

FICHE EXPLICATIVE¹

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 (17-055)

Effets et objectifs de la réglementation sur la contribution aux fins de parcs

La Ville de Montréal demande au propriétaire d'un immeuble (terrain vacant ou terrain bâti) une contribution en terrain ou en argent ne pouvant excéder 10 % de la superficie ou de la valeur du site lorsqu'il veut obtenir un permis pour lotir un site ou bien y construire ou y transformer un bâtiment principal (ex. un projet de redéveloppement).

Le terrain cédé est aménagé en parc, alors que les contributions en argent sont placées dans un fonds réservé servant uniquement à :

- Acquérir ou aménager des terrains pour en faire des parcs;
- Acquérir des terrains pour protéger des milieux naturels;
- Acheter des végétaux, comme des arbres, et les planter sur les propriétés municipales;
- Construire des bâtiments dont la fonction est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

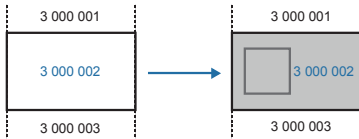
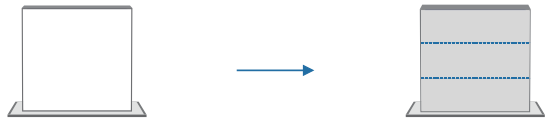
Les investissements dans le maintien, l'amélioration et l'ajout de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, ainsi que dans la plantation d'arbres, offrent aux citoyens un milieu de vie de plus grande qualité, en plus de contribuer au verdissement du territoire et à la réduction des îlots de chaleur, de même qu'à un environnement favorable à l'adoption d'un mode de vie sain et actif.

Ce règlement adopté le 12 juin 2017 harmonise les divers règlements applicables en matière de contribution aux fins de parcs. Il s'appliquera uniformément dans tous les arrondissements de la Ville de Montréal à compter du 19 juin 2018. Pendant la période transitoire, les divers règlements relatifs à la contribution aux fins de parcs continuent de s'appliquer en arrondissement.

¹ Cette fiche explicative n'a pas de portée juridique. Elle est fournie pour faciliter la compréhension des exigences prévues au Règlement. En cas de contradiction, le Règlement prévaut.

Situations donnant lieu à la contribution aux fins de parcs

Un propriétaire d'immeuble doit faire une contribution aux fins de parcs dans trois situations :

SITUATION	EXEMPLE
1. Lors d'une demande de permis de lotissement visant l'approbation d'une opération cadastrale ayant pour effet de morceler un lot (remembrement de lots non visé);	 ☐ Délimitation du lot ---- Morcellement en 3 lots
2. Lors d'une demande de permis de construction pour un nouveau bâtiment principal sur un lot créé par la rénovation cadastrale, qui a remplacé une partie de lot du cadastre ancien et pour lequel aucune contribution aux fins de parcs n'avait été payée;	 ☐ Délimitation des lots rénovés ☒ Section assujettie à la contribution Lots : Partie 200 = 3 000 002 (no. lot rénové)
3. Toute demande de permis de construction visant la réalisation d'un projet de redéveloppement, soit :	
i. Un projet de construction d'un nouveau bâtiment ayant pour effet de créer 3 logements et plus;	i.  Terrain non construit ☒ Nouveaux logements
ii. Un projet de transformation d'un bâtiment existant ayant pour effet d'ajouter 3 logements et plus;	ii.  ☐ Bâtiment non résidentiel ☒ Nouveaux logements
iii. Un projet de transformation d'un bâtiment existant ayant pour effet d'ajouter 1 ou 2 logements dans ce bâtiment alors que 2 autres logements avaient déjà été ajoutés dans les 5 dernières années (le total de tous ces logements ajoutés sur une période de 5 ans donne donc 3 et plus).	iii.  ☐ Logements existants ☒ Nouveaux logements (< 5 ans)
iv. Dans le cas d'une démolition et d'une reconstruction, un projet ajoutant 3 logements ou plus par rapport au nombre de logements qu'il y avait avant.	iv.  ☒ Logements démolis ☒ Nouveaux logements ajoutés ☐ Logements reconstruits

Exemptions totales ou partielles de la contribution aux fins de parcs

	LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES	USAGE INSTITUTIONNEL ¹	USAGE RÉSIDENTIEL DE 1 OU 2 LOGEMENTS ²	AUTRES USAGES
Demande de permis de lotissement	Exemption totale ou partielle (sur le site ou la partie du site où est prévu le logement social ou communautaire)	Exemption totale ou partielle (sur le site ou la partie du site où est prévu l'usage exempté)	Aucune exemption	Aucune exemption
Demande de permis de construction – terrain issu de la rénovation cadastrale	Exemption totale ou partielle (sur le site ou la partie du site où est prévu le logement social ou communautaire)	Exemption totale ou partielle (sur le site ou la partie du site où est prévu l'usage exempté)	Aucune exemption	Aucune exemption
Demande de permis de construction pour un projet de redéveloppement	Exemption totale ou partielle (les logements sociaux et communautaires sont soustraits dans la méthode de calcul de la contribution)	Exemption totale si le bâtiment est entièrement voué aux institutions mentionnées; exemption partielle si le bâtiment comprend une mixité formée des établissements mentionnés et d'une fonction résidentielle de trois logements et plus (ex. garderie au rez-de-chaussée d'un bâtiment de 40 logements)	Pas de frais de parcs (puisque ne correspond pas à la définition d'un projet de redéveloppement inscrite au règlement)	Exemption totale si le projet est en totalité non résidentiel Frais de parcs proportionnels à la partie résidentielle si le projet est mixte

1. Exemples :

- une école publique ou privée, un collège, un cégep, une université;
- un établissement de santé du gouvernement du Québec;
- une garderie ou un centre de la petite enfance;
- un immeuble de la Ville ou de la Société de transport de Montréal.

