



RÈGLEMENT NUMÉRO 1109
ÉTABLISSANT LES CONTRIBUTIONS AUX FINS DE PARCS,
TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Entrée en vigueur : 17 janvier 2020

Incluant amendement 1109-1
15 octobre 2020

Table des matières

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	3
SECTION 1	Dispositions déclaratoires	3
SECTION 2	Dispositions interprétatives	3
SECTION 3	Dispositions administratives	5
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE TERRAINS OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS.....	7
SECTION 1	Dispositions relatives aux contributions exigées préalablement à la délivrance d'un permis de lotissement	7
SECTION 2	Dispositions relatives aux contributions exigées préalablement à la délivrance d'un permis de construction	9
CHAPITRE 3	CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, PROCÉDURES ET RECOURS	11

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES****1.1.1. Titre du règlement**

Le présent règlement est intitulé « **Règlement établissant les contributions aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels** ».

1.1.2. But du règlement

Le but du règlement est de régir les contributions aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels exigées dans le cadre de l'émission de permis de lotissement et de construction, conformément aux dispositions contenues à cet effet de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

1.1.3. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur suivant les dispositions de la loi.

1.1.4. Territoire assujetti

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Ville de Sainte-Julie.

1.1.5. Règlements remplacés

Toute partie des *Règlements de lotissement 1103 et de zonage 1101* régissant les contributions aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, est remplacée par le présent règlement.

Telles abrogations n'affectent pas cependant les procédures intentées sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Telles abrogations n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.1.6. Processus d'adoption, d'abrogation ou de modification

Les processus d'adoption, d'abrogation ou de modification portant sur un ou plusieurs de ses articles du présent règlement, doit être conforme aux exigences de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) concernant les règlements de zonage et de lotissement.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Interprétation du texte

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

Dans le cas d'incompatibilité entre les dispositions du présent règlement et les dispositions du règlement de zonage de la Ville, les dispositions du règlement de zonage ont préséance :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;
- 2° L'emploi du masculin comprend le féminin, à moins que la phraséologie implique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Cela ne vise pas à exclure le féminin, mais bien à alléger le texte ;
- 3° Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que la phraséologie implique clairement qu'il ne peut en être ainsi ;
- 4° Avec l'emploi du mot « DOIT » l'obligation est absolue, le mot « PEUT » conserve un sens facultatif ;
- 5° Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale et physique ;
- 6° Le mot « PROPRIÉTAIRE » signifie quiconque possède un immeuble en son propre titre de propriétaire, d'usufruitier ou de grevé dans le cas de substitution ;
- 7° Toute référence dans le texte à un article général, inclut tous les articles qui en découlent, à moins que la phraséologie implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

1.2.2. Interprétation des tableaux et des figures

Les tableaux, figures et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, figures et autres formes d'expression, à l'exception de la grille des usages et des normes, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre le texte et la grille des usages et des normes, la grille prévaut.

1.2.3. Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage en vigueur.

1.2.4. Mesures

Les unités de mesure qui prévalent dans le présent règlement sont en système international (S.I.) et seul le système international sera considéré aux fins d'interprétation du présent règlement.

Ville

L'expression « Ville » est définie comme étant la Ville de Sainte-Julie.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.3.1. Administration du règlement

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du directeur du Service de l'urbanisme et de ses représentants. Le directeur du Service de l'urbanisme et ses représentants constituent donc l'autorité compétente.

1.3.2. Devoirs de l'autorité compétente

En regard des attributions qui lui sont conférées, de l'application des différentes dispositions contenues dans le présent règlement et dans tout autre règlement municipal applicable, l'autorité compétente doit :

- 1° Veiller à faire appliquer toutes les dispositions contenues dans le présent règlement ;
- 2° Faire l'étude des dossiers relatifs à toute demande de permis et certificat ;
- 3° Analyser la conformité des plans et documents soumis aux dispositions du présent règlement de même qu'à celles de tout autre loi ou règlement municipal applicable ;
- 4° Émettre les permis et les certificats lorsque le requérant s'est conformé en tous points aux règlements ;
- 5° Conserver une copie de toutes les demandes de permis et certificats reçues, des rapports d'inspections ainsi que de tout autre document relatif à l'application du présent règlement.

1.3.3. Pouvoirs de l'autorité compétente

En regard des attributions qui lui sont conférées, de l'application des différentes dispositions contenues dans le présent règlement et dans tout autre règlement municipal applicable, l'autorité compétente peut :

- 1° refuser d'émettre un permis ou un certificat lorsque :
 - a) Les renseignements fournis ne permettent pas de déterminer si le projet est conforme aux règlements ;
 - b) Les renseignements et/ou documents fournis sont inexacts, erronés.

