

Modifications au règlement sur les frais de parcs (17-055)





La présentation se divise comme suit:

- 1. Mise en contexte du règlement sur les frais de parc (17-055);
- 2. Justifications de la modification;
- 3. Articles modifiés;
- 4. Prochaines étapes.

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

- En vertu des pouvoirs conférés par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), la Ville de Montréal exige une contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et de préservation des espaces naturels (articles 117.1 à 117.16.1).
- Selon la LAU, la contribution aux fins de parcs peut être exigée seulement au moment d'une demande de <u>lotissement</u> et de <u>construction</u>. Les terrains acquis et les sommes versées ne peuvent être utilisés que pour établir, maintenir ou améliorer les parcs et terrains de jeux, pour préserver les espaces naturels ou pour acquérir ou financer des terrains pour les fins de centres de services scolaire.
- La contribution peut se traduire sous forme :
 - o d'une **cession** gratuite d'un terrain à la Ville;
 - d'une contribution monétaire versée dans un fonds spécial de chaque arrondissement;
 - ou d'une combinaison des deux.



Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

- Les objectifs de la contribution aux fins de parcs:
 - répondre aux besoins des nouveaux quartiers;
 - améliorer les parcs dans les quartiers existants ou en transformation;
 - améliorer la qualité de vie des citoyen.e.s;
 - offrir des espaces, des équipements et des infrastructures accessibles et de qualité;
 - protéger la biodiversité;
 - réduire les îlots de chaleur.
- La contribution exigée ne peut dépasser 10% de la superficie ou de la valeur du terrain visé, sauf dans certaines circonstances.



Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

- Les sommes versées dans le fonds spécial de chaque arrondissement ne peuvent être utilisées que pour :
 - Acheter ou aménager des terrains pour en faire des parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels;
 - Entretenir les parcs et les terrains de jeux ainsi que leurs équipements et infrastructures (sauf les dépenses courantes de fonctionnement);
 - 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;
 - Acquérir des terrains pour protéger des milieux naturels;
 - Acheter des végétaux (arbres, plantes, gazon, etc.) et les planter sur les propriétés municipales.



Règlement 17-055

- 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 la Ville de Montréal (17-055) est en vigueur depuis le 19 juin 2017 (prise d'effet - 19 juin 2018). Depuis cette date, les exigences concernant la contribution aux fins de parcs sont les mêmes dans tous les arrondissements de la Ville.
- Le règlement 17-055 prévoit trois situations où un requérant de permis devra effectuer une contribution aux fins de parcs:
 - soit lors d'une **opération cadastrale ayant pour effet de morceler un lot** (subdivision de lots);
 - lors d'une demande de permis de construction sur un lot issu de la rénovation cadastrale;
 - lors d'un projet de redéveloppement (ajout ou création de 3 logements et plus).



Règlement 17-055

- La contribution peut se faire sous trois formes, soit une cession de terrain à la Ville, une contribution en argent selon la valeur du site ou par la combinaison d'une cession de terrain et d'une contribution en argent.
- Depuis la prise d'effet du règlement 17-055, les arrondissements de la Ville de Montréal doivent faire appel à un évaluateur agréé pour établir la valeur du site plutôt que la valeur au rôle d'évaluation foncière.
- La compétence de réglementation relève du conseil municipal selon l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal tandis que l'application du règlement, la délivrance des permis et l'aménagement des parcs et des espaces naturels revient aux arrondissements.



Règlement 17-055

- La contribution n'est pas exigée dans plusieurs cas, notamment :
 - Les projets résidentiels qui créent ou ajoutent moins de 3 logements;
 - Les projets institutionnels à des fins d'éducation, de santé, de services sociaux et de services de garde à l'enfance;
 - Les projets de logements sociaux et communautaires;
 - Les opérations cadastrales relatives à la création d'une copropriété divise;
 - Lorsqu'une opération cadastrale a pour but d'annuler, de corriger ou de remplacer des numéros de lots.



2. Justifications de la modification du règlement

- Depuis l'entrée en vigueur du règlement, notre expérience nous amène à modifier certains articles du règlement afin d'en faciliter la compréhension et son application.
- La raison principale de la modification du règlement est de régler de façon prioritaire certains litiges relatifs à des projets en arrondissement.
- Il est à noter que **les modifications proposées ne sont que des ajustements mineurs**. Il ne s'agit pas d'une refonte complète du règlement. Une réflexion en ce sens sera évaluée suivant l'adoption du futur Plan d'urbanisme et de la mobilité.
- Finalement, le règlement est modifié pour répondre aux plus récentes modifications législatives dont le projet de loi no 67.



2. Justifications de la modification du règlement

- Le projet de règlement proposé a pour principal effet d'ajuster et de remplacer certains articles du règlement afin de :
 - o **préciser certaines définitions du règlement**, notamment à l'égard des logements sociaux et de la superficie de plancher d'un bâtiment;
 - préciser la portée du règlement à l'égard de la cession d'un terrain ou du versement d'une somme destinée à un centre de services scolaire;
 - préciser les parties de l'immeuble qui doivent être prises en compte dans le calcul de la valeur du site lorsqu'il s'agit d'un projet mixte;
 - préciser les paramètres d'application lors de demandes subséquentes relatives à un projet de redéveloppement.



