

PROJET DE RÈGLEMENT RV-1441-092

MODIFIANT LE RÈGLEMENT RV-1441 SUR LE ZONAGE EN CE QUI A TRAIT À LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

LE CONSEIL DÉCRÈTE :

1. La section IV du chapitre XIII du Règlement RV-1441 sur le zonage est abrogée.
2. Le règlement est modifié par l'insertion, après l'article 330 et avant la section V du chapitre XIII, de la section suivante :

« SECTION IV.1
CONTRIBUTION EXIGÉE LORS D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

Généralités.

330.1. Aux fins de l'application de la présente section, l'acquisition d'une servitude par la municipalité emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel. Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par la municipalité. ».

De plus, aux fins de l'application de la présente section, le terme suivant signifie :

SITE : selon le cas, l'assiette de l'immeuble visé au deuxième alinéa de l'article 117.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) ou le terrain compris dans le plan visé au premier alinéa de cet article.

Condition d'émission d'un permis de construction.

330.2. Une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels est exigée préalablement à la délivrance d'un permis de construction à l'égard d'un immeuble, dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- 1° le permis de construction est relatif à un immeuble faisant l'objet d'un projet de redéveloppement;
- 2° le permis de construction est relatif à des travaux qui permettront que soient intensifiées des activités existantes.

Projets de redéveloppement.

330.3. Un projet de redéveloppement se caractérise par le remplacement d'un ou plusieurs bâtiments principaux existants par un ou plusieurs autres ou par la transformation d'un ou plusieurs bâtiments principaux existants selon les catégories suivantes :

- 1° le remplacement d'un bâtiment principal des classes d'usage commercial, industriel, communautaire ou résidentiel, par un nouveau bâtiment principal résidentiel ou partiellement résidentiel comprenant au moins 4 logements;
- 2° la transformation d'un bâtiment principal des classes d'usages commercial, industriel ou communautaire, en bâtiment résidentiel ou partiellement résidentiel comprenant au moins 4 logements.

Dans le cas d'un projet de redéveloppement proposant le remembrement de plusieurs terrains dont au moins un est construit, dans le but de faire ou non un projet intégré, dans le cadre d'une opération cadastrale, ces terrains doivent être considérés comme faisant partie intégrante du projet de redéveloppement.

(Inscrire la date de l'entrée en vigueur).

Est aussi considéré comme projet de redéveloppement la construction d'un nouveau bâtiment principal sur un lot vacant ayant déjà été occupé, depuis le 15 janvier 1999, par un bâtiment principal.

Projets d'intensification des activités existantes.

330.4. Un projet d'intensification des activités existantes consiste à l'agrandissement d'un bâtiment principal existant ou à la transformation d'un bâtiment principal existant pour ajouter au moins 2 et au plus 3 logements supplémentaires, sans toutefois dépasser un total de 4 logements, autrement le projet d'intensification est assimilable à un projet de redéveloppement.

Exemptions de contribution.

330.5. L'article 330.2 ne s'applique pas à l'égard :

1° d'un projet à des fins agricoles situé dans une zone Agriculture (A) et relié à une exploitation agricole;

2° d'un immeuble appartenant à un organisme public au sens du premier alinéa de l'article 3 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, c. A-2.1);

3° d'un projet de redéveloppement suite à la démolition d'un bâtiment principal détruit à plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment de l'incendie, ou autrement sinistré, indépendamment de la volonté du propriétaire, à la condition que le projet soit destiné au même usage et à la même intensité qu'avant la destruction;

4° d'un projet de redéveloppement suite à la démolition d'un bâtiment principal incendié ou autrement sinistré, indépendamment de la volonté du propriétaire, s'il est démontré par le dépôt d'un rapport d'un ingénieur en structure que les fondations ou la majorité des éléments de structure du bâtiment ne permettent plus d'assurer la sécurité publique et à la condition que le projet soit destiné au même usage et à la même intensité qu'avant la destruction.

Exigence de contribution.

330.6. La superficie du terrain ou de la servitude devant être cédé et la somme versée ne doivent pas excéder 10 % de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

Toutefois, si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain ou de la servitude devant être cédé et de la somme versée ne doit pas excéder 10 % de la valeur du site.

Si la municipalité exige à la fois la cession d'un terrain ou d'une servitude et le versement d'une somme, le montant versé ne doit pas excéder 10 % de la valeur du site.

Dans tous les cas, la contribution ne doit pas dépasser 10 % de la valeur du site et doit tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou partie du site, ainsi que de tout engagement à céder un terrain ou une servitude.

Contribution hors site.

330.7. Le terrain ou la servitude 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 ou une servitude, faisant partie du territoire de la municipalité, qui n'est pas compris dans le site.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain ou une servitude non compris dans le site, conclue en vertu de l'alinéa précédent, prime sur toute règle de calcul et tout maximum prévu à l'article 330.6.

Établissement de la valeur du site.

330.8. L'établissement de la valeur du terrain ou de la servitude devant être cédé ou du site est considéré à la date de la réception par la municipalité de la demande de permis de construction et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux fins de l'établissement de la valeur de tout autre terrain ou servitude que ceux visés au premier alinéa, si cette valeur doit être établie pour l'application des règles de calcul prévues à l'article 330.6.

Contestation de la valeur.

330.9. La municipalité ou le propriétaire peut contester, devant le Tribunal administratif du Québec, la valeur établie par l'évaluateur conformément à l'article 330.8.

Cette contestation ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain ou de servitude exigées par la municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Modalités de cession de terrain.

330.10. Les frais de préparation et de publication de l'acte de cession de terrain ou de servitude en faveur de la municipalité sont à la charge de la municipalité.

Le propriétaire doit fournir des titres clairs et, préalablement à la cession de terrain ou de servitude, faire radier à ses frais toute hypothèque, charge ou priorité publiée à l'encontre de l'immeuble à être cédé ou susceptible de faire obstacle à l'utilisation de l'immeuble par la municipalité.

Le propriétaire doit, préalablement à la cession de terrain ou de servitude et à moins d'entente contraire avec la municipalité, procéder ou faire procéder à l'enlèvement de toute construction susceptible de faire obstacle à l'utilisation de l'immeuble par la municipalité. ».
