



Conseil de la Ville

Règlement RV-2012-12-20 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement

LE CONSEIL DE LA VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. **Modification du titre : SECTION III du CHAPITRE VIII**

Le titre de la section III du Chapitre VIII du Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement est modifié en retranchant « , PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL ».

2. **Abrogation de l'article 274**

L'article 274 de ce règlement est abrogé. Cet article s'applique toutefois à toute opération cadastrale qui a fait l'objet, avant l'entrée en vigueur du présent règlement, d'une décision du comité exécutif en vertu de cet article, ou pour laquelle la demande de permis de lotissement est, à la même date, substantiellement complète et bénéficie d'une exception prévue à son troisième alinéa.

3. **Ajout de la SECTION IV du CHAPITRE VIII**

Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 273, de la section suivante :

« SECTION IV

PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

274. **Application**

Sont soumises à l'une ou l'autre des conditions préalables décrites aux articles suivants :

- 1° l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale;
- 2° la délivrance d'un permis de construction à l'égard d'un immeuble faisant l'objet d'un projet de redéveloppement;
- 3° la délivrance d'un permis de construction relatif à la mise en place d'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. Toutefois, le présent paragraphe ne s'applique pas à un immeuble qui appartenait à la Ville au moment de son immatriculation résultant de la rénovation cadastrale et qui appartient à une personne qui l'a acquis de la Ville.

Aux fins du présent article, constitue un projet de redéveloppement le remplacement, notamment à la suite d'un sinistre, d'un bâtiment principal par un nouveau bâtiment principal, ou la transformation d'un bâtiment principal existant, lorsqu'il en résulte l'ajout d'au moins 4 unités de logement sur un terrain par rapport à la situation antérieure.

274.1 **Conditions préalables à une opération cadastrale**

Sous réserve des articles 274.2 à 274.4, les conditions préalables auxquelles réfère l'article 274 sont que le propriétaire :

- 1° s'engage à céder gratuitement à la Ville un terrain dont la superficie est égale à 10 % de la superficie du site et qui, de l'avis du comité exécutif, 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° verse à la Ville une somme égale à 10 % de la valeur du site;
- 3° s'engage à céder un terrain et verse une somme. Le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée est égal à 10 % de la valeur du site. Sous cette réserve, les conditions énoncées au paragraphe 1° s'appliquent en les adaptant.

Le paragraphe 2° s'applique à moins que le comité exécutif n'en décide autrement.

Pour l'application de la présente section, on entend par « site », selon le cas, le terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ou le terrain faisant l'objet d'un projet de redéveloppement ou de mise en place d'un nouveau bâtiment principal.

274.2 **Conditions préalables à une opération cadastrale dans le cas de certains terrains déjà construits**

Malgré l'article 274.1, dans le cas d'une opération cadastrale ayant pour objet la création d'un terrain constructible en subdivisant un lot faisant partie d'un terrain occupé par un bâtiment principal, le pourcentage exigible de la superficie ou de la valeur est calculé comme suit :

Superficie du lot faisant partie du terrain
constructible, mais non construit, devant être créé X 2 %
Superficie totale du site

Dans un tel cas, si un terrain dont la valeur doit être établie constitue, à la date de la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur 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 (L.R.Q., c. F-2.1). Toute modification résultant de la tenue à jour du rôle, rétroactive à la date susmentionnée, entraîne un ajustement de la somme payable, qu'une telle somme ait été payée ou non. Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, les paragraphes 1° et 2° de l'article 274.6 s'appliquent.

Le présent article s'applique uniquement si la superficie du site est d'au plus 3 000 mètres carrés.

274.3 **Conditions préalables à une opération cadastrale dans un ilot déstructuré**

Malgré l'article 274.1 et sous réserve de l'article 274.2, dans le cas d'une opération cadastrale dans un ilot déstructuré au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., chapitre P-41.1), lorsqu'un lot constructible pour fins d'habitation est créé dans cet ilot, le pourcentage

exigible de la superficie ou de la valeur est égal à 2 %, sous réserve du paragraphe 7° de l'article 274.6.

Dans un tel cas, si un terrain dont la valeur doit être établie constitue, à la date de la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur 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 (L.R.Q., c. F-2.1). Toute modification résultant de la tenue à jour du rôle, rétroactive à la date susmentionnée, entraîne un ajustement de la somme payable, qu'une telle somme ait été payée ou non. Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, les paragraphes 1° et 2° de l'article 274.6 s'appliquent.

274.4 **Conditions préalables à la délivrance d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment principal sur un terrain immatriculé comme lot distinct à la suite de la rénovation cadastrale**

La délivrance du permis de construction pour un nouveau bâtiment principal sur un terrain immatriculé comme lot distinct à la suite de la rénovation cadastrale est autorisée à la condition que le propriétaire s'engage à verser à la Ville une somme égale à 2 % de la valeur du site, sous réserve de l'article 274.3.

