PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LAVALTRIE

RÈGLEMENT NUMÉRO 253-2019

**Règlement modifiant le Règlement de zonage numéro RRU2-2012
et le Règlement de lotissement numéro RRU3-2012 relativement
aux situations où une cession de terrain ou un versement pour
fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels constituent une
condition préalable à l'émission d'un permis**

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LAVALTRIE

CERTIFICAT D'APPROBATION ET/OU PROCESSUS D'ADOPTION

RÈGLEMENT NUMÉRO 253-2019

**Règlement modifiant le Règlement de zonage numéro RRU2-2012
et le Règlement de lotissement numéro RRU3-2012 relativement
aux situations où une cession de terrain ou un versement pour
fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels constituent une
condition préalable à l'émission d'un permis**

1. Avis de motion	2019-05-06
2. Adoption du projet de règlement	2019-05-06
3. Transmission à la MRC du projet	2019-05-09
4. Avis public de consultation	2019-
5. Assemblée publique de consultation	2019-
6. Adoption du règlement	2019-
7. Transmission à la MRC	2019-
8. Émission du certificat de conformité par la MRC	2019-
9. Entrée en vigueur	2019-
10. Promulgation du règlement	2019-

Christian Goulet, maire

Madeleine Barbeau, greffière

**Règlement modifiant le Règlement de zonage numéro RRU2-2012
et le Règlement de lotissement numéro RRU3-2012 relativement
aux situations où une cession de terrain ou un versement pour
fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels constituent une
condition préalable à l'émission d'un permis**

ATTENDU que le deuxième alinéa de l'article 117.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) autorise les municipalités à prescrire dans leur règlement de zonage l'obligation de céder un terrain et/ou de verser un montant pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, comme condition préalable à la délivrance d'un permis de construction, dans certaines situations ;

ATTENDU que la Ville a adopté le 5 mars 2018 le Règlement n° RRU2-38-2018 amendant le *Règlement de zonage* n° RRU2-2012 afin d'assujettir sur le territoire de la Ville l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment principal faisant partie d'un projet intégré à l'obligation préalable de céder à ladite Ville un terrain et/ou de lui verser un montant pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels ;

ATTENDU qu'il y a lieu d'amender de nouveau le *Règlement de zonage* n° RRU2-2012 afin d'assujettir, dans certaines situations additionnelles, l'émission d'un permis de construction d'un bâtiment principal à l'obligation préalable d'une cession et/ou d'un versement à la Ville pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, d'augmenter dans certains cas le pourcentage de la superficie/valeur du terrain applicable à la détermination du terrain devant être cédé et/ou du montant devant être versé, ainsi que de permettre dans certaines situations le recours à la valeur inscrite au rôle foncier dans la détermination de la valeur du terrain ;

ATTENDU qu'il y a lieu également d'amender le *Règlement de lotissement* n° RRU3-2012 afin de modifier certaines exemptions à l'obligation préalable d'une telle cession et/ou d'un tel versement à la Ville, ainsi que de permettre dans certaines situations le recours à la valeur inscrite au rôle foncier dans la détermination de la valeur du terrain ;

ATTENDU qu'avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du conseil tenue le 6 mai 2019 ;

EN CONSÉQUENCE, il est résolu que le présent règlement soit adopté et que ce règlement règle, décrète et statue comme suit :

Article 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Article 2

Le *Règlement de zonage* n° RRU2-2012 est modifié par le remplacement de la section 3.28 par la nouvelle section suivante :

«3.28 CESSION OU VERSEMENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEU ET ESPACES NATURELS

3.28.1 CONDITION PRÉALABLE À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR CERTAINS BÂTIMENTS PRINCIPAUX

3.28.1.1 Condition préalable à l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment principal faisant partie d'un projet intégré»

Préalablement à l'émission d'un permis de construction autorisant la construction d'un bâtiment principal faisant partie d'un projet intégré qui n'est pas visé par l'article 3.28.1.2, le propriétaire doit remplir l'une des obligations suivantes, tel que le décide dans chaque cas le Conseil municipal :

- 1° fournir une promesse de cession à titre gratuit au profit de la Ville d'un terrain d'une superficie équivalant à 7,5% de la superficie du terrain où sera construit le bâtiment principal faisant partie d'un projet intégré qui, de l'avis du Conseil municipal, 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 une somme en argent à la Ville équivalant à 7,5% de la valeur du terrain où sera construit le bâtiment principal faisant partie d'un projet intégré ;*
- 3° fournir une promesse de cession à titre gratuit au profit de la Ville d'un terrain qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser une somme en argent déterminée par la Ville. Le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée en argent doit équivaloir à 7,5% de la valeur du terrain où sera construit le bâtiment principal faisant partie d'un projet intégré.*

Dans le cas d'une promesse de cession à titre gratuit d'un terrain au profit de la Ville prévue aux paragraphes 1° ou 3°, ce terrain doit faire partie du terrain où sera construit le bâtiment principal. Toutefois, le propriétaire et la Ville peuvent convenir que cette promesse porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville qui ne fait pas partie du terrain où sera construit ledit bâtiment principal.

