Montréal

Système de gestion des décisions des instances
SOMMAIRE ADDENDA

IDENTIFICATION **Dossier # :1166968004**

Unité administrative responsable :	Service de la mise en valeur du territoire , Direction de l'urbanisme , Planification urbaine
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	Art. 22 b) aménager des parcs, des infrastructures de loisir, d'activité physique et de sport de qualité, répartis équitablement en fonction des besoins évolutifs des milieux de vie
Projet :	-
Objet :	Adopter, avec changements, le Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal

CONTENU

CONTEXTE

Contexte
Le 24 avril dernier, le conseil municipal a adopté le projet de règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (P-17-055). Une assemblée de consultation publique a été tenue, conformément à l'article 125 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), le mercredi 24 mai 2017, par le président de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation mandatée par le conseil municipal à cet effet. Le rapport de cette consultation (en pièce jointe du présent sommaire addenda) énonce 7 recommandations, dont certaines (R-1 et R-3) impliquent la modification du projet de règlement. Lors de cette consultation, des modifications techniques ont également été suggérées en vue de clarifier certaines définitions et d'assurer une cohérence des dispositions entre elles, et ce, dans le but de faciliter l'application du règlement.

Description et justification

Le projet de règlement est modifié de la façon suivante:

- Article 1 : définition de « l'assiette de l'immeuble » - la définition a été déplacée pour respecter l'ordre alphabétique des définitions de cet article. De plus, elle a été révisée dans le but de faciliter sa compréhension et son application;
- Article 1 : définition de « projet de redéveloppement » - Cette définition précise qu'un projet de redéveloppement doit ajouter 3 logements et plus à l'intérieur d'une période de 5 ans. Les logements ajoutés au cours des 5 années préalables à de nouveaux ajouts de logements sont donc considérés pour établir s'il y a, au total, ajout de plus de 3 logements. Ceci permet d'éviter que des projets de redéveloppement soient scindés en plusieurs demandes de permis de construction pour se soustraire à la contribution. Une précision a été ajoutée pour établir la période de 5 ans, soit entre la délivrance du ou des permis précédents et la

demande de permis actuelle. Une précision est aussi ajoutée pour établir la période de temps (5 ans) où le remplacement d'un bâtiment comprenant plus de 2 logements par bâtiment n'ajoutant pas plus de logements que celui qui était démoli n'est pas considéré comme un projet de redéveloppement. Ceci facilite l'application du règlement et donne une période suffisante à un requérant pour reconstruire un bâtiment après une démolition ou un sinistre sans avoir à effectuer une contribution aux fins de parcs;

- Article 5 : les logements de 3 chambres et plus seront soustraits dans la méthode de calcul au prorata du nombre de logements créés au même titre que les logements sociaux et communautaires. Ceci vise à encourager la construction de logements familiaux dans les bâtiments de trois logements et plus en les soustrayant à la contribution aux fins de parcs (1re partie de la recommandation 3 de la commission);
- Article 6 : cet article permet d'établir une proportion d'espaces qui ne sont pas voués aux logements dans un bâtiment et de reporter cette proportion sur le terrain pour la soustraire de la valeur du site. Une précision est ajoutée à l'effet que les autres espaces qui ne sont pas strictement dédiés aux logements dans un bâtiment sont aussi exclus. Cette précision clarifie et facilite l'application du règlement;
- Article 9 : par souci de cohérence avec l'article 8, il est précisé à l'article 9 que les opérations cadastrales exclues de la contribution aux fins de parcs listées à cet article peuvent l'être pour une partie d'un site. Cette modification permet d'exclure de la contribution aux fins de parcs lors de la demande de permis d'opération cadastrale seulement la partie d'un site sur lequel se trouvera l'usage exclu (ex. garderie) par rapport à l'ensemble du site qui pourra contenir d'autres usages non exclus (ex. commerces);
- Article 11 : le terme « céder » est remplacer par « verser ». Cette précision linguistique correspond davantage à l'action demandée, soit d'effectuer un paiement;
- Articles 18, 19, 20 et 21 du règlement adopté le 24 avril 2017: ces articles concernent les mesures transitoires de 6 mois pour l'établissement de la valeur du site. Celles-ci sont retirées et remplacées, à l'article 18, par une nouvelle disposition transitoire qui fait en sorte que l'ensemble du règlement prendra effet 12 mois après son entrée en vigueur (recommandation 1 de la commission). Cette mesure fera en sorte que les règlements actuellement en vigueur continueront de s'appliquer pendant cette période, laissant ainsi le temps aux requérants de permis actuels et futurs de s'ajuster aux nouvelles exigences du règlement unifié sur la contribution aux fins de parcs. Par ailleurs, il n'est alors plus nécessaire de prévoir un délai de 6 mois pour la mise en oeuvre, d'un point de vue administratif, de l'établissement de la valeur du site par un évaluateur agréé, puisque la nouvelle mesure transitoire donnera un an pour la mise en place.

