

Règlement sur la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels

Version décembre 2022

N° 1004

| | |
|---|--|
| Avis de motion | |
| 1 ^{er} projet de règlement | |
| Règlement | |
| Délivrance du certificat de conformité par la MRC (entrée en vigueur) | |

TABLE DES MATIÈRES

| | | |
|-------------------|--|----------|
| CHAPITRE 1 | DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES..... | 1 |
| SECTION 1 | DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES | 1 |
| ARTICLE 1 | TITRE DU RÈGLEMENT | 1 |
| ARTICLE 2 | DOMAINE D'APPLICATION | 1 |
| ARTICLE 3 | TERRITOIRE ASSUJETTI À CE RÈGLEMENT | 1 |
| ARTICLE 4 | PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT | 1 |
| ARTICLE 5 | VALIDITÉ..... | 1 |
| ARTICLE 6 | RESPECT DES RÈGLEMENTS..... | 1 |
| SECTION 2 | DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES..... | 1 |
| ARTICLE 7 | PRINCIPES D'INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET DES ILLUSTRATIONS | 1 |
| ARTICLE 8 | RÈGLES D'INTERPRÉTATION ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES..... | 2 |
| ARTICLE 9 | UNITÉ DE MESURE..... | 2 |
| ARTICLE 10 | TERMINOLOGIE..... | 2 |
| SECTION 3 | DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET ADMINISTRATIVES | 2 |
| ARTICLE 11 | RESPONSABILITÉ ADMINISTRATIVE | 2 |
| ARTICLE 12 | RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE | 2 |
| ARTICLE 13 | RÉVOCATION OU ANNULATION DE PERMIS..... | 3 |
| ARTICLE 14 | UTILISATION DE LA CONTRIBUTION..... | 3 |
| ARTICLE 15 | FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE..... | 3 |
| SECTION 4 | INFRACTIONS ET PÉNALITÉS..... | 3 |
| ARTICLE 16 | INITIATIVES DES POURSUITES JUDICIAIRES..... | 3 |
| CHAPITRE 2 | EXIGIBILITÉ DE LA CONTRIBUTION..... | 5 |
| SECTION 1 | ACTIVITÉS VISÉES | 5 |
| ARTICLE 17 | DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION..... | 5 |
| ARTICLE 18 | DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION- NOUVELLES ACTIVITÉS OU INTENSIFICATION DES ACTIVITÉS EXISTANTES | 5 |
| ARTICLE 19 | ASSUJETTISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION SUITE À LA RÉNOVATION CADASTRALE | 5 |
| ARTICLE 20 | DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT | 5 |
| ARTICLE 21 | OMISSION..... | 6 |
| SECTION 2 | CALCUL DE LA CONTRIBUTION EXIGIBLE | 6 |
| ARTICLE 22 | CONTRIBUTION EXIGIBLE À TITRE DE CONDITION À L'ÉMISSION D'UN PERMIS..... | 6 |
| ARTICLE 23 | SITE..... | 6 |
| ARTICLE 24 | ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR | 7 |
| ARTICLE 25 | EMPLACEMENT DU TERRAIN..... | 8 |
| ARTICLE 26 | NOUVELLE CONTRIBUTION | 8 |
| SECTION 3 | SUIVI AU DOSSIER..... | 8 |
| ARTICLE 27 | PROCESSUS APPLICABLE | 8 |
| ARTICLE 28 | DÉLIVRANCE DU PERMIS..... | 8 |
| ARTICLE 29 | MODALITÉS DE TRANSFERT..... | 9 |
| SECTION 4 | EXEMPTIONS | 9 |
| ARTICLE 30 | DISPENSE DE CONTRIBUTION | 9 |
| ARTICLE 31 | ENTRÉE EN VIGUEUR..... | 10 |

CHAPITRE 1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

SECTION 1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

ARTICLE 1 **TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur la contribution pour fins de parcs, de terrain de jeux et d'espaces naturels » de la Ville de Rosemère.

ARTICLE 2 **DOMAINE D'APPLICATION**

Ce règlement énonce les dispositions applicables aux contributions pour fins de parcs, de terrain de jeux et d'espaces naturels qui constituent des conditions d'émission de certains permis de lotissement et de construction aux termes du Règlement de lotissement, du Règlement de zonage, du Règlement sur les permis et les certificats de la Ville de Rosemère.

