

---

**RÈGLEMENT 2022-20 – Version administrative**

---



<u>No de règlement</u>	<u>Date d'entrée en vigueur</u>	<u>Date de la dernière modification</u>
2025-28	3 juillet 2025	3 juillet 2025
2025-37	29 janvier 2026	29 janvier 2026

---

**RÈGLEMENT 2022-20**

---

**RÈGLEMENT 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**

**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 Beauharnois 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 équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux;

**ATTENDU QUE** la Ville de Beauharnois a établi le montant de la contribution monétaire prévue au présent règlement pour les projets résidentiels 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;

**ATTENDU QUE** la mise en place de nouveaux équipements et infrastructures composant les services municipaux est essentielle afin de maintenir la qualité de vie des citoyennes et citoyens de la Ville de Beauharnois suite au développement immobilier important sur le territoire;

**ATTENDU QUE** lors de la séance ordinaire du 8 novembre 2022, un avis de motion du présent règlement a été dûment donné et le projet de règlement déposé;

**ATTENDU QUE** l'assemblée publique de consultation s'est tenue le 8 décembre 2022;

**ATTENDU QUE** lors de la séance ordinaire du 13 décembre 2022, le Règlement 2022-20 a été adopté;

LE CONSEIL DÉCRÈTE ET ORDONNE CE QUI SUIT:

**ARTICLE 1 – PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**ARTICLE 2 – DÉFINITIONS**

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

« **Agrandissement** » : Opération visant à augmenter le volume d'une construction existante ou la superficie au sol d'une construction.

« **Construction neuve** » : Toute réalisation de travaux sur un immeuble générant une nouvelle unité de logement, y compris celle ajoutée à un bâtiment existant.

« **Fonds** » : Fonds destiné à financer des infrastructures ou des équipements municipaux.

« **Logement** » : Espace formé d'une ou plusieurs pièces communiquant les unes avec les autres, contenant ses propres commodités d'hygiène, de chauffage et de cuisson et servant d'habitation à une ou plusieurs personnes excluant un motel, un hôtel et une maison de chambre.

« **Requérant** » : 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** » : Pièce ou suite de deux ou plusieurs pièces destinées à être occupées par une personne ou une famille, où sont pourvues pour l'usage exclusif de telle personne ou famille, des facilités sanitaires et des commodités de cuisson, où l'installation d'appareils de cuisson est prévue et ayant une entrée particulière de l'extérieur du bâtiment ou d'un corridor commun ou d'un escalier intérieur.

« **Ville** » : désigne la Ville de Beauharnois.

### **ARTICLE 3 – OBJET**

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.

### **ARTICLE 4 – TERRITOIRE D'APPLICATION**

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

### **ARTICLE 5 – TRAVAUX ASSUJETTIS**

Le paiement par le requérant d'une contribution est assujetti à toutes les nouvelles demandes de permis de construction neuve, d'agrandissement, de rénovation ou de certificat d'autorisation pour les projets résidentiels.

L'agrandissement ou la conversion d'un bâtiment résidentiel qui ajoutera à terme 3 unités de logement et plus:

1. La construction d'un bâtiment résidentiel de 3 unités de logement et plus;
2. L'agrandissement d'un bâtiment résidentiel qui ajoutera à terme 3 unités de logement et plus;
3. La construction d'un bâtiment résidentiel en plusieurs phases comportant au moins 3 logements;
4. Le réaménagement d'un bâtiment en lien avec un changement d'usage, même partiel, consistant dans le passage de l'une des 5 catégories suivantes vers un usage résidentiel :
  - i. Commerce de détail, de restauration ou de divertissement et services personnels;
  - ii. Bureaux d'affaires et services professionnels;
  - iii. Commerce d'hébergement ou de lieu de réunion;
  - iv. Institutionnel;
  - v. Industrie, commerces en gros, services para-industriels et services automobiles.

