TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 13 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION 1

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 1

ARTICLE 749 GÉNÉRALITÉS 1

SECTION 2 OBLIGATIONS RELATIVES À LA CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS 2

ARTICLE 750 INTERVENTIONS ASSUJETTIES 2
ARTICLE 751 DÉTERMINATION DE LA CONTRIBUTION 2
ARTICLE 752 RÈGLES DE CALCUL DE LA CONTRIBUTION 2
ARTICLE 753 EXEMPTION 3
ARTICLE 754 CONDITIONS PRÉALABLES À LA CESSION D'UN TERRAIN 3
ARTICLE 755 CONTRAT NOTARIÉ 3

CHAPITRE 13 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 749 GÉNÉRALITÉS

Une condition préalable à la délivrance d'un permis de construction pour les projets mentionnés au présent règlement est que le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Ville, un terrain qui, de l'avis du conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ou que soit versé à la Ville, une somme d'argent, à la suite d'un engagement formel dudit versement.

Le produit des sommes d'argent recueillies doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux, à l'achat d'espaces naturels ou à l'achat de végétaux qui seront plantés sur les propriétés de la Ville.

Les terrains cédés à la Ville en vertu du présent article ne peuvent, tant qu'ils appartiennent à la Ville, être utilisés que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.
(R. URB-Z2017-030, a. 1, 12/07/2021)

SECTION 2 OBLIGATIONS RELATIVES À LA CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

ARTICLE 750 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

La contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels est exigée dans le cadre d'une demande de permis de construction pour les projets suivants :

1° L'immeuble fait l'objet d'un projet de redéveloppement :

On entend par « projet de redéveloppement » un projet sur un immeuble utilisé à des fins autres que l'habitation qui fait d'objet d'un changement d'usage à des fins d'habitation (ex. : conversion complète d'un immeuble utilisé à des fins commerciales, industrielles ou communautaires en habitation). Est également considéré comme un projet de redéveloppement, un projet immobilier de plusieurs unités de logement (habitation multifamiliale) sur un site préalablement occupé par des bâtiments résidentiels unifamiliaux.

2° L'immeuble fait l'objet d'un projet d'intensification des activités existantes :

On entend par « projet d'intensification des activités existantes » un projet qui prévoit une augmentation de la densité par l'ajout de deux (2) logements ou plus sur un immeuble comportant déjà des logements (ex. : agrandissement d'un bâtiment multifamilial ou la construction d'un bâtiment multifamilial en projet intégré).

3° L'immeuble fait l'objet d'un projet visant à permettre de nouvelles activités :

On entend par un « projet visant à permettre de nouvelles activités » un projet d'ajout d'un ou de plusieurs logements sur un immeuble utilisé à des fins autres que l'habitation. (ex. : l'ajout d'un ou de plusieurs logements au-dessus du rez-de-chaussée d'un bâtiment commercial ou communautaire).
(R. URB-Z2017-030, a. 1, 12/07/2021)

ARTICLE 751 DÉTERMINATION DE LA CONTRIBUTION

Le conseil municipal doit déterminer, par résolution, la nature de la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels. Ainsi, le conseil municipal peut exiger du propriétaire de l'immeuble visé la cession d'un terrain, le versement d'une somme d'argent ou une combinaison des deux.

Dans certains cas, la Ville peut convenir avec le propriétaire que la cession ou que l'engagement de céder un lot, touche un terrain qui n'est pas compris dans le site faisant l'objet de la demande de permis de construction. Dans ces circonstances, le lot devant être cédé doit être situé à l'intérieur des limites administratives de la Ville. Dans ce cas, l'engagement entre la Ville et le requérant a priorité sur toutes les règles du présent chapitre.
(R. URB-Z2017-030, a. 1, 12/07/2021)

ARTICLE 752 RÈGLES DE CALCUL DE LA CONTRIBUTION

La valeur du site faisant l'objet d'un permis de construction est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis de construction et elle est déterminée de la manière suivante :

1° Aux fins du calcul de la contribution en terrain, la superficie de terrain à être cédé doit équivaloir à 10 % de la superficie totale du site visé par le permis de construction demandé;

2° Aux fins du calcul d'un versement, la somme versée doit équivaloir à 10 % de la valeur du site visé par le permis de construction demandé;

3° Dans le cas où le conseil choisit une combinaison des deux contributions, la valeur totale du terrain cédé et de la somme d'argent versée ne peut excéder 10 % de la valeur du site faisant l'objet du permis de construction demandé.

Dans les cas susmentionnés, sauf pour la détermination de la contribution en terrain, la valeur du site est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

La règle de calcul doit également tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou d'une partie du site.
(R. URB-Z2017-030, a. 1, 12/07/2021)

ARTICLE 753 EXEMPTION

Le présent chapitre ne s'applique pas lorsqu'une entente a été conclue entre le propriétaire et la Ville quant à l'inclusion de logements sociaux, abordables ou familiaux sur le site. Dans ce cas, l'engagement à céder un terrain doit être spécifié dans une lettre d'entente signée devant témoin, par le propriétaire et la Ville.
(R. URB-Z2017-030, a. 1, 12/07/2021)

ARTICLE 754 CONDITIONS PRÉALABLES À LA CESSION D'UN TERRAIN

Le cessionnaire doit fournir, avant la cession, une évaluation environnementale du terrain cédé en vertu du présent chapitre démontrant que le sol et les eaux souterraines ne sont pas contaminés.

Avant d'être cédé à la Ville, tout terrain doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale aux frais du propriétaire et être libéré de toute charge, priorité ou hypothèque.
(R. URB-Z2017-030, a. 1, 12/07/2021)

ARTICLE 755 CONTRAT NOTARIÉ

Un contrat notarié est nécessaire en vertu du présent chapitre par un notaire nommé par la Ville.

Les frais du contrat notarié sont à la charge du propriétaire.
(R. URB-Z2017-030, a. 1, 12/07/2021)