

VILLE DE SAINT-CHARLES-BORROMÉE

M.R.C. DE JOLIETTE

RÈGLEMENT 2207-6-2024

Modifiant le règlement de zonage 2207-2022 afin de modifier les normes relatives à la redevance pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces verts

ATTENDU la recommandation administrative concernant la modification aux normes relatives à la redevance pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces verts afin d'y ajouter l'obligation de verser une telle redevance lors de projet de redéveloppement;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal statue et décrète ce qui suit :

1. Les articles 14.15.1 à 14.15.3 sont remplacés par les suivants, à savoir :

14.15.1 Obligation de cession ou versement

Le propriétaire de tout terrain doit, comme condition préalable à la délivrance d'un permis de construction à l'égard d'un immeuble, s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; ou verser une somme à la Ville; ou, à la fois, prendre un tel engagement et effectuer un tel versement. Le conseil décide, dans chaque cas, laquelle des conditions s'appliquent.

La condition prévue au premier alinéa s'applique uniquement dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

1. L'immeuble fait l'objet d'un projet de redéveloppement tel que défini à l'article 14.15.2;
2. Le permis de construction demandé est relatif 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.

14.15.2 Projet de redéveloppement

Aux fins de la présente section, on entend par « projet de redéveloppement »

1. Tout projet de construction d'un bâtiment suite à la démolition complète ou partielle d'un bâtiment existant pour lequel le nombre d'unités d'habitation est augmenté minimalement de trois (3) que cela implique ou non un changement de groupe d'usage ou de catégorie d'usage au sens du présent règlement.

L'usage antérieur peut exister au moment où est proposé le projet de redéveloppement, ou avoir antérieurement existé de façon continue ou discontinue, ou avoir été remplacé une ou plusieurs fois par des usages identiques ou différents, ou avoir été abandonné, interrompu ou avoir cessé.

2. Tout projet d'agrandissement, de modification ou de rénovation d'un bâtiment résultant en l'ajout de trois (3) unités d'habitation que cela implique ou non un changement de groupe d'usage ou de catégorie d'usage au sens du présent règlement.

L'usage antérieur peut exister au moment où est proposé le projet de redéveloppement, ou avoir antérieurement existé de façon continue ou discontinue, ou avoir été remplacé une ou plusieurs fois par des usages identiques ou différents, ou avoir été abandonné, interrompu ou avoir cessé.

3. La reconstruction d'un bâtiment principal sur un terrain vacant depuis plus de cinq (5) ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement à condition que ce projet augmente minimalement de trois (3) le nombre d'unités d'habitation que cela implique ou non un changement de groupe d'usage ou de catégorie d'usage au sens du présent règlement.

L'usage antérieur peut exister au moment où est proposé le projet de redéveloppement, ou avoir antérieurement existé de façon continue ou discontinue, ou avoir été remplacé une ou plusieurs fois par des usages identiques ou différents, ou avoir été abandonné, interrompu ou avoir cessé.

14.15.3 **Modalités de cession ou versement**

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville, qui n'est pas compris dans le site.

Pour l'application du présent article, on entend par « site » le lot sur lequel se trouvait un bâtiment visé aux paragraphes 1 et 2 du deuxième alinéa de l'article 14.15.1.

Toutefois, si le projet de redéveloppement fait l'objet d'une opération cadastrale pour réunir plus d'un lot, l'obligation de cession ou de versement ne s'applique pas à un lot ayant toujours été vacant visé par cette opération cadastrale.

La superficie du terrain devant être cédée et la somme versée sont fixées à 10 % de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée est fixé également à 10 % de la valeur du site.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du présent article, prime la valeur du 10 % prévu aux deux alinéas précédents.

Un terrain cédé en application d'une disposition édictée en vertu du présent article ne peut, tant qu'il appartient à la Ville, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel. La Ville peut disposer de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application de l'article 14.15.1 ainsi que toute somme reçue par la Ville en contrepartie de la cession d'un terrain visé, fait partie d'un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Ville. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

2. L'article 14.15.4 est ajouté à la suite de l'article 14.15.3, à savoir :

14.15.4 **Exclusion**

L'obligation de cession ou de versement prévu à l'article 14.15.1 ne s'applique pas dans les zones agricoles et industrielles décrétées par le règlement de zonage.

3. L'article 14.15.5 est ajouté à la suite de l'article 14.15.4, à savoir :

14.15.5 **Établissement de la valeur**

La valeur du terrain est calculée sur la base du rôle d'évaluation foncière de la ville en vigueur à la date de la réception de la demande de permis de construction.

La valeur aux fins du présent article est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur comparatif du rôle établi conformément aux dispositions de l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1).

4. Le présent règlement entrera en vigueur **le 1^{er} mars 2025**.

Robert Bibeau
Maire

Louis-André Garceau, avocat
Greffier

Adopté à une séance du conseil du _____ 2024.