

DOCUMENT D'INFORMATION

«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 du Sud-Ouest»

Dossier no : 1143823006

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Septembre 2014

Contexte

Au cours des dernières années, l'arrondissement du Sud-Ouest a investi des sommes importantes dans l'acquisition, l'aménagement et l'entretien des parcs de son territoire. En dépit des efforts déployés, les montants investis s'avèrent insuffisants pour satisfaire les demandes des citoyens et assurer la pérennité et l'accroissement des parcs, terrains de jeux ou espaces naturels de l'arrondissement.

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) offre aux municipalités la possibilité de financer des projets, tels que la création et l'aménagement de parcs, l'achat de terrains à des fins d'espaces naturels ou l'achat de végétaux pour plantation sur les propriétés de la municipalité, à partir de montants versés uniquement à cette fin. La réglementation en vigueur se prévaut déjà de cette disposition de la Loi et oblige, lors d'une subdivision ou une augmentation de nombre de lots, les promoteurs de projets de développement à céder gratuitement une partie du site ou à payer une contribution financière préalablement à l'autorisation d'une opération cadastrale. Néanmoins, les revenus générés par l'entremise des normes actuelles ne suffisent pas à répondre aux besoins de l'arrondissement, puisqu'ils sont obtenus généralement lors de la création de lots par morcellement de terrains.

Le nombre de projets assujettis à une contribution au fond de parcs étant variable d'une année à l'autre, l'arrondissement ne peut se fier aux sommes ainsi obtenues pour financer sur une base régulière ses acquisitions et les travaux requis dans les parcs et espaces naturels de son territoire. Afin d'accroître ses revenus, et à l'exemple d'autres arrondissements tels Le Plateau-Mont-Royal, LaSalle, Lachine, Saint-Laurent et Rosemont-La Petite-Patrie, l'arrondissement souhaite se doter d'une réglementation qui lui permettrait d'exiger une contribution à plus de promoteurs développant sur le territoire de l'arrondissement.

Compétences

En vertu de l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, le conseil d'arrondissement a la responsabilité déléguée des compétences de la Ville en matière de lotissement, sauf celles relatives à la réserve pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels (articles 117.1 à 117.6 de la LAU) qui relèvent du conseil de la ville. En vertu de ce partage, les nouvelles dispositions réglementaires proposées dans le projet de règlement doivent être approuvées par le conseil de la ville.

Les dispositions souhaitées figurent dans le projet de règlement intitulé « 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 du Sud-Ouest ».

L'arrondissement procédera, parallèlement aux démarches d'approbation du présent règlement, à l'adoption d'un Règlement de lotissement à l'égard de son territoire. Ce règlement reprendra la plupart des dispositions du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. 0-1) en lien avec le lotissement. (sommaire décisionnel 1133823005).

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 du Sud-Ouest.

Ce règlement intègre les dispositions concernant la contribution aux frais de parcs prévues aux articles 6 à 9 du *Règlement sur les opérations cadastrales* (R.R.V.M., c. 0-1), de compétence de ville. Ces articles s'appliquent lors de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ayant pour conséquence le morcellement d'un lot.

En plus des articles 6 à 9 mentionnés ci-dessus, le projet de règlement demande une contribution dans les cas suivants :

Lors d'une demande de permis de lotissement proposant :

- le regroupement de lots;
- la création d'une copropriété divise, uniquement lorsque le bâtiment a déjà comporté un logement locatif;

Lors du dépôt d'un projet de redéveloppement d'un site proposant :

- la réalisation d'un projet de construction d'un nouveau bâtiment résidentiel ayant pour effet la création de plus de 3 de logements;
- la réalisation d'un projet de construction d'un nouveau bâtiment industriel, commercial ou mixte;
- la réalisation d'un projet visant l'ajout de plus de 3 logements dans un bâtiment existant, et ce, à l'intérieur d'une période de 5 ans, uniquement lorsque la construction du bâtiment a été autorisée avant le 1er janvier 2012;

Le projet de règlement inclut certaines dispositions particulières pour le cas suivant :

- Considérant les difficultés financières rencontrées dans la réalisation des projets de logements sociaux ou communautaires, une exclusion de paiement de la contribution aux frais de parcs est prévue pour ce type de construction;

La Loi précise que lorsque le propriétaire d'un site fait une autre demande de permis admissible à une contribution, celui-ci n'aura pas à payer une 2e fois pour le même site.

Ce règlement a aussi pour effet d'abroger le Règlement relatif à la délivrance de certains permis de construction (02-065) à l'égard du territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest qui en l'occurrence ne s'appliquera plus.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine recommande d'adopter le règlement projeté, puisque son application permettra d'augmenter le financement en vue de l'acquisition de terrains, l'aménagement et la mise à niveau des parcs et contribuera à combler les besoins en parcs et espaces verts sur le territoire.

Développement durable

L'investissement de sommes importantes dans le maintien, l'entretien et l'ajout de parcs contribue au verdissement du territoire et à la réduction des îlots de chaleur, et conséquemment, participe au développement durable du territoire en plus d'offrir aux résidents un milieu de vie de plus grande qualité.

Calendrier des étapes subséquentes

Adoption d'une résolution demandant l'adoption du règlement par le conseil municipal.

Avis de motion et adoption du premier projet de règlement par le conseil municipal.

Avis public annonçant l'assemblée publique de consultation.

Assemblée publique de consultation tenue par l'arrondissement.

Adoption du règlement par le conseil municipal.

Certificat de conformité.