Lorsque le terrain où sera construit le bâtiment principal faisant partie d'un projet intégré à moins de 10 000 mètres carrés, le propriétaire peut se prévaloir de plein droit de l'option prévue au paragraphe 2° sans autorisation spécifique du Conseil municipal.

3.28.1.2 Condition préalable à l'émission d'un permis de construction autorisant des travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements sur un terrain

Préalablement à l'émission d'un permis autorisant la construction d'un ou plusieurs bâtiments principaux sur un terrain ayant ensemble plus de deux logements ou autorisant tout projet de construction ou de transformation d'un ou plusieurs bâtiments principaux ayant pour effet la création ou l'ajout d'au moins un logement sur un terrain qui, une fois réalisés les travaux autorisés par le permis, comptera encore ou désormais plus de deux logements, le propriétaire doit remplir l'une des obligations suivantes, tel que le décide dans chaque cas le Conseil municipal :

- 1° fournir une promesse de cession à titre gratuit au profit de la Ville d'un terrain qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, d'une superficie équivalant à l'un des pourcentages suivants de la*

superficie du terrain où seront construits ou transformés le ou les bâtiments principaux :

- a) 7,5% lorsqu'une fois réalisés les travaux autorisés par le permis, ledit terrain comptera trois logements;
 - b) 8,5% lorsqu'une fois réalisés les travaux autorisés par le permis, ledit terrain comptera entre quatre et six logements;
 - c) 0% lorsqu'une fois réalisés les travaux autorisés par le permis, ledit terrain comptera sept logements ou plus;
- 2° verser une somme en argent à la Ville équivalant au pourcentage applicable au paragraphe 1° appliqué sur la valeur du terrain où seront construits ou transformés le ou les bâtiments principaux ;
- 3° fournir une promesse de cession à titre gratuit au profit de la Ville d'un terrain qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser une somme en argent déterminée par la Ville. Le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée en argent doit équivaloir au pourcentage applicable au paragraphe 1° appliqué sur la valeur du terrain où seront construits ou transformés le ou les bâtiments principaux.

Dans le cas d'une promesse de cession à titre gratuit d'un terrain au profit de la Ville prévue aux paragraphes 1° ou 3°, ce terrain doit faire partie du terrain où seront construits ou transformés le ou les bâtiments principaux. Toutefois, le propriétaire et la Ville peuvent convenir que cette promesse porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville qui ne fait pas partie du terrain où seront construits ou transformés ledit ou lesdits bâtiments principaux.

Lorsque le terrain où seront construits ou transformés le ou les bâtiments principaux à moins de 10 000 mètres carrés, le propriétaire peut se prévaloir de plein droit de l'option prévue au paragraphe 2° sans autorisation spécifique du Conseil municipal.

3.28.1.3 Condition préalable à l'émission d'un permis de construction autorisant la construction 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 de la rénovation cadastrale

Préalablement à l'émission d'un permis autorisant la construction d'un nouveau bâtiment principal qui n'est pas visé par l'article 3.28.1.2 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 nécessité une opération cadastrale assujettie à l'article 2.3.1 du Règlement de lotissement, n° RRU3-2012, le propriétaire doit remplir l'une des obligations suivantes, tel que le décide dans chaque cas le Conseil municipal :

1° fournir une promesse de cession à titre gratuit au profit de la Ville d'un terrain d'une superficie équivalant à 7,5% de la superficie du terrain où sera construit le bâtiment principal qui, de l'avis du Conseil municipal, 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 une somme en argent à la Ville équivalant à 7,5% de la valeur du terrain où sera construit le bâtiment principal ;

3° fournir une promesse de cession à titre gratuit au profit de la Ville d'un terrain qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser une somme en argent déterminée par la Ville. Le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée en argent doit équivaloir à 7,5% de la valeur du terrain où sera construit le bâtiment principal.

Dans le cas d'une promesse de cession à titre gratuit d'un terrain au profit de la Ville prévue aux paragraphes 1° ou 3°, ce terrain doit faire partie du terrain où sera construit le bâtiment principal. Toutefois, le propriétaire et la Ville peuvent convenir que cette promesse porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville qui ne fait pas partie du terrain où sera construit ledit bâtiment principal.

Lorsque le terrain où sera construit le bâtiment principal à moins de 10 000 mètres carrés, le propriétaire peut se prévaloir de plein droit de l'option prévue au paragraphe 2° sans autorisation spécifique du Conseil municipal.