Un rapport motivant le refus doit alors être transmis au requérant en deçà de 30 jours à compter du moment où l'étude du dossier a été complétée. Ce rapport pourra alors comprendre, s'il y a lieu, une liste des conditions auxquelles un permis ou un certificat pourrait être émis;

- 2° exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle (incluant les sceau et signature originale du professionnel qui les aura préparés), de même qu'un rapport présentant les conclusions et recommandations relatives au projet, nécessaire à la complète compréhension de la demande et/ou pour s'assurer de la parfaite observance des différentes dispositions de tout règlement pertinent et/ou pour s'assurer que la sécurité publique ou l'environnement ne seront pas indûment mis en cause;
- 3° refuser un plan rédigé en anglais ;
- 4° dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements détaillés, documents ou attestations professionnelles spécifiés dans le présent règlement lorsque, de l'avis de l'autorité compétente, leur absence n'entraverait en rien la complète compréhension de la demande, l'observance des différents règlements municipaux, ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

1.3.4. Modification à un plan déjà approuvé

Tout plan déjà approuvé et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement, devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement pour toute modification que l'on voudrait y apporter ou pour l'intégrer à un nouveau plan.

1.3.5. Plans

Les plans, auxquels il est référé dans le présent règlement, devront être préparés conformément aux dispositions prévues à cet effet dans le règlement numéro 1104 sur les permis et certificats.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE TERRAINS OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRIBUTIONS EXIGÉES PRÉALABLEMENT À LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

2.1.1. Obligation de fournir une contribution

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit :

- 1° Céder ou 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 ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel **ou** ;
- 2° Verser une somme à la Ville **ou** ;
- 3° Céder ou s'engager à céder un terrain et verser une somme à la Ville.

Avant d'être cédé à la Ville, tout parc doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale et être libéré de toute charge, priorité ou hypothèque.

Ces parcs doivent également avoir fait l'objet d'une évaluation environnementale.

2.1.2. Détermination de la contribution pour les projets de lotissement

- 1° La superficie du terrain à céder ou la somme à verser doit correspondre à 10 % de la superficie ou de la valeur de l'ensemble du territoire visé par le projet d'opération cadastrale du terrain.
- 2° Dans le cas où le propriétaire doit céder une partie en terrain et une partie en argent, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme devant être versée ne doit pas excéder 10 % de la valeur du terrain visé par la cession ou le versement.
- 3° Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un territoire ayant déjà fait l'objet d'une opération cadastrale, mais pour laquelle aucun terrain ou versement en argent n'a été cédé, la superficie du terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à 10 % de la superficie ou de la valeur d'une partie du territoire visé par le projet d'opération cadastrale.

(N-01) - 15/10/20

- 4° Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un lot situé en territoire rénové, ou non, et qui entraîne un nombre supplémentaire de lots par rapport au nombre de lots existants avant la rénovation cadastrale, la superficie à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à 10 % de la superficie ou de la valeur du ou des lots supplémentaires créés.

Exemptions

L'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne s'applique pas dans le cas suivant :

- 1° une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots pourvu que ces lots aient déjà été subdivisés ;
- 2° une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement équivalent à 10 % de la superficie ou de la valeur du terrain a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure;
- 3° une opération cadastrale pour fins agricoles ;
- 4° une opération cadastrale visant à identifier les parties d'un terrain de golf qui ne serviront pas d'assiette à un bâtiment ou un dépendance autre qu'une construction légère (comme un abri, guichet, toilette sèche) intégrée à l'aménagement paysager du parcours ;
- 5° une opération cadastrale qui vise à identifier par un lot distinct, un terrain déjà construit et occupé par un bâtiment principal ;
- 6° une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée ;
- 7° la nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément au Code civil du Québec ;
- 8° la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant déjà subdivisé, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer de nouveaux lots à bâtir ;
- 9° en territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots qu'avant la rénovation cadastrale sous réserve du paiement antérieur des frais de parcs relatifs aux lots visés.

2.1.3. Évaluation des terrains

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis d'opération cadastrale et est déterminée selon la méthode suivante :

- 1° la valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est réalisée aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la compensation ;

Dans le cas d'un terrain hors-site, seul un évaluateur agréé mandaté par la Ville détermine la valeur du terrain permettant d'établir la superficie du terrain qui doit être cédée.

2.1.4. Localisation des immeubles cédés

Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale.

Nonobstant le premier paragraphe, la Ville et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession gratuite sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville, mais qui n'est pas compris dans le site visé. Une telle entente peut être supérieure à 10 % de la superficie du terrain de l'opération cadastrale en considération d'opérations cadastrales futures.

Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un lot situé en territoire rénové, ou non, et qui entraîne un nombre supplémentaire de lots par rapport au nombre de lots existants avant la rénovation cadastrale, la superficie à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à 10 % de la superficie ou de la valeur du ou des lots supplémentaires créés.

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRIBUTIONS EXIGÉES PRÉALABLEMENT À LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

2.2.1. Obligation de fournir une contribution

Aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration des parcs et terrains et la préservation d'espaces naturels sur le territoire de la municipalité, une contribution est exigée préalablement à la délivrance d'un permis de construction dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- 1- Le permis de construction demandé est relatif à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un terrain vacant, dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement.
- 2- Le permis de construction demandé est relatif à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un terrain occupé et fait l'objet d'un projet de redéveloppement, au sens du présent règlement.

