



PROJET DE RÈGLEMENT PR24-24

RÈGLEMENT RELATIF AUX CONTRIBUTIONS POUR FINS D'ÉTABLISSEMENT, DE MAINTIEN ET D'AMÉLIORATION DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET MILIEUX D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent Règlement porte le titre « *Règlement relatif aux contributions pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, terrains de jeux et milieux d'intérêt écologique* » et le numéro XXXX.

1.1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge la section 2.2 du règlement numéro 59-2016, intitulé « *Règlement de lotissement* », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement en vigueur.

Cette abrogation n'affecte pas les factures émises ou procédures intentées sous l'autorité des dispositions ainsi remplacées, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements jusqu'à jugement final et exécution.

1.1.2 : Objet du règlement

Ce règlement définit les contributions pour fins de parcs, terrains de jeux et milieux d'intérêt écologique, requises lors de la délivrance d'un permis de lotissement ou de construction. Quiconque désire obtenir un permis de lotissement ou de construction doit le faire en conformité avec les dispositions du présent règlement.

Le présent règlement en est un d'urbanisme aux fins de l'application du règlement sur les permis et certificat.

1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à tous les lots, bâtiments ou constructions érigés sur l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal-Est.

1.1.4 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Montréal-Est déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

Section 1.2 : Dispositions interprétatives

1.2.1 : Interprétation des dispositions

Lorsque deux normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut;

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

Les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titres concernés ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.2.2 : Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.2.2 : Terminologie et définitions

À moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués par la présente. Si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à cette expression.

« assiette de l'immeuble » : Dans le cas d'un bâtiment ne faisant pas l'objet d'une copropriété divise, correspond à la superficie totale du terrain sur lequel il est implanté, peu importe la convention d'indivision, le cas échéant.

Dans le cas d'une copropriété divise, correspond à la portion du terrain équivalant à l'aire de surface de la partie privative visée par rapport à la somme des aires de surface de l'ensemble des parties privatives, soit : (aire de surface de la partie privative / somme des aires de surface des parties privatives) X superficie du terrain.

« nouveau bâtiment principal » : soit :

un bâtiment principal à construire sur un immeuble vacant depuis au minimum 12 mois;

un bâtiment principal à construire sur un immeuble n'ayant jamais accueilli de bâtiment principal.

« projet de redéveloppement en habitation » : tout projet assujéti à un permis de construction pour la construction de :

1. tout immeuble dont l'usage actuel est autre 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);
3. tout immeuble dont l'usage actuel est mixte et qui fait l'objet d'un projet ajoutant des unités de logement.

« projet d'intensification des activités existantes », tout projet impliquant 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.

« projet visant à permettre de nouvelles activités » : tout projet engendrant un changement de groupe ou de classes d'usages conformément au Règlement 58-2016- Règlement de zonage.

« site » : assiette de l'immeuble faisant l'objet d'un projet de redéveloppement en habitation ou d'une demande de permis de construction OU le terrain compris dans le plan relatif à une opération cadastrale.

Section 1.3 : Dispositions administratives

1.3.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné » au règlement sur les permis et certificat par résolution du Conseil municipal.

1.3.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

En plus des pouvoirs octroyés au fonctionnaire désigné du règlement sur les permis et certificat, les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont les suivantes :

1. S'assure du respect du présent règlement dont il est responsable de l'administration et de l'application ;
2. S'assure que les contributions en vigueur pour la délivrance des permis ont été payées ;
3. Peut envoyer un avis écrit à tout propriétaire, occupant ou requérant lui enjoignant de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement;
4. Peut émettre un constat d'infraction à toute personne contrevenant au présent règlement.

CHAPITRE 2 :

Dispositions relatives à une contribution

Section 2.1 : Application

2.1.1 : Demande de permis

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à :

- 1° toute demande de permis de lotissement visant l'approbation d'une opération cadastrale ayant pour effet de morceler un lot;
- 2° toute demande de permis de construction relative 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;
- b) un projet de redéveloppement en habitation ;
- 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.

2.1.2 : Obligation de fournir une contribution

Préalablement à la délivrance d'un permis de lotissement ou de construction visé à l'article 2.1.1, le propriétaire doit verser une contribution pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, terrains de jeux et milieux d'intérêt écologique, équivalant à 10% de la valeur du site, sous l'une des formes suivantes, au choix de la Ville :

- 1° une cession gratuite à la Ville d'une part de terrain faisant partie du site, qui de l'avis de la Ville, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° un versement à la Ville d'une somme compensatoire;
- 3° un versement d'une somme compensatoire et une cession d'une partie de terrain du site.