**ARTICLE 6 – EXCLUSIONS**

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

1. Aux demandes de permis ou de certificats substantiellement complètes à la date du dépôt du projet de règlement;
2. Aux permis ou certificat d'autorisation émis préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement;
3. À l'ajout de logement accessoire de type « intergénérationnel »;
4. À la construction ou l'ajout de logements sociaux et communautaires;
5. 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);
6. 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);
7. À la reconstruction d'un bâtiment qui a été détruit volontairement ou par un sinistre qui n'a pas pour effet d'augmenter le nombre d'unités de logements existant le jour précédent la destruction, conditionnellement à ce que la demande de permis complète et conforme soit déposée au Service de l'occupation du territoire et de l'aménagement urbain dans les douze (12) mois suivant la date de la destruction ou du sinistre. Dans le cas où il y a l'ajout d'unité de logement, la contribution est applicable au nombre de logements ajoutés.<sup>1</sup>
8. Aux interventions découlant d'une entente pour travaux municipaux autorisés avant l'entrée en vigueur du Règlement 2022-20<sup>2</sup>
9. Les unités de logements se qualifiant de logements sociaux ou abordables selon les normes applicables par un programme ou un règlement municipal, provincial ou fédéral ou une société d'État des paliers de gouvernements qui précède;<sup>3</sup>
10. Les unités de logement d'une résidence privée pour aînée au sens de la Loi;<sup>4</sup>
11. Les unités d'habitations accessoires.<sup>5</sup>
12. À un logement d'un immeuble destiné à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil pour lequel le propriétaire est ou sera reconnu conformément au règlement visé au deuxième alinéa de l'article 1979 du Code civil.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Règlement 2025-37, entrée en vigueur le 29 janvier 2026

<sup>2</sup> Règlement 2025-37, entrée en vigueur le 29 janvier 2026

<sup>3</sup> Règlement 2025-28, entrée en vigueur le 3 juillet 2025

<sup>4</sup> Règlement 2025-28, entrée en vigueur le 3 juillet 2025

<sup>5</sup> Règlement 2025-28, entrée en vigueur le 3 juillet 2025

<sup>6</sup> Règlement 2025-37, entrée en vigueur le 29 janvier 2026

**ARTICLE 7 – ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PROJÉTÉS**

La contribution doit servir à financer la création, l'aménagement, le réaménagement, la mise à niveau, l'ajout, l'agrandissement ou la modification de tout équipement ou infrastructure prévu à l'Annexe 1, peu importe où il se trouve sur le territoire de la Ville, requis pour desservir tout immeuble ou les occupants visés par la demande de permis ou de certificat, mais également d'autres immeubles ou occupants sur le territoire de la Ville.

**ARTICLE 8 – ÉQUIPEMENTS ET USAGES NON VISÉS**

Les équipements municipaux visés par le paiement d'une contribution ne comprennent pas le matériel roulant dont la durée de vie utile prévue est inférieure à sept ans, ni les équipements informatiques.

La contribution destinée au Fonds lié à la croissance ne peut être utilisée pour le bénéfice du budget opérationnel.

**ARTICLE 9 – ÉTABLISSEMENT DE LA CONTRIBUTION ET RÈGLES APPLICABLES**

Le requérant doit payer une contribution liée au Fonds par unité de logement qu'il entend réaliser. Les modalités de calcul de la contribution sont plus amplement détaillées en Annexe 2 du présent règlement.

Le montant de la contribution est ajusté à la fin des travaux de construction, le cas échéant, pour tenir compte des travaux assujettis réellement exécutés, tel qu'attesté par le dépôt du certificat d'un évaluateur agréé à cet effet.

Tout paiement à la Ville ou remboursement au propriétaire est basé sur la valeur de la contribution payée ou payable à la Ville à la date de la délivrance du permis ou du certificat, le cas échéant.

Tous les travaux assujettis sont réputés être desservis, en totalité ou en partie, par les équipements ou infrastructures projetés aux termes de l'Annexe 1 du présent règlement.

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

$$\text{Contribution} = \text{Investissement total estimé} \times 30.8 \% / 3000 \text{ unités de logement}$$

Valeur foncière imposable totale actuelle	2 444 933 900 \$	69.2%
Valeur foncière totale additionnelle liée aux travaux assujettis	1 086 705 000 \$	30.8%
Valeur foncière totale à terme	3 531 638 900 \$	100.0%

Nombre estimé de nouvelles unités de logement constructibles sur le territoire en fonction de la superficie disponible	3 000
--	-------

Contribution de la population	102 194 798 \$	69.2%
Contribution des requérants	45 422 740 \$	30.8%
Investissement total estimé	147 617 538 \$	100.0%

Pour chaque unité de logement, la contribution du requérant est de **5 191 \$** pour l'année 2022. À ce montant, s'ajoute la somme de 1000 \$ par étage à compter du 6<sup>e</sup> étage.

La contribution sera indexée annuellement au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année selon l'indice des prix à la consommation de la région de Montréal pour le mois de novembre précédent.

#### **ARTICLE 10 – ÉTABLISSEMENT D'UN FONDS DÉDIÉ**

Le « Fonds destiné à financer des infrastructures ou 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 11 – DÉLIVRANCE DES PERMIS OU CERTIFICATS D'AUTORISATION**

Aucun permis ou certificat 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 12 – UTILISATION DU FONDS**

Le Fonds est destiné au financement des dépenses relatives à la création, à l'aménagement, au réaménagement, à la mise à niveau, à l'ajout, à l'agrandissement ou la modification de tout équipement ou infrastructure visé à l'Annexe 1, laquelle fait partie intégrante 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, mais également d'autres immeubles 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, si nécessaire.

