



## RÈGLEMENT NUMÉRO 738

---

### **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**

---

ATTENDU que les développements immobiliers à venir sur le territoire de la Ville de L'Île-Perrot nécessiteront des investissements importants en matière d'infrastructures et d'équipements municipaux, notamment ceux relatifs à la fourniture en eau potable, au traitement des eaux usées, à la sécurité publique et aux loisirs;

ATTENDU que les articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) permettent à une municipalité d'exiger une contribution financière liée à l'ajout, à l'agrandissement ou à 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;

ATTENDU que la Ville de L'Île-Perrot désire assujettir, pour l'ensemble de son territoire, 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 équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné par la conseillère Gabrielle Labbé, avec dépôt du projet de règlement, lors de la séance du conseil municipal tenue le 21 janvier 2025;

CONSIDÉRANT que toutes les autres formalités prévues à l'article 356 de la Loi sur les cités et villes (RLRQ, c. C-19) ont été respectées.

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Pierre-Yves L'Heureux, appuyé par la conseillère Gabrielle Labbé et résolu unanimement :

QUE LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

#### Préambule

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

#### Terminologie

2. Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans le règlement de zonage 666.

#### Objet

3. Le présent règlement a pour objet de financer 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 en assujettissant certains travaux au paiement d'une contribution monétaire.

#### Application du règlement

4. L'administration du présent règlement est confiée au directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville de L'Île-Perrot.

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement et des fonctionnaires ayant les mêmes pouvoirs et devoirs désignés par une résolution dûment adoptée pour la Ville de L'Île-Perrot. Aux fins de ce règlement, chaque fois que l'expression « fonctionnaire désigné » est mentionnée, il faut comprendre qu'elle fait référence à ces derniers.

#### Territoire d'application

5. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville.

#### Travaux assujettis

6. La délivrance d'un permis est assujettie au paiement préalable par le requérant, d'une contribution monétaire, telle qu'établie à l'article 10 du présent règlement, à l'égard des travaux suivants :

- a) La construction ou la transformation d'un bâtiment principal du groupe Habitation, qui comprend l'ajout d'une ou plusieurs unités de logement;
- b) La construction ou la transformation d'un bâtiment principal d'un groupe autre que l'Habitation, qui comprend l'ajout d'une superficie de plancher;
- c) La construction ou la transformation d'un bâtiment principal mixte, qui comprend l'ajout d'une ou plusieurs unités de logement et/ou d'une superficie de plancher.

#### Modalités de paiement

7. Dans le cas où la contribution reliée au permis de construction excède 250 000 \$, le requérant peut payer celle-ci en deux versements, correspondant chacun à 50 % de la contribution, le premier avant la délivrance du permis et l'autre à la date anniversaire du permis. Afin d'en assurer le paiement, le requérant doit remettre à la Ville, avant l'émission du permis, une lettre de garantie bancaire irrévocable, valide pour une durée de 18 mois, correspondant au montant du second versement.

#### Exclusions

8. L'exigence d'une contribution monétaire n'est pas applicable à l'égard des demandes suivantes :

- a) L'ajout d'une unité de logement complémentaire de type « bachelor » ou « uniplex » à une habitation unifamiliale, qu'elle soit existante ou projetée;
- b) Une demande de permis en zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1);
- c) Une demande de permis pour un projet d'habitation pour des fins de logements sociaux ou abordables mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8);
- d) Une demande d'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);
- e) Toute école maternelle, élémentaire ou secondaire qui n'est pas visée par le paragraphe (d) du présent article ;
- f) Une demande d'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);
- g) La reconstruction d'un bâtiment qui a été détruit volontairement ou par un sinistre et qui n'a pas pour effet d'augmenter le nombre d'unités de logement existantes le jour précédant la destruction, à la condition que les permis requis soient émis dans les douze (12) mois suivant la destruction.

Aucune contribution monétaire ne sera exigée pour tout permis délivré préalablement l'avis de motion du présent règlement.

#### Infrastructures visées

9. La contribution monétaire doit servir à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification des infrastructures et des équipements municipaux, peu importe où ils se trouvent sur le territoire de la Ville.

Ces infrastructures ou équipements municipaux peuvent être destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis, mais également ou exclusivement les autres immeubles sur le territoire de la Ville.

