

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 :

« 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 assujéti 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;

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.

« 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.

« Assiette de l'immeuble » : Dans le cas d'un bâtiment principal sur un lot distinct immatriculé au plan cadastral, correspond à la totalité du lot, peu importe la convention d'indivision, le cas échéant. Dans le cas d'une unité de copropriété divise, correspond à l'aire de surface de la partie privative immatriculée au plan cadastral, mesurée à l'intérieur des bornes.

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)

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, 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 divisée;
- 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 :

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 céder 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 cadastral, 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 paragraphe 2° de l'article 6 prend effet 6 mois après la date de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Durant cette période transitoire, la valeur du site mentionnée aux articles 3, 4 et 5 est établie selon les règles de calcul 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 2;
- 2° le rôle d'évaluation foncière de l'agglomération de Montréal en vigueur au moment du dépôt de la demande mentionnée à l'article 2 est utilisé pour établir la valeur du site ou du terrain à être cédé en vertu des articles 3, 4 et 5 lorsqu'il constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur du terrain ou du site est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ, chapitre F-2.1);
- 3° si, à la date de réception de la demande mentionnée à l'article 2, le site visé ne constitue pas une unité ou une partie d'une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle d'évaluation foncière de l'agglomération de Montréal, la valeur doit être établie, 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, et établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

19. Malgré le deuxième alinéa de l'article 18, durant la période transitoire établie au premier alinéa de l'article 18, la valeur du site mentionnée aux articles 3, 4 et 5 est établie selon les règles de calcul suivantes sur le territoire de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve :

- 1° est incluse dans le calcul la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à l'arrondissement en vertu de l'article 3 du présent règlement;
- 2° le rôle d'évaluation foncière de l'agglomération de Montréal, en vigueur au moment du dépôt de la demande mentionnée à l'article 2, est utilisé pour établir la valeur réelle du site à être cédé en vertu des articles 3, 4 et 5 du présent règlement lorsqu'il constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité d'évaluation, dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur réelle du terrain à être cédé en vertu des articles 3, 4 et 5 ou du site est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ, chapitre F-2.1);

3° si, à la date de la réception de la demande mentionnée à l'article 2, le site visé ne constitue pas une unité ou partie d'unité d'évaluation, dont la valeur est distinctement inscrite au rôle d'évaluation foncière de l'agglomération de Montréal, ou si la valeur inscrite au rôle d'évaluation est de 1 \$, la valeur réelle du site doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par le conseil d'arrondissement. Cette valeur doit être considérée à la date de la réception de la demande, et établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation;

4° malgré le paragraphe 2°, lorsque la demande vise l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale créant plus de 3 lots, la valeur réelle du site doit être établie, 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, et établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation;

5° malgré le paragraphe 2°, lorsque la demande mentionnée à l'article 2 nécessite le remplacement d'un usage existant par un autre appartenant à une famille d'usages différente en vertu du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, la valeur réelle du site doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par le conseil d'arrondissement. Cette valeur doit être considérée à la date de la réception de la demande, et établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation;

6° malgré le paragraphe 2°, lorsque la demande mentionnée à l'article 2 fait l'objet d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, la valeur réelle du site doit être établie, 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, et établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

20. Malgré le deuxième alinéa de l'article 18, durant la période transitoire établie au premier alinéa de l'article 18, la valeur du site mentionnée aux articles 3, 4 et 5 est établie selon les règles de calcul suivantes sur le territoire de l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles :

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 et à titre de domaine public;

- 2° le rôle d'évaluation foncière de l'agglomération de Montréal en vigueur au moment du dépôt de la demande mentionnée à l'article 2 est utilisé pour établir la valeur du site ou du terrain à être cédé en vertu de l'article 3 lorsqu'il constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité d'évaluation, dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur du terrain ou du site est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ, chapitre F-2.1);
- 3° si, à la date de réception de la demande mentionnée à l'article 2, le site visé ne constitue pas une unité ou une partie d'unité d'évaluation, dont la valeur est distinctement inscrite au rôle d'évaluation foncière de l'agglomération de Montréal, la valeur doit être établie, 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, et établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation;
- 4° si, à la date de réception de la demande mentionnée à l'article 2, le site visé constitue une unité ou une partie d'unité d'évaluation visant une classe d'usages distincte de celle projetée, la valeur doit être établie, 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, et établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

21. Malgré le deuxième alinéa de l'article 18, durant la période transitoire établie à l'alinéa 1 de l'article 18, la valeur du site mentionnée aux articles 3, 4 et 5 est établie selon les règles de calcul suivantes sur le territoire de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension :

- 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 du présent règlement;
- 2° la valeur marchande du site doit être établie, 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.

22. 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