3.28.2 Exemption

Les articles de la sous-section 3.28.1 ne s'appliquent pas à un permis de construction autorisant la construction ou la transformation d'un ou plusieurs bâtiments principaux sur un terrain à l'égard duquel une cession de terrain ou le versement d'un montant a déjà été effectué en vertu de la réglementation municipale applicable aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels. Cependant, advenant qu'une partie de ce terrain n'ait jamais été prise en compte dans la détermination d'une superficie de terrain ayant déjà été ainsi cédée et/ou d'un montant ayant déjà été ainsi versé, les articles de la sous-section 3.28.1 demeurent applicables audit permis de construction à l'égard de cette partie de terrain, peu importe que l'assise du ou des bâtiments visés par le permis s'y trouve ou non.

Le fait que tout ou partie d'un terrain où sera construit ou transformé un ou plusieurs bâtiments principaux ait bénéficié antérieurement d'une exemption dans le cadre d'une opération cadastrale, n'exempte pas une demande de permis de l'application de l'un ou l'autre des articles de la sous-section 3.28.1.

3.28.3 Établissement de la valeur du terrain

Pour l'application des articles de la sous-section 3.28.1, la valeur du terrain où sera construit ou transformé un ou plusieurs bâtiments principaux et la valeur du terrain devant faire l'objet d'une promesse de cession, le cas échéant, sont considérées à la date de la réception par la Ville de la demande de permis de construction et sont établies aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Nonobstant le premier alinéa, pour l'application de l'article 3.28.1.3, si le terrain où sera construit le bâtiment principal et/ou le terrain devant faire l'objet d'une promesse de cession constitue, à la date visée au premier alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de cet 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 du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, le premier alinéa s'applique.»

Article 3

L'article 2.3.2 du *Règlement de lotissement* n° RRU3-2012 est modifié comme suit :

- 1° par le remplacement du paragraphe 3° de son premier alinéa par le suivant : «3° l'identification cadastrale d'un terrain constituant l'assiette d'un bâtiment principal déjà construit au (inscrire la date d'entrée en vigueur du présent règlement de modification) avec les autorisations requises;»
- 2° par l'insertion au paragraphe 6° de son premier alinéa des mots « sans bâtiment principal » après les mots « l'identification cadastrale d'un terrain »;
- 3° par l'insertion au paragraphe 7° de son premier alinéa des mots «sans bâtiment principal» après le mot «terrain» ;»

Article 4

L'article 2.3.3 du *Règlement de lotissement* n° RRU3-2012 est modifié par l'ajout de l'alinéa suivant :

«Nonobstant le premier alinéa, dans le cas où l'opération cadastrale consiste en la subdivision d'un terrain en deux lots distincts dont les dimensions ne permettent pas une nouvelle subdivision de l'un de ceux-ci en vertu du présent règlement, si le terrain visé par le plan relatif à une opération cadastrale et/ou le terrain devant faire l'objet d'une promesse de cession constitue, à la date visée au premier alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de l'article 2.3.1 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 du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, le premier alinéa s'applique.»

Article 5

Les modifications prévues au présent règlement ne s'appliquent pas à l'émission d'un permis autorisant la construction ou la transformation d'un bâtiment principal ou d'un permis de lotissement, dont le plan d'implantation et

d'intégration architecturale a été approuvé par résolution du conseil municipal à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, à condition qu'un tel permis ait fait l'objet d'une demande complète et conforme dans un délai maximal de 12 mois suivant cette résolution.

Dans le cas d'un permis de construction ou de transformation d'un bâtiment principal faisant partie d'un projet intégré, les modifications prévues au présent règlement ne s'appliquent pas à l'émission d'un tel permis si l'implantation, l'aménagement extérieur et l'intégration architecturale dudit bâtiment contenus dans un plan d'implantation et d'intégration architecturale ont été approuvés par une ou des résolutions du conseil municipal à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, à condition qu'un tel permis ait fait l'objet d'une demande complète et conforme dans un délai maximal de 12 mois suivant la dernière résolution applicable.

Article 6

Dans le cas où l'émission d'un permis de construction autorisant la construction ou la transformation d'un bâtiment principal ou d'un permis de lotissement n'est pas assujettie à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, les modifications prévues au présent règlement ne s'appliquent pas à l'émission de tels permis lorsque ceux-ci ont fait l'objet d'une demande complète et conforme à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Les modifications prévues au présent règlement ne s'appliquent pas non plus à l'émission d'un permis de construction visant la réalisation d'un programme de réutilisation du sol dûment autorisé par la Ville dans le cadre d'une autorisation de démolition déjà accordée à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, à la condition que ledit permis de construction soit émis dans le délai prescrit à l'autorisation de démolition ou à défaut d'un tel délai prescrit, dans les 12 mois de ladite autorisation.

Article 7

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.