ARTICLE 3 **TERRITOIRE ASSUJETTI À CE RÈGLEMENT**

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

ARTICLE 4 **PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

ARTICLE 5 **VALIDITÉ**

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

ARTICLE 6 **RESPECT DES RÈGLEMENTS**

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'autorité compétente ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

SECTION 2 **DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

ARTICLE 7 **PRINCIPES D'INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET DES ILLUSTRATIONS**

Les tableaux et toute forme d'expression autres que les textes proprement dits contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction avec le texte du règlement, c'est le texte qui prévaut.

Les règles d'interprétation du plan de zonage et du règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

Les règles d'interprétation des grilles des usages et des dispositions du règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

ARTICLE 8 RÈGLES D'INTERPRÉTATION ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou quelque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou la plus prohibitive s'applique, à moins qu'il y ait indication contraire.

ARTICLE 9 UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international d'unités (SI).

ARTICLE 10 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au règlement de zonage présentement en vigueur.

SECTION 3 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET ADMINISTRATIVES

ARTICLE 11 RESPONSABILITÉ ADMINISTRATIVE

L'application et la surveillance du présent règlement relèvent du Service des permis et inspections et de ses représentants sous sa responsabilité. Le Service des permis et inspections et ses représentants constituent l'autorité compétente aux termes du présent règlement.

ARTICLE 12 RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble a l'obligation de se conformer à toutes les exigences du présent règlement et des autres règlements d'urbanisme dont il complète l'application en ce qui a trait à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels. Le propriétaire peut mandater un tiers, incluant un membre d'un ordre professionnel, pour le représenter dans les démarches applicables, mais ce mandat ne le soustrait pas à son obligation.

Sans limiter la portée de ce qui précède concernant la responsabilité du propriétaire, lorsque le requérant d'une demande de permis n'est pas le propriétaire d'un immeuble, la demande doit attester qu'il est dûment autorisé pour la présenter en son nom. La signature apparaissant sur la demande de permis est réputée constituer une telle attestation et la Ville ne peut encourir de responsabilité à l'endroit du propriétaire si tel n'est pas le cas ou si cette autorisation est invalide. Le requérant mandataire est tenu aux mêmes obligations que le propriétaire qui l'a mandaté quant au respect des diverses dispositions réglementaires applicables.

ARTICLE 13 RÉVOCACTION OU ANNULATION DE PERMIS

Si un permis, pour lequel une contribution a été exigée et effectuée, est révoqué par la Ville ou annulé par un tribunal compétent, alors, selon le cas, la contribution est remboursée au cédant ou le terrain est rétrocédé, sans intérêts et conformément à la valeur donnée au terrain à la date de référence pour le calcul de la contribution.

ARTICLE 14 UTILISATION DE LA CONTRIBUTION

Un terrain cédé pour des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels ne peut, tant qu'il appartient à la ville, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel. La Ville peut toutefois disposer, à titre onéreux, d'un terrain acquis en vertu du présent règlement ou d'un règlement antérieur traitant du même objet si celui-ci n'est plus requis à des fins d'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou de maintien d'un espace naturel.

Une somme versée pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels ainsi que celle reçue par la ville en contrepartie de la cession d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel par elle en vertu de l'application du présent règlement ou d'un règlement antérieur traitant du même objet, font partie d'un fonds spécial qui ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à ces fins ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la ville. Pour les fins du présent article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction, sur celui-ci, d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel. L'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment ou d'un ouvrage dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un sentier, d'un corridor aménagé pour la pratique d'activités récréatives et sportives ou d'un espace naturel. L'aménagement d'un terrain comprend également la construction d'un ouvrage lié à la circulation des piétons ou des véhicules dans un corridor aménagé pour la pratique d'activités récréatives et sportives.

La Ville peut utiliser les sommes du fonds spécial de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels pour les fins mentionnées au présent article, relativement à des immeubles qui font l'objet d'une entente avec un centre de services scolaire, une municipalité régionale de comté, le gouvernement ou l'un de ses ministres ou organismes.

ARTICLE 15 FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné sont ceux qui lui sont attribués au règlement municipal sur les permis et les certificats présentement en vigueur.

SECTION 4 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 16 INITIATIVES DES POURSUITES JUDICIAIRES

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible :

- 1° Pour une première infraction, d'une amende minimale de 250\$ pour une personne physique et de 400\$ pour une personne morale et d'au plus 1000\$ pour une personne physique et d'au plus 2000\$ pour une personne morale;

-
- 2° Pour une récidive, d'une amende minimale de 500\$ pour une personne physique et de 800\$ pour une personne morale et d'au plus 2000\$ pour une personne physique et d'au plus 4000\$ pour une personne morale.