Section 2.2 : Règles de calcul

2.2.1 : Règle générale

Au sens du présent règlement, la valeur totale du site 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 site, 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 contribution.

2.2.2 : Contribution antérieure

Les règles de calcul pour la prise en compte de toute contribution antérieure sont établies par la Ville en soustrayant la somme déjà payée à la somme due.

Aux fins du présent article, il appartient au propriétaire de démontrer qu'une superficie de terrain a déjà fait l'objet d'un versement d'une contribution.

Section 2.3 : Exemption

2.3.1 : Permis de lotissement exemptés

L'article 2.1.2 ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° lorsqu'une opération cadastrale a pour but d'annuler, de corriger ou de remplacer des numéros de lots, à la condition qu'elle n'entraîne aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° lorsque le site visé fait l'objet d'une entente préalable conformément aux dispositions de la section 2.5;
- 3° lors d'une opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;

- 4° lors d'une opération cadastrale visant à permettre un transfert de propriété à des fins publiques;
- 5° lorsque l'opération cadastrale est relative à la création d'un lot non constructible dans le but de l'aliéner à une propriété contigüe;
- 6° lors d'une opération cadastrale relative à une copropriété divise;
- 7° lorsque l'opération cadastrale résulte d'un jugement ou d'un bornage.

2.3.2 : Permis de construction pour habitation exemptés

L'article 2.1.2 ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° lorsque le permis vise la construction d'un bâtiment appartenant aux classes d'usage H1, H2 et H3;
- 2° lorsque le permis vise une reconstruction après sinistre d'un bâtiment appartenant aux classes d'usage H1, H2 et H3, lorsque le bâtiment conserve le même usage principal, sans que le tout ne soit considéré comme un projet de redéveloppement en habitation;

2.3.3 : Permis de construction dont le projet inclut des logements abordables ou sociaux ou des logements comprenant 3 chambres à coucher et plus

Si, au moment d'une demande de permis de construction, le projet inclut des logements abordables ou sociaux ou des logements comprenant 3 chambres à coucher et plus, la contribution exigible en vertu de l'article 2.1.2 sera proportionnelle au pourcentage de la superficie du projet qui ne représente pas des logements abordables ou sociaux et/ou des logements comprenant 3 chambres à coucher et plus.

Nonobstant l'alinéa précédent, si la superficie habitable du projet visé par la demande de permis de construction comporte plus de 70% de logements abordables ou sociaux et/ou des logements comprenant 3 chambres à coucher et plus, aucune contribution ne sera exigible au moment de la demande de permis de construction pour la portion résidentielle du projet.

Pour les fins de cet article, les expressions suivantes signifient :

« logements abordables ou sociaux » : logement destiné à accueillir des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment 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);

« superficie habitable » : superficie des espaces privés de locaux résidentiels à l'exclusion des espaces communs, à usage exclusif ou non.

2.3.4 : Destination du site dont le permis est exempté

La section 2.1 ne s'applique pas à une opération cadastrale ou un permis de construction visant à permettre sur un site ou une partie d'un site :

- 1° un établissement d'enseignement préscolaire, primaire ou secondaire, un établissement de formation professionnelle ou un établissement d'enseignement aux adultes au sens de la Loi sur l'instruction publique (RLRQ, chapitre I-13.3) ou de la Loi sur l'enseignement privé (RLRQ, chapitre E-9.1);
- 2° un établissement collégial au sens de la Loi sur les collèges d'enseignement général et professionnel (RLRQ, chapitre C-29) ou de la Loi sur l'enseignement privé (RLRQ, chapitre E-9.1);
- 3° un établissement d'enseignement de niveau universitaire au sens de la Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire (RLRQ, chapitre E-14.1);
- 4° un centre local de services communautaires, un centre de réadaptation, un centre hospitalier, un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (RLRQ, chapitre S-4.2);

5° une garderie ou un centre de la petite enfance faisant l'objet d'un permis en vertu de la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance (RLRQ, chapitre S-4.1.1);

6° tout usage sur un immeuble de la Ville;

7° tout usage sur un immeuble de la Société de transport de Montréal constituée en vertu de la Loi sur les sociétés de transport en commun (RLRQ, chapitre S-30.01).