On entend par projet de redéveloppement, tout projet à l'extérieur de la zone agricole qui agrandit, modifie ou démolit/reconstruit un bâtiment principal existant dans le but de:

- i. Ajouter au moins 4 logements ;
- ii. Augmenter la superficie commerciale d'au moins 200% ;
- iii. Augmenter la superficie industrielle d'au moins 200% et/ou ajouter au moins un nouveau bâtiment principal industriel.

2.2.2. Détermination de la contribution pour les projets de redéveloppement

En plus des conditions d'émission d'un permis de construction énumérées à l'article 2.2.3.1 du Règlement sur les permis et certificats en vigueur, pour les situations décrites à l'article

précédent, un permis de construction ne peut être délivré que lorsque le requérant verse à la Ville une somme, cède gratuitement à la Ville un terrain ou s'engage à céder un terrain en plus de verser une somme, le tout correspondant à :

- a) 5 % de la valeur totale du terrain visé pour un projet résidentiel comprenant huit (8) logements et moins ;
- b) 10 % de la valeur totale du terrain visé pour un projet commercial, industriel et résidentiel comprenant neuf (9) logements et plus.

Nonobstant ce qui précède, tout requérant d'un projet de redéveloppement pour lequel le terrain visé n'a jamais fait l'objet d'une contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels doit, pour obtenir son permis de construction, fournir une contribution en versant une somme, en cédant gratuitement un terrain ou une combinaison des deux, dont le montant correspond à 10 % de la valeur totale du terrain visé.

Avant d'être cédé à la Ville, tout terrain doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale et être libéré de toute charge, priorité ou hypothèque.

Les terrains cédés doivent avoir fait l'objet d'une évaluation environnementale.

2.2.3. Évaluation des terrains

Pour l'application du présent chapitre, la valeur du terrain devant être cédé ou du site, est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis de construction et est déterminée selon la méthode suivante :

- La valeur est établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est réalisée aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la compensation ;

Dans le cas d'un terrain hors-site, seul un évaluateur agréé mandaté par la Ville détermine la valeur du terrain permettant d'établir la superficie du terrain qui doit être cédée.

2.2.4. Localisation des immeubles cédés

Le terrain cédé doit faire partie de l'immeuble visé par le projet.

Nonobstant le premier paragraphe, il est possible que la cession porte sur un terrain à l'extérieur du périmètre de l'immeuble visé par le projet en autant qu'il soit compris sur le territoire de la municipalité et qu'une entente entre le requérant et la Ville soit conclue à cet effet.

**CHAPITRE 3 CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, PROCÉDURES ET
RECOURS****3.1.1. Contestation de la valeur du terrain**

Toute contestation de la valeur du terrain ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Cette contestation s'effectue suivant les dispositions prévues à cet effet conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

3.1.2. Émission d'un permis de lotissement ou de construction

L'émission d'un permis pour une opération cadastrale ou un projet de redéveloppement au sens du présent règlement ne peut constituer, pour la Ville, une obligation d'accepter la cession de rues et voies paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces rues ou voies, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles, ni de fournir des services d'utilité publique.

3.1.3. Fonds spécial

Toute somme reçue par la Ville en vertu du présent article 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 article, 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.

La Ville peut toutefois disposer à titre onéreux 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 d'espaces naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial.

3.1.4. Contrat notarié

Tout contrat notarié devant être passé, en vertu du présent règlement, le sera devant un notaire désigné et nommé par le Conseil, par résolution.

Les frais du contrat notarié, occasionnés par la vente ou cession ou la promesse de vente ou cession à la Ville de la superficie du terrain compris dans le plan de subdivision, sont à la charge de la Ville à moins qu'il en soit décidé autrement et qu'une résolution à cet effet soit entérinée.

3.1.5. Contraventions et pénalités

1° Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, et à défaut du paiement immédiat ou dans le délai imparti de cette amende ou de cette amende et des frais, selon le cas, ou de toute autre pénalité ; le montant de cette amende ou pénalité est fixé, à sa discrétion, par le juge de la cour municipale qui entend la cause.

2° Le montant de l'amende doit s'établir comme suit :

	<u>Première offense</u>	<u>Récidive</u>
Personne physique	Min. : 100 \$	Min. : 300 \$
	Max. : 1 000 \$	Max. : 2 000 \$
Personne morale	Min. : 200 \$	Min. : 500 \$
	Max. : 2 000 \$	Max. : 4 000 \$

3° Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

4° La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

3.1.6. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SIGNÉ À SAINTE-JULIE, ce onzième (11e) jour du mois de décembre de l'an deux mille dix-neuf (2019).

(s) Suzanne Roy

(s) Nathalie Deschesnes

Suzanne Roy
Mairesse

Nathalie Deschesnes
Greffière