Dans un tel cas, si un terrain dont la valeur doit être établie constitue, à la date de la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur 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 (L.R.Q., c. F-2.1). Toute modification résultant de la tenue à jour du rôle, rétroactive à la date susmentionnée, entraîne un ajustement de la somme payable, qu'une telle somme ait été payée ou non. Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, les paragraphes 1° et 2° de l'article 274.6 s'appliquent.

274.5 **Exclusions**

L'article 274 ne s'applique pas :

- 1° à une annulation, une correction ou un remplacement d'un numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° à un site ou partie de site dans une zone agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., chapitre P-41.1), à l'exception;
 - a) d'un site, ou de la partie d'un site, dans un ilot déstructuré;
 - b) d'un site visé par une opération cadastrale effectuée dans le but de construire un bâtiment commercial, industriel ou institutionnel;
 - c) d'un site visé par une opération cadastrale effectuée dans le but de construire une résidence qui n'est pas visée aux articles 31.1 ou 40 de cette loi;
 - d) d'un site visé par une opération cadastrale effectuée dans le but d'exercer une activité que cette loi ne protège pas;

- 3° à un site appartenant à la Ville ou à une opération cadastrale ayant pour objet la création d'un lot devant être cédé à la Ville; toutefois, l'article 274 s'applique à une opération cadastrale ayant pour but la cession d'un immeuble conformément à une entente intervenue en vertu d'un règlement adopté selon les articles 145.21 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- 4° à la régularisation des titres à la suite d'un jugement définitif;
- 5° à une opération cadastrale ayant pour objet la création d'un lot destinée à modifier les dimensions d'un terrain contigu et qui n'a pas pour conséquence de rendre ce dernier constructible;
- 6° lorsque l'opération cadastrale est réalisée afin de permettre l'implantation d'un projet de logements sociaux en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chapitre S-8);
- 7° à l'immatriculation des parties communes et des parties privatives d'une copropriété divise sur le plan vertical.

274.6 **Calcul de la superficie ou de la valeur du site**

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la superficie ou de la valeur du site :

- 1° la valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception par la Ville de la demande de permis de construction ou du plan relatif à l'opération cadastrale, selon le cas, et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation sauf lorsqu'autrement indiqué;
- 2° sauf lorsqu'elle est basée sur le rôle d'évaluation, la valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville;
- 3° sous réserve de l'article 274.2 et du paragraphe 7°, est exclu du calcul de la superficie ou de la valeur, un lot qui fera partie d'un terrain occupé par un bâtiment principal existant;
- 4° une partie du site 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; dans le cas où il y a eu à la fois cession de terrain et versement d'une somme, l'exclusion est calculée proportionnellement;
- 5° le fait qu'une somme ait été, à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure, versée à l'égard d'une partie du site n'exempte pas le propriétaire de l'application d'une condition préalable prévue aux articles 274.1 à 274.4; toutefois, une telle somme est déduite de la somme à être versée. Lorsque le site ne constitue qu'une partie de celui pour lequel le versement antérieur a été effectué, la somme à déduire est réduite à la même proportion;
- 6° un terrain ou partie d'un terrain situé dans une zone où seul l'usage Conservation est autorisé, est exclu du calcul de la superficie ou de la valeur;
- 7° dans le cas d'un site situé en partie à l'intérieur d'un ilot déstructuré, ou à l'extérieur d'un tel ilot et situé en tout ou en partie en zone agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q.,

chapitre P-41.1) et qui ne bénéficie pas d’une exclusion en vertu de l’article 274.5, le calcul du pourcentage exigible de la valeur ou de la superficie est le suivant :

Valeur de la partie du site à l’intérieur d’un ilot déstructuré, ou destinée à recevoir une construction ou une activité visée aux sous-paragraphe b), c) ou d) du <u>paragraphe 2° de l’article 274.5</u>	X 2%
Valeur totale du site	

Dans un tel cas, si un terrain dont la valeur doit être établie constitue, à la date de la réception par la Ville du plan relatif à l’opération cadastrale, une unité d’évaluation inscrite au rôle ou une partie d’une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur 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 (L.R.Q., c. F-2.1). Toute modification résultant de la tenue à jour du rôle, rétroactive à la date susmentionnée, entraîne un ajustement de la somme payable, qu’une telle somme ait été payée ou non. Si le terrain n’est pas une telle unité ou partie d’unité, les paragraphes 1° et 2° s’appliquent.

274.7 **Terrain compris dans le site**

Le terrain que le propriétaire s’engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l’engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la Municipalité, qui n’est pas compris dans le site.

274.8 **Territoire**

Les dispositions de la présente section visent à favoriser, sur l’ensemble du territoire de la Municipalité, l’établissement, le maintien et l’amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d’espaces naturels. »

Adopté le 2 juillet 2013

(signé) Danielle Roy Marinelli

Danielle Roy Marinelli, mairesse

(signé) Marlyne Turgeon

Marlyne Turgeon, assistante-greffière

ENTRÉE EN VIGUEUR LE 10 AOÛT 2013