Titre du règlement - Remplacement

Assurer une cohérence avec les récentes modifications de la LAU (article 117.15) afin d'inclure la possibilité pour les arrondissements de prévoir la cession d'un terrain ou l'utilisation des fonds reliés aux frais de parcs pour céder, acquérir ou financer des terrains pour les fins des centres de services scolaire.

<u>Libellé proposé</u> :

«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. »

« Règlement relatif à la cession d'un terrain ou au versement d'une somme aux fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs et de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels ou <u>destinés à un centre de services scolaire</u>, sur le territoire de la Ville de Montréal »



Article 1 - Ajout de la définition de «chambre»

Éviter les ambiguïtés d'application du règlement reliées aux pièces ou espaces de petite superficie (boudoir, bureau, pièces doubles, etc.).

<u>Libellé proposé</u> :

« « chambre » : un espace fermé doté d'une fenêtre et constituant une pièce d'un logement ne devant pas faire partie d'une pièce combinée au sens du Code de construction (RLRQ, chapitre B-1.1, r. 2), sauf s'il s'agit d'une autre chambre, auquel cas cette pièce combinée sera considérée comme constituant une seule et même chambre à coucher. »



Article 1 - Remplacement de la définition de «bâtiment de logements sociaux ou communautaires»

Assurer une cohérence d'application du règlement avec le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) afin d'y inclure tous les cas et toutes les formes de logements sociaux et communautaires. Les logements familiaux ne doivent pas être inclus dans la définition puisqu'ils sont déjà visés par une exemption au règlement, ni les logements abordables qui représentent une forme de logements privés.

<u>Libellé proposé</u>:

« 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, chapitre S-8);

« « logement social » : logement admissible ou bénéficiant d'une subvention en vertu d'un programme municipal ou provincial de subvention à la réalisation de logement social, coopératif et communautaire mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8). »



Article 1 - Ajustement de la définition de «site»

La définition actuelle ne s'arrime pas avec l'article 117.2 de la LAU puisqu'elle exclut l'assiette de l'immeuble visé par un permis de construction au paragraphe 2 de l'article 2 du règlement (les lots rénovés).

<u>Libellé proposé</u>:

« 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.

« « site » : le terrain compris dans le plan relatif à une opération cadastrale ou l'assiette de l'immeuble visé par le paragraphe 2° de l'article 2 ou faisant l'objet d'un projet de redéveloppement. »

2° toute demande de permis de construction relative 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



Article 1 - Ajout de la définition de «superficie de plancher»

Plusieurs arrondissements ont soulevé la problématique aux articles 6, 8 et 9 de calculer adéquatement la partie de l'immeuble qui est visée lorsqu'il y a une mixité des usages.

➤ <u>Libellé proposé</u>:

« « superficie de plancher » : somme de la superficie de chacun des planchers situés à l'intérieur d'un bâtiment, calculée à partir de la face externe des murs extérieurs du bâtiment, incluant un plancher en sous-sol et une mezzanine, mais excluant la superficie d'un espace situé sur un toit ou dédié à une issue ou à des fins mécaniques, de stationnement ou d'entreposage. »



Article 2 - Ajustement du 2e paragraphe

Le libellé actuel ne reflète pas celui de l'article 117.1 de la LAU. Les mots « [...] mais qui, sans cette rénovation cadastrale, aurait occasionné des frais de parc [...]» au règlement impliquent de faire des recherches historiques à chaque demande de permis afin de valider si des frais de parcs étaient exigés à la réglementation. La LAU n'oblige pas cette recherche réglementaire.

➤ <u>Libellé proposé</u> :

« 2° toute demande de permis de construction relative à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un terrain 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, mais qui, sans cette rénovation cadastrale, aurait occasionné des frais de parc. »



Article 3 - Ajustement du 1er paragraphe

Répondre à la modification législative du PL40 de 2020 prévoyant la possibilité d'utiliser les pouvoirs habilitants pour les besoins d'espaces des centres de services scolaire (en lien avec la modification proposée précédemment concernant le titre du règlement).

<u>Libellé proposé</u> :

« 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, au maintien d'un espace naturel ou au besoin d'espace d'un centre de services scolaire; »



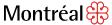
Article 5 - Ajustement de 2e alinéa

Certains arrondissements ont soulevé que le libellé de l'article devrait comprendre davantage les mots «créés» ou «ajoutés» puisque les logements existants pourraient être intégrés dans la formule, ce qui pourrait fausser le résultat du calcul.

Ajustement de cohérence avec la modification de la définition de logements sociaux abordée précédemment.