Les montants ci-avant sont doublés en cas de récidive.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées au présent article peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction. L'infraction est réputée commise à chaque jour dans les cas suivants:

- 1° Dans le cas d'un usage ou d'une activité exercée sans permis, il y a continuité pour chaque jour où l'usage ou l'activité est exercé sans avoir le permis requis par la réglementation;
- 2° Dans le cas d'une construction, il y a continuité tant que durent les travaux de construction sans avoir le permis requis par la réglementation.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement les recours prévus au présent règlement ainsi que tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement, ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE 2 EXIGIBILITÉ DE LA CONTRIBUTION

SECTION 1 ACTIVITÉS VISÉES

ARTICLE 17 DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

Nul ne peut obtenir un permis de construction relativement à un projet de redéveloppement sans avoir au préalable respecté les dispositions du présent règlement.

Pour les fins des présentes, un « projet de redéveloppement » constitue tout projet assujéti à un permis de construction pour la construction d'un bâtiment principal comprenant 2 logements ou plus ou tout projet nécessitant un permis de construction pour la transformation d'un bâtiment ayant pour effet la création ou l'ajout de 2 logements ou plus, 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.

ARTICLE 18 DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION-NOUVELLES ACTIVITÉS OU INTENSIFICATION DES ACTIVITÉS EXISTANTES

Nul ne peut obtenir un permis de construction pour l'exécution de travaux qui permettront que soient exercées sur l'immeuble de nouvelles activités ou que soient intensifiées des activités existantes sans avoir au préalable respecté les dispositions prévues au présent règlement.

Pour les fins des présentes, « l'intensification des activités existantes » consiste en 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.

Constituent de « nouvelles activités », tout changement d'usage d'un bâtiment existant, autre que l'ajout d'un usage complémentaire dans un bâtiment résidentiel unifamilial.

ARTICLE 19 ASSUJETTISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION SUITE À LA RÉNOVATION CADASTRALE

Nul ne peut obtenir un permis de construction relativement à l'implantation d'un nouveau bâtiment principal sur un lot immatriculé au cadastre officiel qui n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'il a résulté de la rénovation cadastrale, sans avoir au préalable respecté les dispositions prévues au présent règlement.

Aux fins des présentes, constitue l'implantation d'un nouveau bâtiment principal le fait de construire un tel bâtiment après la démolition d'un bâtiment existant ou la construction d'un nouveau bâtiment sur un terrain vacant.

ARTICLE 20 DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT

Nul ne peut obtenir un permis de lotissement à l'égard d'une opération cadastrale sans avoir au préalable respecté les dispositions prévues au présent règlement.

ARTICLE 21 OMISSION

L'omission d'indiquer dans un permis ou dans la correspondance qui l'accompagne l'exigence de contribution ne constitue pas une renonciation à l'exiger, la Ville réservant tous ses droits à la réclamation de la contribution, même si un permis a été délivré.

SECTION 2 CALCUL DE LA CONTRIBUTION EXIGIBLE

ARTICLE 22 CONTRIBUTION EXIGIBLE À TITRE DE CONDITION À L'ÉMISSION D'UN PERMIS

Comme condition préalable à la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement, le propriétaire du terrain doit remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° S'engager à céder gratuitement un terrain dont la superficie est égale à 10 % de la superficie du terrain et qui, de l'avis du conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, en signant une promesse de cession;
- 2° Verser une somme égale à 10 % de la valeur du terrain;
- 3° S'engager à céder gratuitement un terrain et verser un montant qui représente 10 % de la valeur du terrain. Le conseil municipal décide dans chaque cas quelle obligation doit être remplie.

Si la municipalité exige à la fois la cession d'un terrain et le versement d'une somme, le montant versé ne doit pas excéder 10% de la valeur du terrain.

Malgré ce qui précède, le pourcentage applicable au calcul de la contribution dans le cas d'un bâtiment principal sur un terrain à la suite de la démolition d'un bâtiment antérieur sur ce même terrain est établi comme suit :

- a. Lorsque le bâtiment est détruit dans un pourcentage qui se situe entre 33% et 49% de son volume net, hors sol sans égard aux fondations ou de sa superficie des murs extérieur, la somme à verser est égale à 2% de la valeur du terrain;
- b. Lorsque le bâtiment est détruit dans un pourcentage qui se situe entre 50% et 74% de son volume net, hors sol sans égard aux fondations ou de sa superficie des murs extérieur, la somme à verser est égale à 5% de la valeur du terrain;
- c. Lorsque le bâtiment est détruit dans un pourcentage qui se situe entre 75% et 100% de son volume net, hors sol sans égard aux fondations ou de sa superficie des murs extérieur, la somme à verser est égale à 10% de la valeur du terrain.

