

Avis public



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Projet de règlement RCA14 17238 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)*, afin d'autoriser les établissements culturels sous le niveau du rez-de-chaussée dans les secteurs de commerce des catégories C.2 et C.4.

Projet de 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 Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

AVIS est, par les présentes, donné aux personnes intéressées de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et des arrondissements demeurant dans une zone contiguë à l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, par la soussignée :

QUE le projet de règlement RCA14 17238 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 1^{er} décembre 2014 et vise à autoriser les établissements culturels sous le niveau du rez-de-chaussée dans les secteurs de commerce où sont autorisés les usages de la catégorie C.2 ou C.4.

QUE ce projet de règlement vise l'ensemble du territoire de l'arrondissement, a effet dans une ou des zones contiguës à l'arrondissement du Sud-Ouest et est susceptible d'approbation référendaire.

QUE le projet de 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 Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce a été adopté par le conseil municipal lors de la séance ordinaire tenue le 15 décembre 2014 et vise principalement à permettre une contribution aux fonds de parc lors du dépôt de certains projets de construction ou de transformation ou lors d'une demande de permis de lotissement impliquant le regroupement de lots ou la création d'une copropriété divise.

QUE ce projet de règlement vise l'ensemble du territoire de l'arrondissement, a effet dans des zones contiguës aux arrondissements de St-Laurent, d'Outremont, de Ville-Marie et du Sud-Ouest et n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

QUE ces projets de règlement feront l'objet d'une assemblée publique de consultation le **jeudi 29 janvier 2015 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, 4^{ème} étage**, à Montréal, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

QU'au cours de cette assemblée publique, le président d'assemblée expliquera les projets de règlement ainsi que les conséquences de leur adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

QUE ces projets de règlement ainsi que les sommaires décisionnels qui s'y rapportent sont disponibles pour consultation au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 17 heures. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie des projets de règlement sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 868-4561.

QUE le présent avis ainsi que ces projets de règlement et les sommaires décisionnels qui s'y rapportent sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, en cliquant sur «Avis publics ».

FAIT À MONTRÉAL, ce 21 janvier 2015

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

Identification		Numéro de dossier : 1141462017
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin d'autoriser les établissements culturels sous le niveau du rez-de-chaussée dans les secteurs de commerce des catégories C.2 et C.4.	

Contenu

Contexte

Dans les secteurs de la famille commerce sont également autorisés des usages de la famille équipements collectifs et institutionnels. Ainsi, dans les secteurs regroupant les établissements de vente au détail et de services généraux autorisés en secteur de faible intensité commerciale de la catégorie C.2, est également autorisé l'usage établissement culturel. Cet usage est également autorisé dans les secteurs de moyenne intensité commerciale de la catégorie C.4. Cependant, dans ces secteurs d'usages commerciaux, les lieux de culte et couvent ne sont autorisés uniquement qu'à un étage supérieur à celui du rez-de-chaussée.

À la demande de l'arrondissement, le présent sommaire vise à autoriser également les établissements culturels à un étage inférieur à celui du rez-de-chaussée.

Décision(s) antérieure(s)

CA07 170287 - Le 4 septembre 2007, le conseil d'arrondissement adoptait le règlement RCA07 17113-1 modifiant le règlement RCA06 17113 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), lequel règlement ne comportera que les dispositions reconnues conformes au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, soit l'ensemble des dispositions du règlement initial à l'exception du paragraphe 6 de l'article 1 ainsi que des articles 4, 48 et 55 (1073779004).

CA07 170062 - Le 5 mars 2007, le conseil d'arrondissement adoptait le règlement RCA06 17113 (omnibus, 59 articles) modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) (1063779014).

Description

Le 5 mars 2007, dans sa résolution CA07 170062, le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce a adopté un règlement omnibus modifiant son Règlement d'urbanisme. Deux de ses 59 articles interdisent désormais les établissements culturels au niveau du rez-de-chaussée d'un bâtiment, lorsque situé dans un secteur de la famille commerce des catégories C.2 et C.4.

Bien que le sommaire 1063779014 accompagnant ce règlement modificateur ne soit pas explicite, il est

permis d'avancer que cette modification visait à favoriser la continuité commerciale et ainsi, la dynamique commerciale de plusieurs rues de l'arrondissement.