2.3.5 : Valeur démesurée (opération de peu de valeur)

Dans le cadre de la délivrance d'un permis de lotissement, lorsque l'opération cadastrale consiste en un morcellement de lot et vise un terrain déjà bâti dont la valeur du bâtiment inscrite au rôle d'évaluation foncière représente plus de 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan d'opération cadastrale, le propriétaire est exempté de la cession et du paiement prévu à l'article 2.1.2 en proportion de la superficie et de la valeur du lot déjà bâti prévu au plan.

Section 2.4 : Obligations du cédant

2.4.1 : Terrain libre de garanties

Tout terrain cédé doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels.

2.4.2 : Terrain libre de contamination

Tout terrain cédé ne doit pas être contaminé au-delà des normes prévues dans la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2) et ses règlements pour l'usage prescrit.

2.4.3 : Documents à fournir

Le propriétaire cédant doit également remettre à la Ville, après le dépôt de sa demande de permis de construction ou de lotissement, mais avant l'approbation de l'une ou l'autre de ces demandes, les documents suivants :

1° une attestation notariée, certifiant que le propriétaire est le seul propriétaire du terrain à céder et que ce terrain est libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels;

2° une étude de caractérisation du terrain permettant de déterminer le degré de contamination de celui-ci, cette étude devant satisfaire aux exigences du guide élaboré en vertu de l'article 31.66 de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2). L'étude devra par ailleurs être attestée, à cet effet, par un expert au sens de l'article 31.65 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, chapitre Q-2) dans le cas où le terrain est visé par les exigences de la section IV.2.1 concernant la protection et la réhabilitation des terrains du chapitre I de cette même loi;

3° un certificat de localisation ou un plan et description technique du terrain à céder;

4° le versement de la somme due ou une lettre d'engagement, signée par le propriétaire, à céder gratuitement le terrain ou la partie de terrain visé, et ce, conformément au présent règlement.

2.4.4 : Contrat notarié

Les frais de contrat notarié de cession de terrain aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique.

Section 2.5 : Entente

2.5.1 : Entente pour terrain contaminé

Avec l'accord de la Ville, le propriétaire peut convenir qu'il s'engage à céder un terrain qui ne respecte pas les prescriptions du présent règlement, mais qui constitue un terrain faisant partie du territoire de la Ville.

Nonobstant ce qui précède, un terrain contaminé ne peut être cédé en tant que contribution valable que si cette entente comporte l'obligation pour le propriétaire de payer à la Ville une indemnité monétaire additionnelle. Cette indemnité doit être déterminée en fonction des coûts estimés de décontamination, en tenant compte de la valeur nette du terrain. L'indemnité doit être basée sur une estimation des coûts de décontamination fournie par un expert agréé et doit être suffisamment élevée pour contribuer de manière significative aux frais de décontamination, assurant ainsi que le terrain puisse ultimement être utilisé à des fins de parc, terrain de jeu ou espace naturel.

Cette entente prime sur toute règle de calcul et tout pourcentage établis aux dispositions des sections 2.1 et 2.2. Ce pourcentage ne peut cependant être inférieur à 10 % de la valeur du site.

Les frais de l'acte notarié et de publicité foncière sont à la charge du propriétaire cédant.

2.5.2 : Entente de cession de terrain hors site

Avec l'accord de la Ville, le propriétaire peut convenir qu'il s'engage à céder un terrain qui ne fait pas partie du site, mais qui constitue un terrain faisant partie du territoire de la Ville. Cette entente peut notamment prévoir la cession d'une partie de terrain et le versement d'une somme compensatoire.

Cette entente prime sur toute règle de calcul et tout pourcentage établis aux dispositions des sections 2.1 et 2.2. Ce pourcentage ne peut cependant être inférieur à 10 % de la valeur du site.

Les frais de l'acte notarié et de publicité foncière sont à la charge du propriétaire cédant.

2.5.3 : Constitution d'une banque de terrains

La Ville, à son entière discrétion, peut convenir avec un propriétaire que ce dernier lui cède des terrains dont la superficie excède l'exigence de contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et ou d'espaces naturels dans le cadre de la délivrance d'un permis de lotissement, de manière à reporter cet excédent pour valoir lors d'une demande de permis pour une opération cadastrale subséquente. Dans ce cas, la Ville devient propriétaire du terrain excédentaire cédé, dès la signature de la promesse de cession et elle peut l'affecter à toutes fins qu'elle juge utiles et même, si elle le juge approprié, le revendre à un tiers conformément à la Loi.