Calendrier et étapes subséquentes

- Entrée en vigueur du règlement à la suite de la publication d'un avis dans les journaux par le Service du greffe, puisque ce règlement n'est pas visé par le Règlement sur l'examen de la conformité aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal (RCG 15-073);
- Douze mois après l'entrée en vigueur du règlement, l'ensemble de ses dispositions prennent effet sur le territoire de tous les arrondissements de la Ville de Montréal.

Ville de Montréal
RÈGLEMENT
XX-XXX

RÈGLEMENT RELATIF À LA CESSION POUR FINS D'ÉTABLISSEMENT, DE MAINTIEN ET D'AMÉLIORATION DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET DE PRÉSERVATION D'ESPACES NATURELS SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Vu les articles 117.1 à 117.16 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, c. C-11.4) et l'article 47 de son annexe C;

À l'assemblée du _____, le conseil de la Ville de Montréal décrète ce qui suit :

CHAPITRE I
DÉFINITIONS ET APPLICATION

1. Aux fins de l'application du présent règlement, les mots et les expressions ci-après mentionnés ont la signification suivante :

«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.

« bâtiment de logements sociaux ou communautaires » : bâtiment 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, c. S-8);

« projet de redéveloppement » : tout projet assujetti à un permis de construction pour la construction d'un bâtiment principal comprenant plus de 2 logements ou tout projet nécessitant un permis de construction pour la transformation d'un bâtiment ayant pour effet la création ou l'ajout de plus de 2 logements, et ce, à

l'intérieur d'une période de 5 ans. Cette période est établie à partir de la date de délivrance du ou des permis précédents, le cas échéant, et le dépôt de la demande de permis;

Le remplacement d'un bâtiment principal existant comprenant plus de 2 logements par un autre bâtiment principal comprenant plus de 2 logements sans accroissement du nombre de logements ne constitue pas un projet de redéveloppement si la demande de permis de construction est déposée dans les 5 ans de la date la plus tardive entre la délivrance du permis de démolition ou la démolition en raison d'un sinistre.

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

2. 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 la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un terrain 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, mais qui, sans cette rénovation cadastrale, aurait occasionné des frais de parc;

3° toute demande de permis de construction visant la réalisation d'un projet de redéveloppement.

Le paragraphe 3 ne s'applique pas si la demande de permis de construction a été déposée dans les 5 ans suivants la date de délivrance d'un permis de lotissement visé par le paragraphe 1 qui a donné lieu à une contribution en vertu de l'article 3.

CHAPITRE II
CONDITIONS À LA DÉLIVRANCE DE PERMIS

3. Préalablement à la délivrance d'un permis de lotissement visé au paragraphe 1° de l'article 2, le propriétaire doit, au choix de la Ville :

1° s'engager à céder gratuitement à la Ville une part de terrain faisant partie du site et équivalente à 10 % de la superficie 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° verser à la Ville une somme compensatoire équivalente à 10 % de la valeur du site;

3° verser une somme compensatoire et s'engager à céder une partie de terrain du site dont le total doit être égal à 10 % de la valeur du site.

4. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction visé au paragraphe 2° de l'article 2, le propriétaire doit verser à la Ville une somme compensatoire équivalente à 10 % de la valeur du site.

5. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction visé au paragraphe 3° de l'article 2, le propriétaire doit verser à la Ville une somme compensatoire établie de la façon suivante :

Somme compensatoire = (10% de la valeur du site / nombre total de logements) X (nombre de logements créés – nombre de logements sociaux et communautaires – nombre de logements de 3 chambres et plus)

6. Les règles de calcul servant à établir la valeur du site mentionnée aux articles 3, 4 et 5 sont les suivantes :

1° est incluse dans le calcul, la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la Ville en vertu de l'article 3, ainsi que les rues à être cédées à la Ville;

2° la valeur du site doit être établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. Cette valeur doit être considérée à la date de la réception de la demande.