Cependant, l'arrondissement a constaté que bon nombre de communautés de l'arrondissement peinent ces derniers temps à trouver un local pouvant accueillir leur communauté et pratiquer leur culte.

Justification

Considérant que :

- la liberté du culte accordée à tous les habitants;
- la difficulté, souvent financière, qu'éprouvent les communautés de l'arrondissement à trouver un local pour célébrer leur culte respectif;
- les frais locatifs demandés souvent plus abordables pour les locaux situés en sous-sol;
- les locaux situés sous le niveau du rez-de-chaussée ne participent pas ou peu à l'animation des rues;
- l'animation et la dynamique des rues commerciales demeurant une priorité pour l'arrondissement.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à ce projet de règlement modificateur.

Aspect(s) financier(s)

Aucun

Développement durable

Aucun

Impact(s) majeur(s)

Aucun

Opération(s) de communication

Aucune

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

1er décembre 2014	Adoption de l'avis de motion et du premier projet de règlement par le conseil d'arrondissement
12 janvier 2015	Publication d'un avis annonçant l'assemblée publique de consultation
janvier 2015	Assemblée publique de consultation
février 2015	Adoption du second projet de règlement par le conseil d'arrondissement
mars 2015	Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement
mars 2015	Processus référendaire, le cas échéant
mars 2015	Transmission de la demande visant l'obtention du certificat de conformité au Plan d'urbanisme
mars 2015	Entrée en vigueur du règlement

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) et à la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4.)

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Service des affaires juridiques, Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Robert DENIS
Conseiller en aménagement
Tél. : 514-872-1832
Télécop. : 514 868-5050

Endossé par:

Sylvia-Anne DUPLANTIE
Directrice - Aménagement urbain et services aux
entreprises
Tél. : 514 872- 2345
Télécop. : 514 872-5050
Date d'endossement : 2014-11-19 10:02:22

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1141462017

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 1^{er} décembre 2014

Résolution: CA14 170435

AVIS DE MOTION

M. Marvin Rotrand donne un avis de motion annonçant qu'il sera adopté un règlement modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)* afin d'autoriser les établissements cultuels sous le niveau du rez-de-chausée dans les secteurs de commerce des catégories C.2 et C.4.

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT RCA14 17238

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Lionel Perez

D'adopter, tel que soumis, le projet de règlement RCA14 17238 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)* afin d'autoriser les établissements cultuels sous le niveau du rez-de-chausée dans les secteurs de commerce des catégories C.2 et C.4, puis de mandater le secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.04 1141462017

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 décembre 2014

RCA14 17238 **PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (01-276) AFIN D'AUTORISER LES ÉTABLISSEMENTS CULTUELS SOUS LE NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE DANS LES SECTEURS DE COMMERCE DES CATÉGORIES C.2 ET C.4**

VU l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1);

VU l'article 131 de la *Charte de la Ville de Montréal* (RLRQ, chapitre C-11.4);

À la séance du 1^{er} décembre 2014, le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. Le deuxième alinéa des articles 186 et 198 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)* est remplacé par le suivant :

« Malgré le premier alinéa, l'usage établissement culturel est interdit au rez-de-chaussée. ».

GDD 1141462017

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 1^{ER} DÉCEMBRE 2014.

Le maire d'arrondissement,
Russell Copeman

La secrétaire d'arrondissement,
Geneviève Reeves

Identification		Numéro de dossier : 1141462012
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Art. 22 b) aménager des parcs, des infrastructures de loisir, d'activité physique et de sport de qualité, répartis équitablement en fonction des besoins évolutifs des milieux de vie	
Projet	-	
Objet	Adopter 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 Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, en remplacement de certaines dispositions du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. O-1) et du Règlement relatif à la délivrance de certains permis de construction (02-065).	

Contenu

Contexte

Au cours des prochaines années, l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce devra investir pour aménager des parcs dans ses parties de territoire en redéveloppement, notamment le secteur dit du Triangle et de l'ancien hippodrome de Montréal. De plus, comme tout autre arrondissement, l'arrondissement a dû investir des sommes aux fins d'aménagement et d'entretien des parcs existants sur son territoire. Or, en dépit des efforts déployés, les montants disponibles s'avèrent insuffisants pour assurer la pérennité et l'accroissement des parcs, terrains de jeux ou espaces naturels de l'arrondissement.

