE	3
----------	----------------------	---

CONSIDÉRANT que la Ville à l'obligation chaque année, d'adopter un Programme des immobilisations retenues pour les trois exercices financiers subséquentes;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, il est possible pour une municipalité d'exiger une contribution financière 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 Saint-Constant désire assujettir l'émission de permis de construction pour certains nouveaux projets immobiliers à une contribution monétaire qui sera versée à un fonds réservé au financement, à court, moyen ou long terme, d'infrastructures et d'équipements municipaux;

CONSIDÉRANT que la Ville de Saint-Constant souhaite fixer le montant de la contribution monétaire de chaque projet en fonction des coûts des infrastructures et équipements municipaux, peu importe, où ils se trouvent dans la municipalité, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la municipalité;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 21 février 2023 et qu'un projet de règlement a dûment été déposé par un membre du Conseil lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 21 février 2023;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 DÉFINITIONS

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

« Requéran »

Toute personne qui requiert l'obtention d'un permis ou d'un certificat nécessaire à la construction d'un projet assujetti à la contribution prévue par le présent règlement.

« Unité de logement »

Une ou plusieurs pièces contenant des commodités d'hygiène, de chauffage ou de cuisson et servant de résidence, excluant un motel, hôtel, gami, pension, roulotte ou remorque.

« Ville »

Désigne la Ville de Saint-Constant.

ARTICLE 3 APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Constant.

ARTICLE 4 CONSTITUTION DU FONDS

Le fonds « *Redevance au développement des infrastructures et des équipements 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 composé des sommes versées par les requérants et des intérêts qu'elles produisent.

ARTICLE 5 CONTRIBUTION AU FONDS

La délivrance d'un permis de construction est assujettie au paiement par le requérant préalablement à la demande de permis de construction, d'une contribution visant la réalisation d'un projet suivant :

1. La construction d'un bâtiment partiellement ou entièrement résidentiel de neuf (9) unités de logement et plus;
2. L'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment qui à terme ajoutera neuf (9) unités de logement et plus;
3. La construction d'un bâtiment, ou d'un groupe de bâtiment, sur un même terrain, en une ou plusieurs phases comportant au total neuf (9) unités de logement et plus.

Nonobstant ce qui précède, dans le cadre d'un projet intégré, le nombre d'unité de logement sera comptabilisé pour l'ensemble de l'immeuble, et non par bâtiment.

Cette contribution est exigible préalablement à la délivrance d'un permis de construction pour un projet assujetti qui a fait l'objet ou non d'une entente pour travaux municipaux selon le Règlement numéro 1351-11 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux et ses amendements ou d'une autorisation selon le Règlement numéro 1536-17 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et ses amendements.

(A : 1822-23, V : 30-06-2023)

ARTICLE 6 CALCUL DE LA CONTRIBUTION

La contribution financière de base prévue aux fins du présent règlement est calculée comme suit :

1. 5 000 \$ par unité de logement faisant partie d'un bâtiment destiné à être une résidence pour personnes âgées (RPA);
2. 7 500 \$ par unité de logement.

(A : 1822-23, V : 30-06-2023)

ARTICLE 7 REMBOURSEMENT

La contribution visée aux articles 5 et 6 du présent règlement est modulée en fonction des réductions suivantes :

1. Une réduction est applicable en fonction de la densité résidentielle brute prévue pour le projet immobilier visé, au terme de l'intervention faisant l'objet de la demande de permis de construction ou du

certificat d'autorisation, selon les ratios établis au *Tableau 1 - Modulation en fonction de la densité*.

Tableau 1 MODULATION EN FONCTION DE LA DENSITÉ

Niveau de densité	Réduction
Moins de 40 logements par hectare	0 %
40 à 64 logements par hectare	5 %
65 logements à 99 logements par hectare	15 %
100 logements par hectare et plus	25 %

Pour obtenir le remboursement de la contribution, le requérant doit fournir à la Ville la preuve de l'obtention de la certification dans les cent-vingt (120) jours de la fin de la construction du bâtiment.

2. Une réduction est applicable aux projets immobiliers visés qui comprennent une certaine proportion de superficies commerciale par rapport à la superficie du rez-de-chaussée, selon les proportions établies au *Tableau 2 - Modulation en fonction de la cohabitation des usages*, pour autant que cet usage soit maintenu pendant les soixante (60) mois suivant l'obtention du permis de construction ou du certificat d'autorisation.

Tableau 1 MODULATION EN FONCTION DE LA COHABITATION DES USAGES

Proportion de superficies commerciales par rapport à la superficie du rez-de-chaussée	Réduction
Plus de 50 % et moins de 100 %	15 %
100 %	25 %

3. Une réduction est applicable aux projets immobiliers visés qui obtiennent un certificat environnemental LEED, une certification APH Select ou une certification RCFI, selon le niveau de la certification obtenue tel que prescrit au *Tableau 3 - 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 ou APH Select	15 %
LEED – Platine ou RCFI	25 %

4. Une réduction est applicable aux projets immobiliers ayant des logements dits abordables. Cette réduction est applicable seulement pour les logements abordables. Un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Si le même immeuble contient des logements abordables ainsi que des logements au prix du marché, seuls les logements abordables feront l'objet d'une réduction, tel que prescrit au *Tableau 4 - Réduction pour les logements abordables*.