#### **ARTICLE 13 – UTILISATION D'UN SURPLUS**

Dans le cas où la Ville constate un surplus qui ne peut être utilisé aux fins pour lesquelles 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 certificats 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.

#### **ARTICLE 14 – ADMINISTRATION DU FONDS**

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 directeur des finances et trésorier de la Ville.

#### **ARTICLE 15 – APPLICATION DU RÈGLEMENT**

Le conseil désigne le directeur général et le directeur de l'occupation du territoire et de l'aménagement urbain et en son absence le responsable de l'urbanisme à titre de personnes chargées de l'application du présent règlement.

Le conseil municipal peut également désigner par résolution toute autre personne pour les remplacer ou les assister.

#### **ARTICLE 16 – ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait à Beauharnois, le 13 décembre 2022.

---

**Alain Dubuc, maire**

---

**Me Katherine-Érika Vincent, greffière par intérim**

Avis de motion :	<u>8 novembre 2022</u>
Adoption du projet de règlement :	<u>8 novembre 2022</u>
Assemblée publique de consultation :	<u>8 décembre 2022</u>
Adoption du règlement final :	<u>13 décembre 2022</u>
Certificat de conformité de la MRC	<u>19 janvier 2023</u>
Avis public d'entrée en vigueur :	<u>1<sup>er</sup> février 2023</u>

**ANNEXE 1**

**LISTES DES ÉQUIPEMENTS ET DES INFRASTRUCTURES PROJÉTÉS**

<b>Travaux projetés</b>		<b>Valeur estimée des travaux</b>	<b>Nombre d'unités desservies projetées</b>
<b>1</b>	<b>Hygiène du milieu</b>	<b>47 673 993 \$</b>	
<b>1.1</b>	Raccordement de 2 nouveaux puits – Melocheville	1 030 975 \$	3000
<b>1.2</b>	Ajout d'un réservoir – Usine de filtration Pointe-du-Buisson	691 113 \$	3000
<b>1.3</b>	Réfection de la rue Emond	2 963 130 \$	3000
<b>1.4</b>	Réfection de la rue Edmour-Daoust	1 600 000 \$	3000
<b>1.5</b>	Réfection de la rue Ellice	40 548 875 \$	3000
<b>1.6</b>	Mise à niveau de l'usine de filtration Pointe-du-Buisson	839 900 \$	3000
<b>2</b>	<b>Sécurité civile</b>	<b>2 937 200 \$</b>	
<b>2.1</b>	Construction d'une caserne incendie	2 937 200 \$	3000
<b>TOTAL</b>		<b>50 611 193 \$</b>	

**ANNEXE 2****CALCUL DE LA CONTRIBUTION**

<b>Projets</b>	<b>Valeur estimée des travaux</b>	<b>Valeur résiduelle après subventions</b>	<b>Pourcentage d'imputation</b>	<b>Contribution par les unités existantes (6 846 unités)</b>	<b>Contribution par les unités projetées (3 000 unités)</b>	<b>Contribution/unité de logement projetées (3 000 unités)</b>
<b>1 Raccordement de 2 nouveaux puits – Melocheville</b>	1 030 975 \$	1 030 975 \$	100 %	713 738 \$	317 237 \$	106 \$
<b>2 Ajout d'un réservoir – Usine de filtration Pointe-du-Buisson</b>	3 455 565 \$	691 113 \$	100 %	478 454 \$	212 659 \$	71 \$
<b>3 Réfection de la rue Emond</b>	2 963 130 \$	2 963 130 \$	100 %	2 051 358 \$	911 772 \$	304 \$
<b>4 Réfection de la rue Edmour-Daoust</b>	1 600 000 \$	1 600 000 \$	100 %	1 107 671 \$	492 329 \$	164 \$
<b>5 Réfection de la rue Ellice</b>	44 548 875 \$	40 548 875 \$	100 %	28 071 760 \$	12 477 115 \$	4 159 \$
<b>6 Mise-à-jour usine filtration Pointe-du-Buisson</b>	4 199 500 \$	839 900 \$	100 %	581 458 \$	258 442 \$	86 \$
<b>7 Nouvelle caserne</b>	8 392 010 \$	2 937 200 \$	100 %	2 033 407 \$	903 793 \$	301 \$
<b>Total Équipement et infrastructures</b>	66 190 055 \$	50 611 193 \$				<b>5 191 \$/ unité de logement</b>

## Règlements de la Ville de Beauharnois