Les articles 117.1 à 117.16 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) permettent à la Ville d'obliger le requérant, lors d'une demande de permis de lotissement ou, dans certains cas, de permis de construction, à céder gratuitement une partie du site ou à payer une contribution financière, et ce, afin d'aider la Ville à établir, agrandir et aménager des parcs ou des terrains de jeux ainsi qu'à protéger ses espaces naturels. En vertu de l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, les compétences de la Ville prévues à la LAU sur le zonage et le lotissement, à l'exception précisément de celles visées aux articles 117.1 à 117.16 de la LAU relèvent de la compétence des arrondissements. Cependant, en vertu du Règlement intérieur de la Ville sur la délégation de pouvoir du conseil de la Ville aux conseils d'arrondissement, l'application d'un règlement relatif à l'article 117.1 de la LAU est déléguée aux arrondissements, soit le Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. 0-1).

Ce règlement se prévaut déjà de cette disposition de la Loi et oblige, lors d'une subdivision ou d'une augmentation du nombre de lots, les promoteurs de projets de développement à céder gratuitement une partie du site ou à payer une contribution financière préalablement à l'autorisation d'une opération cadastrale. Néanmoins, les revenus générés par l'entremise des normes actuelles ne suffisent pas à répondre aux besoins de l'arrondissement.

Cependant, l'article 177.1 de la LAU permet également à la Ville d'exiger une contribution aux fins de parc via un règlement de zonage lorsque l'immeuble fait l'objet d'un projet de redéveloppement. De plus,

l'article 117.2 permet également d'accepter une contribution financière et un terrain. De plus, la Loi permet à la Ville d'accepter à sa convenance un terrain situé hors site, c'est à dire à un autre endroit que le projet de lotissement ou de redéveloppement. À ce jour, les arrondissements L'Île Bizard—Sainte-Geneviève, Le Plateau-Mont-Royal, LaSalle, Lachine, Pierrefonds—Roxboro, Saint-Laurent, Rosemont—La Petite-Patrie et Le Sud-Ouest ont sollicité et obtenu de la Ville l'adoption d'un tel règlement.

Le présent sommaire vise donc à demander au conseil municipal d'adopter un 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 Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce visant certains projets de redéveloppement résidentiel, en remplacement de certaines dispositions du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. O-1) et du Règlement relatif à la délivrance de certains permis de construction (02-065), afin de permettre une contribution aux fonds de parc lors de certains projets de redéveloppement.

Décision(s) antérieure(s)

- CA10 170314 - Le 4 octobre 2010, le conseil d'arrondissement adoptait le règlement RCA10 17182 modifiant le Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. O-1), à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce dont l'objet principal est de soumettre certaines opérations cadastrales à un plan d'implantation et d'intégration architecturale.
- CE08 0312 - Le 27 février 2008, le comité exécutif adoptait le règlement RCA07 17136 modifiant le Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. O-1), afin de permettre la délivrance d'un permis pour transformer ou agrandir un bâtiment existant situé sur un lot non-conforme.
- CE06 0307 - Le 8 mars 2006, le comité exécutif adoptait le règlement de concordance RCA06 17084 modifiant le Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. O-1) en vue d'assurer la conformité au document complémentaire du Plan d'urbanisme révisé de la Ville de Montréal.
- CE04 1212 - Le 16 juin 2004, le comité exécutif adoptait le règlement RCA04 17050 modifiant le Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. O-1), adopté le 3 mai 2004.

Description

Le présent sommaire vise l'adoption d'un règlement distinct relatif aux frais de parc :

- Intégrant les dispositions concernant la contribution aux frais de parcs prévue aux articles 6 à 9 du *Règlement sur les opérations cadastrales* (R.R.V.M., c. O-1), de compétence de Ville. Ces articles s'appliquent lors de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ayant pour conséquence le morcellement d'un lot.
- Demandant une contribution dans les cas suivants :
 - a) Lors d'une demande de permis de lotissement proposant :
 - i) le regroupement de lots,
 - ii) la création d'une copropriété divise;
 - b) lors du dépôt d'un projet de redéveloppement d'un site proposant :
 - i) la réalisation d'un projet de construction d'un nouveau bâtiment résidentiel ayant pour effet la création de plus de 3 de logements,
 - ii) la réalisation d'un projet de construction d'un nouveau bâtiment industriel, commercial ou mixte,
 - iii) la réalisation d'un projet visant l'ajout de plus de trois logements dans un bâtiment existant, et ce, à l'intérieur d'une période de 5 ans.
- Exemptant d'une contribution la réalisation d'un projet de logements sociaux.
- Intégrant et abrogeant le Règlement relatif à la délivrance de certains permis de construction