ARTICLE 23 SITE

Le calcul de la contribution est établi en fonction de la superficie du terrain visé par l'opération cadastrale ou le permis de construction, que les lots ou parties de lots qui y sont compris soient ou non localisés en milieu humide ou hydrique ou voués à être cédés à la Ville à des fins d'équipement ou d'infrastructure.

Le calcul de la superficie du terrain devant être cédé ou de sa valeur tient compte de ce qui suit :

- a. Un terrain à être cédé à la Ville en vertu d'une disposition du présent règlement ou d'une entente relative aux travaux municipaux est inclus dans le calcul de la superficie ou de la valeur du terrain;
- b. La partie d'un terrain destinée à demeurer l'assise d'un bâtiment principal et dont la valeur est égale ou inférieure à celle du bâtiment est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur;
- c. Une partie du terrain qui a déjà été considérée à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure pour laquelle une cession de terrain a été effectuée est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur;
- d. Une somme versée à l'égard d'une partie du terrain qui a déjà été considérée à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure est déduite de la somme à être versée.

Dans le cas d'une demande de permis de construction, lorsqu'il ne s'agit pas d'un bâtiment qui fait l'objet d'une copropriété divise, le site correspond à la superficie totale du terrain sur lequel le bâtiment 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.

ARTICLE 24

ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR

La valeur du terrain est calculée sur la base du rôle d'évaluation foncière de la ville en vigueur à la date de la réception par la ville de la demande de permis de lotissement ou de construction.

Si le terrain constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins du présent article est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1).

Malgré ce qui précède, des règles de calcul particulières s'appliquent dans les situations suivantes :

- a. Le terrain se situe dans une partie du territoire qui correspond aux zones C-03, C-13, C-32, C-139, C-140, C-154, H-155, H-156, C-157 et H-158;
- b. Le terrain visé par la demande de permis de construction fait l'objet d'un projet de construction d'un bâtiment multifamilial de quatre (4) logements et plus ou d'un usage commercial;
- c. Le terrain ne forme pas une unité inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle.

Dans l'une ou l'autre de ces situations, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception par la ville de la demande de permis de lotissement ou de construction.

Cette valeur est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation, par un évaluateur agréé mandaté par la ville, aux frais du propriétaire.

ARTICLE 25 EMPLACEMENT DU TERRAIN

À moins que le propriétaire et la Ville n'aient convenu autrement, dans le cas d'une contribution par cession de terrain, le terrain à être cédé doit faire partie du terrain et la contribution est fixée au pourcentage indiqué au présent règlement. La Ville et le propriétaire des terrains visés par une demande de permis de construction ou de lotissement peuvent conclure une entente afin de déterminer les modalités de l'engagement à céder un terrain non compris dans le site. Dans un tel cas, cette entente prime sur toute règle de calcul établie et sur le maximum prescrit.

Sous réserve d'une décision du conseil municipal, le pourcentage indiqué dans cette réglementation correspond à celui exigé en superficie ou en valeur selon que l'exigence est une cession de terrain ou un versement d'argent. Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée ne doit pas excéder le pourcentage prescrit de la valeur du terrain.

ARTICLE 26 NOUVELLE CONTRIBUTION

Toute contribution applicable à une demande pour l'émission d'un permis de lotissement ou de construction qui vise un terrain pour lequel une contribution a déjà été effectuée est calculée en appliquant le pourcentage majoré exigible par rapport à la dernière contribution effectuée, le cas échéant, sur la plus-value applicable au terrain, calculée conformément au présent règlement, entre la date applicable au calcul de cette contribution et celle applicable au calcul de la contribution exigible aux termes de la nouvelle demande.

SECTION 3 SUIVI AU DOSSIER

ARTICLE 27 PROCESSUS APPLICABLE

Sur réception d'une demande de permis assujettie à une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, l'autorité compétente présente le dossier au conseil municipal pour que ce dernier détermine dans chaque cas si la contribution est effectuée par une cession de terrain ou le versement en argent ou une combinaison de ceux-ci. Lorsque le type de contribution a été déterminé par le conseil municipal, le fonctionnaire désigné en informe le requérant.