L'excédent cédé à la Ville est inscrit dans un registre constitué à cette fin par le fonctionnaire désigné. Ce registre est tenu à jour en y indiquant les ajouts et les soustractions, compte tenu des cessions associées à des opérations cadastrales subséquentes et ce, aussi longtemps que des superficies excédentaires sont portées au nom du propriétaire. Si ce dernier cesse ses activités, ou pour tout autre raison que ce soit, ce dernier, ou ses ayants droit, demande de solder les excédents inscrits au registre, il a droit de recevoir en argent, la valeur des terrains qu'il a cédés et qui n'ont pas encore été comptabilisés, à la valeur de la date où il a effectué cette cession. La Ville n'est redevable du paiement d'aucun intérêt ou de modification de la valeur eu égard à l'évaluation du marché ou pour tout autre motif.

Le propriétaire peut, à son choix, renoncer à un remboursement d'une superficie excédentaire cédée à la Ville et, dans ce cas, la cession correspond à un don sans condition à la Ville, dont la valeur est établie à la date de la cession, mais non à la date de la renonciation.

La cession du terrain excédentaire est assujettie aux mêmes modalités et conditions que la cession d'un terrain intervenant lors d'une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, en ce qui concerne les frais de cession, l'absence de droit réel grevant l'immeuble et l'absence de contaminants.

2.5.4 : Entente de report de contribution

La Ville, à son entière discrétion, peut convenir avec un propriétaire que ce dernier reporte le versement de la contribution dans les cas suivants :

1° lorsqu'une opération cadastrale est requise pour un lot qui sera ultérieurement développé par phase, le propriétaire peut demander à la Ville de reporter la contribution relative aux immeubles visés spécifiquement par ces opérations lors d'une opération cadastrale subséquente. Le requérant qui fait une telle demande doit signer une entente incessible avec la Ville, l'engageant personnellement à acquitter la contribution avant de se départir des lots concernés.

Dans le cas d'une telle entente, la réglementation en vigueur lors de la demande de permis pour une opération cadastrale subséquente s'applique à la contribution exigible. La contribution est alors exigible selon que la demande de permis vise tout le lot ou une partie du lot bénéficiant du report de contribution et ce, jusqu'à ce que la totalité de la contribution ait été effectuée.

La contribution est également exigible à toute demande de permis de nouvelle construction, si au moment de la demande, la contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels n'a pas été acquittée.

2° lorsqu'une opération cadastrale dont on demande le report de contribution est destinée à créer un lot distinct à des fins de construction, le propriétaire peut demander à la Ville de reporter la contribution relative aux immeubles visés spécifiquement par ces opérations. Le propriétaire doit s'engager, par l'entremise d'une entente de report de contribution incessible, à procéder à une opération cadastrale préalablement ou concurremment à toute demande de permis de construction. La contribution est alors exigible, eu égard à la demande de permis de lotissement, pour cette opération cadastrale suivant les dispositions du présent règlement et de la réglementation d'urbanisme applicable.

Dans le cas d'une telle entente, la réglementation en vigueur lors de la demande de permis pour une opération cadastrale subséquente s'applique à la contribution exigible. La contribution est alors exigible selon que la demande de permis vise tout ou partie du lot bénéficiant du report de contribution et ce, jusqu'à ce que la totalité de la contribution ait été effectuée.

La contribution est également exigible à toute demande de permis de nouvelle construction, si au moment de la demande, la contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels n'a pas été acquittée.

CHAPITRE 3

Disposition pénale

3.1 : Infraction et sanction

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° s'il s'agit d'une personne physique :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 500 \$ à 1 000 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 1 500 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 1 500 \$ à 2 000 \$;

2° s'il s'agit d'une personne morale :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 3 000 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 3 000 \$ à 4 000 \$.

3.2 : Infraction continue

Dans chaque cas d'infraction visée au présent chapitre, les frais s'ajoutent à l'amende.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

CHAPITRE 4

Dispositions finales

4.1 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Anne St-Laurent, mairesse

Olivier Pelletier, greffier

PROJET