(02-065) à l'égard du territoire de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce. Ce règlement vise à imposer des frais de parc aux projets qui aurait entraîné une telle contribution si la rénovation cadastrale n'avait pas eu lieu.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande d'adopter le règlement projeté puisque son application permettra d'augmenter le financement en vue de l'acquisition de terrains, l'aménagement et la mise à niveau des parcs et contribuera à combler les besoins en parcs et espaces verts sur le territoire.

Aspect(s) financier(s)

Du 13 septembre 2013 au 13 juin 2014, l'arrondissement a traité 50 projets de remplacement de lot. De ces 50 dossiers, seulement deux étaient assujettis à une contribution pour fins de parcs, dont une copropriété. Ainsi, l'arrondissement a encaissé la somme totale de 46 183,48 \$. Or, 37 de ces 50 projets visaient la création de copropriétés divisées. L'application du projet de règlement proposé aurait donc imposé une contribution à 36 projets supplémentaires. Selon les évaluations foncières disponibles pour 35 de ces 37 dossiers, l'arrondissement aurait perçu une contribution totale de 2 144 900 \$, et ce, uniquement pour la création de copropriétés divisées. Il n'a pas été possible de retracer les demandes de permis de redéveloppement tel que défini dans le projet de règlement.

Développement durable

L'investissement de sommes importantes dans le maintien, l'entretien et l'ajout de parcs contribue au verdissement du territoire et à la réduction des îlots de chaleur, et conséquemment, participe au développement durable du territoire en plus d'offrir aux résidents un milieu de vie de plus grande qualité.

Impact(s) majeur(s)

Sans cette modification réglementaire, l'arrondissement ne pourra satisfaire aux besoins légitimes de ses résidents eu égard aux parcs et à leur équipements récréatifs.

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 3 novembre 2014 Adoption d'une résolution de transmission par le conseil d'arrondissement demandant l'adoption du règlement par le conseil municipal
- 3 décembre 2014 Présentation du dossier au comité exécutif dans le but d'inscrire le projet de règlement à l'ordre du jour du conseil municipal
- 15 décembre 2014 Avis de motion et adoption du premier projet de règlement par le conseil municipal
- Janvier 2015 Publication d'un avis annonçant l'assemblée publique de consultation
- Janvier 2015 Assemblée publique de consultation tenue par l'arrondissement
- Février 2015 Transmission du procès verbal de la consultation publique ainsi que du projet de règlement final
- Février 2015 Présentation du dossier au comité exécutif dans le but d'inscrire le règlement final à l'ordre du jour du conseil municipal
- Mars 2015 Adoption du règlement final par le conseil municipal
- Mars 2015 Entrée en vigueur du règlement

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme aux articles 117.1 à 117.16 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, chapitre A-19.1);

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Éric COUTURE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier
Robert DENIS
Conseiller en aménagement
Tél. : 514-872-1832
Télécop. : 514 868-5050

Endossé par:
Stephane P PLANTE
Directeur d'arrondissement
Tél. : 514 872-6339
Télécop. :
Date d'endossement : 2014-09-11 15:44:00

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1141462012

Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal

Assemblée ordinaire du lundi 15 décembre 2014
Séance tenue le 16 décembre 2014

Résolution: CM14 1260

Avis de motion et adoption d'un projet de règlement intitulé « 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 » / Tenue d'une consultation publique / Délégation de pouvoirs au greffier

AVIS DE MOTION

Avis de motion est donné par monsieur Francesco Miele de la présentation à une séance ultérieure du conseil municipal du règlement intitulé « 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 », l'objet du projet de règlement étant détaillé au sommaire décisionnel;

ADOPTION DE PROJET

Il est proposé par M. Francesco Miele

appuyé par M. Pierre Desrochers

Et résolu :

- 1 - d'adopter le projet de règlement intitulé « 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 »;
- 2 - de tenir une assemblée publique de consultation par l'intermédiaire du maire ou d'un autre membre du conseil désigné par le maire;
- 3 - de déléguer au greffier le pouvoir de fixer la date, l'heure et le lieu de l'assemblée publique, un rapport de consultation devant être déposé au conseil municipal afin que la version finale du règlement puisse être adoptée par ce dernier.