2. Exemples :

- une maison unifamiliale,
- une maison bigénérationnelle,
- un duplex.

Aucune contribution aux fins de parcs n'est exigée lors des demandes de permis de lotissement suivantes :

- annulation, correction ou remplacement des numéros de lots, sans augmentation du nombre de lots sur le site visé;
- dans le contexte d'une expropriation;
- dans le contexte d'un transfert de propriété à des fins publiques;
- lorsqu'un lot non constructible est créé pour le céder à une propriété contiguë;
- lors d'une opération cadastrale dite « verticale » requise et effectuée pour la constitution ou la conversion d'un immeuble en copropriété divisée;
- lorsque l'opération cadastrale résulte d'un jugement de la cour ou d'un bornage.

Méthode de calcul de la contribution

CALCUL DE LA CONTRIBUTION

CALCULÉE À PARTIR DE LA VALEUR* DU SITE (TERRAIN SEULEMENT)

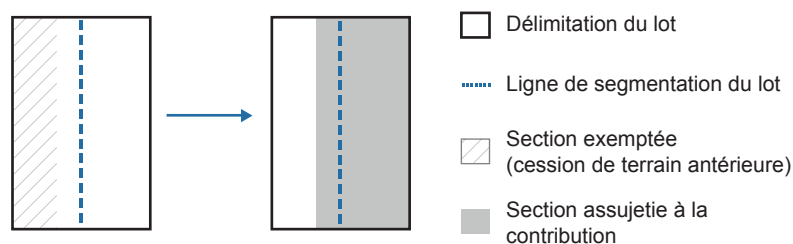
Demande de permis de lotissement	10 % du site en terrain ou 10 % de la valeur du site en argent ou 10 % de la valeur du site en combinant terrain et argent, au choix du conseil d'arrondissement
Demande de permis de construction – terrain issu de la rénovation cadastrale	10 % de la valeur du site
Demande de permis de construction pour un projet de redéveloppement	Application d'une formule au prorata du nombre de logements créés Somme compensatoire = (10 % 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)

*La valeur est établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville aux frais du requérant. Il ne s'agit pas de la valeur au rôle d'évaluation foncière.

PRISE EN CONSIDÉRATION D'UNE CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS ANTÉRIEURE

Lorsque le site visé par la demande de permis a déjà fait l'objet par le passé d'une contribution aux fins de parcs (peu importe qui en était le propriétaire), un crédit est accordé au requérant de la façon suivante :

- Lorsque le site a déjà fait l'objet d'une cession de terrain sur la totalité, l'exemption est totale;
- Lorsque le site a déjà fait l'objet d'une cession de terrain sur une partie, l'exemption est partielle et proportionnelle;

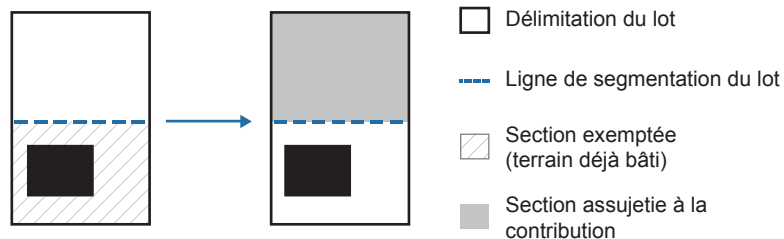


- Lorsque le site a déjà fait l'objet d'une contribution en argent, la somme déjà payée sera soustraite de la contribution exigée.

De plus, si des frais de parcs ont été payés lors d'une demande de permis de lotissement au cours des cinq années précédentes, aucune nouvelle contribution n'est requise au moment de la demande de permis de construction pour un immeuble répondant aux critères de « projet de redéveloppement ».

SITUATIONS PARTICULIÈRES

- Dans tous les cas où une contribution est demandée, il y a possibilité pour le requérant d'un permis de céder à la Ville un terrain qui se trouve ailleurs que sur le site du projet. Le conseil d'arrondissement évalue si ce terrain convient pour en faire un parc. Une entente doit être conclue. Elle devient ainsi la contribution aux fins de parcs et permet que le permis soit délivré.
- Lorsque l'opération cadastrale entraîne le morcellement d'un terrain déjà bâti dont la valeur du bâtiment inscrite au rôle d'évaluation foncière représente plus de 10 % de la valeur du terrain, le propriétaire est exempté de la contribution pour la superficie du lot déjà bâti. Le ou les lots projetés sont assujettis à la contribution;



La contribution aux fins de parcs doit être payée ou le terrain cédé, selon les cas, pour que le permis puisse être délivré par l'arrondissement.

Pour en savoir plus, composez le 311 ou présentez-vous au comptoir des permis de votre arrondissement.