
PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT PR22-46

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 59-2016 – RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT - AFIN D'AJOUTER DES INTERVENTIONS NÉCESSITANT UNE CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS ET MODIFIER LES MÉTHODES DE CALCUL DE LA CONTRIBUTION

1. L'article 2.2.1 du règlement 59-2016 règlement de lotissement est remplacé par l'article suivant :

« 2.2.1 Dispositions générales

Chacune des interventions suivantes ne peut être approuvée que si le propriétaire fait, au choix du Conseil municipal, une des contributions pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels visées à l'article 2.2.2 :

1. Une opération cadastrale ;
2. Une ou plusieurs demande(s) de permis de construction relatif à :
 - a) un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, sauf lorsqu'il y a reconstruction, à la suite d'un sinistre, d'un bâtiment principal dont l'usage principal demeure le même et pourvu que cet usage principal soit l'un de ceux prévu à l'une ou l'autre des classes d'usages incluses dans le groupe d'usage « habitation (H) » du règlement de zonage et que le nombre de logement demeure le même qu'avant le sinistre ;
 - b) un projet de redéveloppement ;
 - c) un projet d'intensification des activités existantes ;
 - d) un projet visant à permettre de nouvelles activités ;
 - e) un projet réalisé sur un lot résultant de la rénovation cadastrale et n'ayant pas fait l'objet d'un permis de lotissement.

Pour le présent article, on entend par « projet de redéveloppement », soit :

1. un immeuble utilisé à des fins autres que l'habitation qui fait l'objet d'un changement d'usage à des fins d'habitation ;
2. tout immeuble dont l'usage actuel est l'habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale (classes d'usage H1, H2 et H3) qui fait l'objet d'un changement d'usage à des fins d'habitation multifamiliale ou collective (classes d'usage H4 et H5).

Pour le présent article, on entend par « intensification des activités existantes », soit :

1. une augmentation de plus de 25 % de la superficie totale d'un bâtiment principal, à des fins autres que l'habitation, résultant d'une ou de plusieurs demandes de permis de construction pour une période de 5 ans suivant la date de la première demande de permis de construction ;
2. une subdivision d'un immeuble visant à accueillir de nouvelles activités ;
3. une subdivision d'un immeuble visant à accueillir davantage de bureaux ou de commerces.

Pour le présent article, on entend par « projet visant à permettre de nouvelles activités » :

Un projet engendrant un changement de groupe ou de classes d'usages conformément au Règlement 58-2016- Règlement de zonage. »

2. L'article 2.2.2 du règlement 59-2016 règlement de lotissement est remplacé par l'article suivant :

«2.2.2 Contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

Pour l'application de l'article 2.2.1, est une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, le fait pour le propriétaire de :

1. Céder gratuitement à la Ville un terrain qui représente 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale pour un terrain destiné à un usage industriel ou 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale pour un terrain destiné à un autre usage et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verser à la Ville une somme d'argent qui doit représenter 10 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale pour un terrain destiné à un usage industriel ou 10 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale pour un terrain destiné à tout autre usage ;
3. Céder gratuitement à la Ville un terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel et verse à la Ville une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10 % (usage industriel) ou 10 % (tout autre usage) de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

Le Conseil municipal peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes du projet ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé. »

3. L'article 2.2.3 du règlement 59-2016 règlement de lotissement est remplacé par l'article suivant :

«2.2.3 : Règle de calcul

Au sens du présent règlement, la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ou de la demande de permis de construction, est considérée à la date de la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale ou de la demande de permis de construction jugé conforme aux règlements d'urbanisme.

La valeur du terrain est établie, selon la méthode suivante :

La valeur du terrain, en date de la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale ou de la demande de permis de construction, tel qu'établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais de la Ville. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la compensation.

Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement antérieur effectué dans le cadre de chacune des deux interventions prévues à l'article 2.2.1 concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots visés par celles-ci.

Les règles de calcul pour la prise en compte de toute cession ou de tout versement antérieur est établie par la Ville, selon l'une des méthodes suivantes :

1. Toute somme versée à titre de contribution antérieure à l'égard d'une partie du site visé est déduite de la valeur de la contribution exigée ; ou
2. Toute partie du site visé qui a déjà fait l'objet d'une contribution antérieure sous forme de cession de terrain est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur actuelle du site ; ou
3. Lorsqu'une contribution antérieure a pris la forme d'une cession de terrain et du versement d'une somme, l'exclusion et la déduction sont calculées proportionnellement. »

4. L'article suivant est ajouté à la suite de l'article 2.2.3 :

« 2.2.3.1 : Contestation

Toute contestation de la valeur du terrain ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la Ville sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Cette contestation s'effectue suivant les dispositions prévues à cet effet aux articles 117.7 à 117.14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c A-19.1). »

Anne Saint-Laurent, mairesse

Kaouther Saadi, greffière