Un débat s'engage.

À 14 h 06, le président du conseil reprend le fauteuil présidentiel.

La conseillère Magda Popeanu soulève une question de privilège concernant les propos du conseiller Marvin Rotrand à son égard. Le président du conseil demande au conseiller Rotrand de retirer ses paroles. Ce dernier s'exécute.

Adopté à l'unanimité.

43.01 1141462012
/cb

Denis CODERRE

Maire

Colette FRASER

Greffière adjointe

(certifié conforme)

Colette FRASER
Greffière adjointe

Règlement P-14-049

Signée électroniquement le 18 décembre 2014

**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 L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE

Vu les articles 117.1 à 117.16 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

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 oeuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8);

« projet de redéveloppement » : tout projet qui nécessite un permis pour la construction d'un bâtiment principal, comprenant plus de 3 logements s'il est uniquement résidentiel, ou tout projet nécessitant un permis pour la transformation d'un bâtiment ayant pour effet la création ou l'ajout de plus de 3 logements, et ce, à l'intérieur d'une période de 5 ans.

2. Le présent règlement s'applique au territoire de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

3. 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 ou de regrouper plusieurs lots, ainsi que tout projet d'opération cadastrale relatif à la création

d'une copropriété divise assujettie à la publication d'une déclaration en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec;

- 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 visant la réalisation d'un projet de redéveloppement.

CHAPITRE II

CONDITIONS À LA DÉLIVRANCE DE PERMIS

4. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction visant un immeuble qui fait l'objet d'un projet de redéveloppement ou d'un permis de lotissement relatif à la création d'une copropriété divise, le propriétaire doit verser à la Ville une somme compensatoire équivalente à 10 % de la valeur réelle du site.

5. À l'exception d'un cas visé à l'article 4 du présent règlement, préalablement à la délivrance d'un permis de lotissement ou de construction, le propriétaire doit, au choix de la Ville, s'engager à :

- 1° 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 réelle du site;
- 3° céder une partie de terrain du site et verser une somme compensatoire, dont le total doit être égal à 10 % de la valeur réelle du site.

6. Les règles de calcul servant à établir la valeur réelle du site mentionnée aux articles 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 5 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 3 est utilisé pour établir la valeur du site ou du terrain à être cédé en vertu des articles 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 3, 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.

7. L'article 5 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 lot, 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 11 du présent règlement;

3° lors d'une opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;

4° lors d'une identification cadastrale de parcelles de terrain pour en permettre le 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.

8. Les articles 4 et 5 ne s'appliquent pas pour un site ou une partie d'un site où est prévue la construction d'un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.

9. Dans le cadre d'une demande visée par l'article 3, lorsque le site a déjà fait l'objet d'une cession de terrain ou d'un paiement d'une somme compensatoire conformément aux articles 4 et 5, une exemption de paiement est accordée, soit :

1° totalement si la cession ou le versement déjà effectué visait l'ensemble du site;

2° partiellement et proportionnellement si la cession ou le versement déjà effectué ne visait qu'une partie du site.

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 paiement d'une somme compensatoire.

10. 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 réelle du terrain compris dans le plan d'opération cadastral, le propriétaire est exempté de la cession et du paiement prévu à l'article 5 en proportion de la superficie et de la valeur du lot déjà bâti prévu au plan.

11. 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 l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, au lieu de la cession prévue à l'article 5. 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 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.

12. Tout terrain cédé doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels.

13. Tout terrain cédé doit former un lot distinct.

14. Tout terrain cédé ne doit pas être contaminé au-delà des normes prévues dans la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2) et ses règlements pour chacun des usages prescrits au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

15. Le propriétaire cédant doit également remettre à la Ville au moment de sa demande de permis de construction ou de lotissement 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, chapitre 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, chapitre 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 une 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 ou les terrains visés par l'entente approuvée par la Ville.

CHAPITRE III

DISPOSITION PÉNALE

16. 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

DISPOSITION FINALE

17. Le présent règlement abroge les articles 6 à 9 du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. O-1) et abroge le Règlement relatif à la délivrance de certains permis de construction (02-065) à l'égard du territoire de l'arrondissement du Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXXXXX.

GDD : 1141462012