Dans le cas où le projet visé est assujetti au versement d'une somme d'argent, l'autorité compétente procède au calcul de la contribution en fonction de la valeur applicable selon le présent règlement. Lorsque l'objet d'une demande de permis n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, le fonctionnaire désigné en avise, par écrit, le requérant. Cet avis doit indiquer les raisons pour lesquelles la demande n'est pas conforme.

ARTICLE 28 DÉLIVRANCE DU PERMIS

Le fonctionnaire désigné ne peut délivrer le permis de lotissement ou, le cas échéant, le permis de construction, avant que le versement ait été effectué ou qu'un engagement à céder les terrains requis pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels n'ait été pris par le propriétaire.

ARTICLE 29

MODALITÉS DE TRANSFERT

Les frais de préparation et de publication d'un acte de cession de terrain en faveur de la Ville pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge du propriétaire. L'acquisition des droits de propriété intervient à la date de l'acte notarié rédigé par le notaire mandaté par la Ville.

Le propriétaire doit fournir des titres clairs et, préalablement à la cession de terrain ou à l'établissement d'une servitude, à ses frais, faire radier toute hypothèque, charge ou priorité publiée à l'encontre de l'immeuble à être cédé ou susceptible de faire obstacle à l'utilisation de la partie de l'immeuble sur laquelle la servitude doit être établie en faveur de la Ville à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels.

Le propriétaire doit, à moins d'une entente avec la Ville, préalablement à la cession de terrain, enlever toute construction susceptible de faire obstacle à l'utilisation pour des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels.

Lorsqu'il existe des motifs raisonnables de croire qu'un terrain à être cédé est contaminé, la Ville peut demander au propriétaire, préalablement à la cession ou à l'établissement d'une servitude, qu'il remette une étude de caractérisation délivrée par un ingénieur mandaté à ses frais certifiant que l'immeuble ne contrevient à aucune disposition de la Loi sur la qualité de l'environnement ou un règlement adopté sous son autorité et qu'il ne contient pas de contaminant pouvant porter atteinte à la destination de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels.

SECTION 4

EXEMPTIONS

ARTICLE 30

DISPENSE DE CONTRIBUTION

Aucune contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels n'est exigible dans les cas suivants :

- 1° Dans le cas d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéro de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° Lorsque le propriétaire démontre, sauf s'il s'agit d'un projet de redéveloppement, qu'une contribution sous la forme d'une cession de terrain a été faite à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du terrain compris dans le plan du terrain ou visé par la demande de permis de construction, le tout proportionnellement à la partie qui en a fait l'objet et compte tenu de la partie créditée à laquelle il peut avoir droit;
- 3° Dans le cas d'une désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes procédant de la préparation ou de la modification du plan cadastral lorsqu'elle est nécessaire pour établir l'état descriptif requis dans le cadre d'une déclaration de copropriété verticale aux termes du Code civil du Québec;

- 4° Dans le cas d'une acquisition de gré à gré par un organisme public ou d'une expropriation pour une cause d'utilité publique visée par l'article 3042 du Code civil du Québec, à l'égard de la partie expropriée et du lot résiduel de ce lot résultant de l'expropriation;
- 5° Pour un terrain où est prévu :
- a. 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);
 - b. 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);
 - c. 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);
 - d. 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);
 - e. 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);
 - f. Tout usage sur un immeuble de la Ville;

Dans le cas d'un terrain ou d'une partie d'un terrain où est prévue la construction d'un bâtiment ne comportant pas exclusivement des usages visés aux paragraphes a. à f., le terrain ou la portion de terrain exempté doit être ajusté afin d'équivaloir proportionnellement à la superficie de plancher occupée dans le bâtiment par les usages visés aux paragraphes a. à f. et les espaces communs dédiés, de façon exclusive ou non, à ceux-ci par rapport à la superficie totale de plancher du bâtiment;

- 6° Si l'opération cadastrale a pour effet de modifier les limites d'un terrain ou d'un lot, de manière à rendre ce terrain ou ce lot moins dérogoire par rapport au règlement de lotissement et si elle n'a pas pour effet de rendre un autre lot dérogoire, l'exemption ne bénéficiant qu'à la partie morcelée du terrain ou du lot voisin qui sert à l'agrandissement jusqu'à concurrence de la superficie requise pour obtenir la superficie minimale prescrite au règlement de lotissement.

ARTICLE 31

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.