Tableau 3 RÉDUCTION POUR LES LOGEMENTS ABORDABLES

Certification	Réduction
Logements abordables	25 %

Les réductions sont cumulables entre elles sur un même projet, jusqu'à l'obtention d'une réduction maximale de 50 % de la contribution visée aux articles 5 et 6 du présent règlement sauf dans le cas d'un immeuble ayant des logements abordables, dont le cumul des réductions peut

atteindre 75 %, pour seulement les logements dits abordables, tels que définis au tableau 4 du présent article.

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.

(A : 1822-23, V : 30-06-2023)

ARTICLE 8 DÉLIVRANCE DES PERMIS

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.

ARTICLE 9 UTILISATION DU FONDS

Le fonds est destiné au financement des dépenses relatives à la création, à l'aménagement, le réaménagement, la mise à niveau, l'ajout, l'agrandissement ou la modification de tout équipement ou infrastructure visé au Programme triennal d'immobilisations en vigueur, tel qu'il figure dans l'annexe A.

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, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Ville de Saint-Constant.

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, si nécessaire

ARTICLE 10 AUTRE UTILISATION

Le fonds peut être utilisé pour financer des projets prévus au Programme triennal d'immobilisations en vigueur, tel qu'il figure dans l'annexe A.

ARTICLE 11 UTILISATION D'UN SURPLUS

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 propriétés des immeubles visés par les permis ou certificats dont la délivrance a été assujettie au paiement de la contribution, au prorata des montants payés relativement à chacun de ses 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 12 EXEMPTION DU VERSEMENT DE LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARC

L'immeuble qui a fait l'objet de contribution visée par le présent règlement est exempt de toute contribution pour fins de parc qui serait exigée préalablement à la délivrance d'un permis de lotissement ou de construction selon le Règlement de lotissement et le Règlement de zonage en vigueur.

Nonobstant ce qui précède, ladite exemption est applicable seulement si une demande de permis de construction, d'agrandissement ou de transformation, visée par le présent règlement, est déposée dans un délai maximal de douze (12) mois suivant l'établissement d'une contribution pour fins de parc. Dans ce cas, la contribution pour fins de parc devra être acquittée par le demandeur et lui sera remboursée, si celui-ci dépose une demande complète de permis de construction, d'agrandissement ou de transformation, visée par le présent règlement, dans les délais prescrits.

(A : 1822-23, V : 30-06-2023)

ARTICLE 12.1 EXCLUSIONS

L'exigence d'une contribution n'est pas applicable :

- a) 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);
- b) à un 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);
- c) à la reconstruction d'un immeuble résidentiel qui a été détruit et qui n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de logements existants le jour précédant la destruction de l'immeuble;
- d) à la construction ou l'aménagement d'un logement complémentaire au sens du règlement de zonage en vigueur;
- e) au bâtiment destiné à accueillir des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8).

Nonobstant de qui précède, ladite exclusion ne vise pas les logements dits abordables.

Également, un projet immobilier qui répond à la condition suivante devra tout de même acquitter, à l'émission du permis de construction, d'agrandissement ou de transformation, l'équivalent de 10 % du calcul de la contribution, incluant le cumul de réductions, applicables à leur projet immobilier. La condition applicable est la suivante :

Le projet doit avoir fait l'objet d'une résolution par le Conseil d'approbation au plus tard le 16 mai 2023 en vertu des règlements en vigueur concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.), les dérogations mineures, les usages conditionnels ou les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (P.P.C.M.O.I.).

(A : 1822-23, V : 30-06-2023)

ARTICLE 13 APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le Conseil municipal désigne le Service de l'Aménagement du territoire, du Bureau de projets et du Développement économique à titre de service chargé de l'application du présent règlement.

Le Conseil municipal pourra également désigner par résolution toute autre personne ou département pour les remplacer ou les assister.

ARTICLE 14 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ à la séance extraordinaire du 7 mars 2023.

Jean-Claude Boyer, maire

Sophie Laflamme, greffière

ANNEXE

ANNEXE A
PROGRAMME TRIENNAL D'IMMOBILISATIONS

VILLE DE SAINT-CONSTANT			
PROGRAMME TRIENNAL D'IMMOBILISATIONS*			
NATURE D'INVESTISSEMENT	2023	2024	2025
Bâtiments & édifices municipaux	609 500 \$	5 500 000 \$	8 000 000 \$
Routes et infrastructures souterraines	15 181 525 \$	8 267 270 \$	11 155 172 \$
Routes et infrastructures souterraines	11 574 197 \$	8 555 022 \$	4 290 941 \$
Parcs et terrains de jeux	11 574 197 \$	8 555 022 \$	4 290 941 \$
Équipements et véhicules	385 800 \$	1 293 000 \$	862 500 \$
Mobilier de bureau et équipements informatiques	120 500 \$	510 000 \$	265 000 \$
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	27 871 522 \$	24 125 292 \$	24 573 613 \$