Ces infrastructures et équipements municipaux sont identifiés par catégorie à l'Annexe « A » jointe au présent règlement. Les coûts des infrastructures et des équipements municipaux sont estimés à ladite annexe.

## Établissement de la contribution monétaire de base et des règles applicables

**10.** La contribution monétaire est calculée comme suit :

- 5 000 \$ par ajout d'une unité de logement située du sous-sol au cinquième étage d'un bâtiment;
- 10 000 \$ par ajout d'une unité de logement située à partir du sixième étage au dernier étage d'un bâtiment;
- 10 \$ par mètre carré de superficie de plancher pour tout autre usage.

À la condition que les permis requis pour une reconstruction soient émis dans les douze (12) mois suivant la destruction, volontaire ou à la suite d'un sinistre, d'un bâtiment, le nombre d'unités de logement ajouté est limité à la différence entre le nombre d'unités de logement inscrit au rôle d'évaluation de la Ville la veille de la démolition ou du sinistre et le nombre d'unités de logement prévu à la demande de permis.

Pour un bâtiment comprenant une mixité d'usages, la contribution monétaire est calculée selon le total des contributions exigibles.

Tous les droits perçus en vertu du présent règlement seront versés au fonds dédié à cette fin et décrit à l'article 16 ci-après.

### Abandon du projet

**11.** Dans le cas où le requérant abandonne le projet après avoir versé la contribution, mais avant la délivrance du permis, la Ville lui rembourse le montant total, moins 10 % qui est conservé dans le fonds.

Dans le cas où le requérant abandonne le projet après avoir versé la contribution, et après la délivrance du permis, la Ville conserve au fonds ladite contribution. Celle-ci peut être utilisée dans les 3 ans de la date du permis pour un autre projet sur le même emplacement. À défaut, la Ville conserve, en la maintenant dans le fonds, la contribution.

### Modulation de la contribution de base

**12.** La contribution financière de base 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 à 99 logements par hectare	10 %
100 logements et plus par hectare	20 %

2° une réduction est applicable aux projets immobiliers visés, à l'exception des habitations unifamiliales de la classe H1, dont une certaine proportion de cases de stationnement, par rapport au nombre de cases total requis selon la réglementation en vigueur, est aménagée à l'intérieur, au rez-de-chaussée, sous un espace habitable ou dans un stationnement souterrain, tel que prescrit au Tableau 2 – Modulation en fonction de la proportion des cases de stationnement aménagées à l'intérieur :

Tableau 2 Modulation en fonction de la proportion des cases de stationnement aménagées à l'intérieur		
Proportion de cases de stationnement aménagées à l'intérieur, au rez-de-chaussée ou dans un stationnement souterrain	Réduction	
	5 étages et moins	6 étages et plus
De 50 % à 59,9 %	15 %	10 %
De 60 % à 69,9 %	20 %	15 %
De 70 % à 79,9 %	25 %	20 %
80 % et plus	30 %	25 %

Le calcul de cette proportion ne tient pas compte des cases de stationnement dont pourrait être exempté le promoteur.

3° une réduction est applicable aux projets immobiliers visés qui devront procéder à des travaux de décontamination des sols, en fonction de la fraction des coûts réels des travaux de décontamination calculée sur la valeur des coûts de construction déclarée lors de la demande de permis ou de certification d'autorisation, tel que prescrit au Tableau 3 – Proportion des coûts de décontamination. Dans le cas d'un lot à être créé, les coûts de décontamination réels devront être calculés au prorata de la dimension du lot visé par le permis de construction sur la dimension du lot d'origine :

Tableau 3  
Modulation des coûts de décontamination

Proportion des coûts réels des travaux de décontamination sur les coûts de construction déclarés	Réduction
De 0 à 15 %	5 %
Plus de 15 %	10 %

#### Cumul des réductions

**13.** Les réductions sont cumulables entre elles sur un même projet.

Les différents paliers pour une même réduction ne sont toutefois pas cumulatifs, même si les conditions de réduction sont remplies simultanément. Dans le cas où un projet immobilier visé atteint plus d'un palier de réduction, le palier de réduction le plus élevé s'applique.