Malgré le premier alinéa, la valeur du site mentionnée à l'article 5 est établie en excluant la partie du site qui ne comporte pas de logements ou des espaces dédiés strictement aux logements, le cas échéant.

7. L'article 3 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 à l'article 13;

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.

8. Les articles 3 et 4 ne s'appliquent pas pour un site ou une partie d'un site où est prévue la construction de logements sociaux ou communautaires.

9. Les articles 3 et 4 ne s'appliquent 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, c. I-13.3) ou de la Loi sur l'enseignement privé (RLRQ, c. E-9.1);

2° un établissement collégial au sens de la Loi sur les collèges d'enseignement général et professionnel (RLRQ, c. C-29) ou de la Loi sur l'enseignement privé (RLRQ, c. 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, c. 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, c. 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, c. 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, c. S-30.01).

10. Le comité exécutif peut déterminer par ordonnance tout usage de nature publique, institutionnelle ou communautaire pour lequel il est dans l'intérêt public que les articles 3, 4 et 5 ne s'appliquent pas.

11. Dans le cadre d'une demande visée par l'article 2, lorsque le site ou une partie du site a déjà fait l'objet :

1° d'une cession de terrain, une exemption de cession ou de versement est accordée, soit :

a) totalement si la cession déjà effectuée visait l'ensemble du site;
b) partiellement et proportionnellement si la cession déjà effectuée ne visait qu'une partie du site;

2° d'un versement d'une somme compensatoire conformément aux articles 3, 4 et 5, le propriétaire doit verser la différence entre la somme déjà payée et 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'une cession de terrain ou d'un versement d'une somme compensatoire.

12. 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 3 en proportion de la superficie et de la valeur du lot déjà bâti prévu au plan.

13. 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 de Montréal. 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 articles 3, 4 et 5. 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.

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

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

16. 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, c. 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, c. 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.

CHAPITRE III
DISPOSITION PÉNALE

17. 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 $.

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

18. Le présent règlement prend effet 12 mois après la date de son entrée en vigueur.

19. Le présent règlement abroge :

1° les articles 6 à 9 du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. O-1);

2° les articles 6 à 9 du Règlement sur les opérations cadastrales à l'égard du territoire de l'arrondissement Ville-Marie (R.R.V.M., c. O-1);

3° le Règlement relatif à la délivrance de certains permis de construction (02-065);

4° le Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (14-049);

5° le Règlement relatif à la cession de terrains pour l'établissement, le maintien et l'amélioration des parcs, de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement de Lachine (07-012);

6° l'article 4.43 du Règlement numéro 2710 sur le zonage de l'arrondissement de Lachine;

7° le Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement de LaSalle (10-018);

8° le Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest (14-027);

9° le Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (14-026);

10° le Règlement relatif à la cession aux fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (13-011);

11° le Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement de L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève (09-002);

12° le Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro (15-053);

13° l'article 16 du Règlement de lotissement numéro CA29 0041 de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro;

14° le Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (12-049);

15° le Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (16-017);

16° le Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement de Saint-Laurent (08-005);

17° le Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement de Saint-Léonard (15-060);

18° le paragraphe c) du premier alinéa de l'article 3.4.2.4 et le paragraphe c) du premier alinéa de l'article 3.4.3.8 du Règlement de lotissement n° 1885 de l'arrondissement de Saint-Léonard;

19° le Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (14-039);

20° les articles 5.1 à 5.1.3 du Règlement de lotissement 1179 de l'arrondissement d'Outremont;

21° l'article 17 du règlement numéro 1563 de l'arrondissement de Montréal-Nord intitulé « Règlement sur le lotissement à l'intérieur des limites du territoire de la municipalité »;

22° le Chapitre 8 du règlement numéro 1528 de l'arrondissement d'Anjou intitulé « Règlement de lotissement de la Ville d'Anjou remplaçant les règlements numéros 1450 et 1450-1 »;

23° l'article 24 du Règlement de lotissement 1751 de l'arrondissement de Verdun.

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXXXXX.

GDD : 1166968004