<u>Libellé proposé</u> :

« Somme compensatoire = (10% de la valeur du site / nombre total de logements) X (nombre de logements créés – nombre de logements sociaux et communautaires créés – nombre de logements de 3 chambres et plus créés). »



Articles 6, 8 et 9 - Ajustements

Plusieurs arrondissements ont soulevé la difficulté de calculer adéquatement la partie de l'immeuble qui est réservée aux logements lorsqu'il y a des proportions à faire (mixité des usages au sein d'un immeuble). On retrouve la même problématique dans le cas où est prévu la construction de logements sociaux ou communautaires ou des usages et établissements exemptés de l'application du règlement, tels que les établissements scolaires, les centres hospitaliers et les garderies.

Il est proposé d'ajuster ces articles pour **introduire la notion de proportion** et préciser que les parties non dédiées aux logements ou autres éléments énumérés ci-haut à **l'intérieur du bâtiment** sont exclues de la valeur du site.



Articles 6, 8 et 9 - Ajustements (suite)

- Ajustement du deuxième alinéa de l'article 6:
 - « 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 ou des espaces dédiés strictement aux logements, le cas échéant. »
 - « Aux fins de la valeur du site mentionnée à l'article 5, dans le cas d'un bâtiment qui n'est pas occupé exclusivement par des logements, la valeur du site établie conformément au premier alinéa doit être ajustée afin d'équivaloir proportionnellement à la superficie de plancher occupée dans le bâtiment par les logements et les espaces communs dédiés, de façon exclusive ou non, à ceux-ci par rapport à la superficie totale de plancher du bâtiment. »



Articles 6, 8 et 9 - Ajustements (suite)

> Ajouter un deuxième alinéa à l'article 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.

« Aux fins du premier alinéa, dans le cas d'un site ou d'une partie d'un site où est prévue la construction d'un bâtiment ne comportant pas exclusivement des logements sociaux, le site ou la portion de site exempté doit être ajusté afin d'équivaloir proportionnellement à la superficie de plancher occupée dans le bâtiment par les logements sociaux et les espaces communs dédiés, de façon exclusive ou non, à ceux-ci par rapport à la superficie totale de plancher du bâtiment. »



Articles 6, 8 et 9 - Ajustements (suite)

Ajuster le premier alinéa et ajouter un deuxième alinéa à l'article 9 :
« Les articles 3 et 4 ne s'appliquent pas pour un site ou une partie d'un site où est prévu :

1°[...] (énumération des 7 usages et établissements sans changement)

« Aux fins du premier alinéa, dans le cas d'un site ou d'une partie d'un site où est prévue la construction d'un bâtiment ne comportant pas exclusivement des usages visés aux paragraphes 1° à 7°, le site ou la portion de site exempté doit être ajusté afin d'équivaloir proportionnellement à la superficie de plancher occupée dans le bâtiment par les usages visés aux paragraphes 1° à 7° et les espaces communs dédiés, de façon exclusive ou non, à ceux-ci par rapport à la superficie totale de plancher du bâtiment. »



Article 11 - Ajustement

Quelques arrondissements nous ont fait part de problèmes d'application du règlement relatifs à la prise en compte des **contributions antérieures lors de demandes subséquentes de redéveloppement**. Le libellé actuel ne permet pas .

- de déterminer la valeur exacte du site lors de demandes de redéveloppement successives;
- d'établir un seuil maximal des versements antérieurs pour des projets de redéveloppement;
- de prendre en compte les nouvelles dispositions du projet de loi nº 67 (troisième alinéa de l'article 117.3 de la LAU) concernant les terrains ayant un accès public à un lac ou à un cours d'eau.

Il est proposé d'intégrer une exemption des contributions antérieures lors de demandes subséquentes de redéveloppement (article 2 paragraphe 3°) puisque l'article 5 établit déjà un calcul au prorata de la superficie du site (proportionnel au nombre de logements ajoutés vs l'entièreté du site) et de reformuler le libellé en fonction des éléments énumérés ci-haut.



Article 11 - Ajustement (suite)

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 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

Libellé proposé:

« Dans le cadre d'une demande visée par les paragraphes 1° ou 2° de 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 verser la différence entre la somme déjà payée et la somme due., celle-ci doit être déduite de la somme due ou de la valeur du terrain que le propriétaire doit s'engager à céder.



Article 11 - Ajustement (suite)

3° toute demande de permis de construction visant la réalisation d'un projet de redéveloppement.

Libellé proposé (suite):

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. Dans le cadre d'une demande visée par le paragraphe 3° de l'article 2, lorsque le site ou une partie du site a déjà fait l'objet d'une cession de terrain ou du versement d'une somme, le total de la somme due, d'une somme déjà versée ainsi que de la valeur d'un terrain déjà cédé ne doit pas excéder 10 % de la valeur du site.

Aux fins du présent article :

- 1° les termes « cession de terrain » incluent tout engagement à céder un terrain pris en vertu du paragraphe 7.1° du deuxième alinéa de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);
- 2° 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. »



Prochaines étapes:

- Procès verbal de la commission;
- Ajustement du projet de règlement, s'il y a lieu;
- Dépôt du règlement au Comité exécutif;
- Adoption du règlement par le Conseil municipal;
- Processus d'entrée en vigueur du règlement.

Autre action prévue:

Ajustement des outils complémentaires



Montréal