#### Défaut de maintien d'une condition

**14.** Dans le cas où un requérant a bénéficié d'une réduction en raison de la proportion de superficie commerciale par rapport à la superficie du rez-de-chaussée du projet immobilier visé, et que, dans les 36 mois suivant l'obtention du permis de construction, un changement de l'usage de son rez-de-chaussée est constaté, le requérant devra payer à la Ville un montant équivalent à la réduction dont il a bénéficié à ce titre lors du paiement de sa contribution monétaire.

#### Indexation

**15.** Le montant de la contribution financière de base est indexé de plein droit le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, sans que ne soit nécessaire une modification du présent règlement, en application de l'évolution au cours des quatre plus récents trimestres, en pourcentage, de l'indice des prix de la construction de bâtiments non résidentiels pour la Ville de Montréal de Statistique Canada, Tableau 18-10-0135-01, numéro de catalogue 62-007.

#### Constitution d'un fonds

**16.** Le fonds destiné à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux est créé en vertu du présent règlement.

**17.** Le fonds est à durée indéterminée et se compose des sommes versées par les requérants ainsi que des intérêts produits.

#### Utilisation du fonds

**18.** L'actif du fonds est destiné exclusivement au financement des dépenses liées à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux projetés tels qu'ils apparaissent à l'annexe A, et ce, peu importe où ils se trouvent, sur le territoire de la Ville.

L'actif du fonds peut être utilisé par l'affectation de fonds équivalant aux dépenses relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de tout emprunt contracté aux fins des acquisitions ou de l'exécution des travaux visés par de telles dépenses.

#### Administration du fonds

**19.** 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.

Rapport annuel

**20.** Le trésorier fait un rapport annuel au conseil municipal sur la gestion du fonds. Le rapport comprend le total des contributions monétaires perçues et le montant qui a été affecté à chacun des projets identifiés à l'annexe A.

Utilisation d'un surplus.

**21.** Dans le cas où un surplus est constaté, celui-ci peut être utilisé pour la réfection ou l'amélioration des infrastructures ou équipements visés à l'annexe A.

**22.** Dans le cas où il ne peut être utilisé aux fins prévues par l'article 18, le solde résiduel du fonds doit être réparti par la Ville, entre les propriétaires des projets immobiliers visés par les permis de construction et les certificats d'autorisation et dont la délivrance a été assujettie au paiement de la contribution, au prorata des montants payés relativement à chacun de ces projets immobiliers. Cette répartition doit être faite au plus tard le 31 décembre de l'exercice financier qui suit au cours duquel le surplus est constaté.

**23.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

*(Original signé)*

\_\_\_\_\_  
Pierre Séguin  
Maire

*(Original signé)*

\_\_\_\_\_  
Jean St-Antoine, avocat, OMA  
Greffier

Adopté à la séance ordinaire du conseil municipal de la ville de l'Île-Perrot tenue le 11 février 2025.

## ANNEXE A – LISTE DES INFRASTRUCTURES ET LES COÛTS ESTIMÉS

(a. 8)

### Grille simplifiée pour les fins du règlement

	Travaux projetés	Estimation
1	Chemins, rues et trottoirs	5 094 500.00 \$
2	Eau potable, conduites d'égout	10 185 000.00 \$
3	Usine de filtration	21 000 000.00 \$
4	Usine de traitement des eaux usées	30 522 880.56 \$
5	Bâtiment administratif et communautaire	9 112 664.00 \$
6	Aménagement d'un nouveau site de neige usées	2 000 000.00 \$
7	Acquisition de lot - stationnement incitatif	1 000 000.00 \$
8	Bonification de l'offre en infrastructures et équipements de loisirs (récréatifs etsportifs)	9 000 000.00 \$
	<b>Total tous les investissements</b>	<b>87 915 044.56 \$</b>

Richesses foncières		
Actuelle	1 641 662 800.00 \$	56%
Créée par les nouveaux développements	1 301 887 000.00 \$	44%
<b>Total de la richesse foncière à terme</b>	<b>2 943 549 800.00 \$</b>	<b>100%</b>

Contribution à terme		
Contribution de la population	49 031 566.65 \$	56%
Contribution par de nouveaux logements	38 883 477.91 \$	44%
<b>Total des investissements</b>	<b>87 915 044.56 \$</b>	<b>100%</b>

Redevances	
Contribution à terme	38 883 477.91 \$
Nombre de nouveaux logements	7164