brossard

NOTE EXPLICATIVE

RÈGLEMENT NUMÉRO REG-362-31

RÈGLEMENT REG-362-31 MODIFIANT LE RÈGLEMENT REG-362 RELATIF AU ZONAGE AFIN D'ASSUJETTIR LA DÉLIVRANCE DE CERTAINS PERMIS DE CONSTRUCTION À UNE CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS, DE DÉFINIR LES TRAVAUX ASSUJETTIS ET PRESCRIRE TOUTES CONDITIONS PRÉALABLES

La croissance constante que connait le territoire de Brossard incite les propriétaires et les promoteurs à redévelopper des terrains déjà occupés ou vacants en y ajoutant des logements et des superficies commerciales et industrielles. Cela a pour effet d'augmenter la densité d'occupation des quartiers existants, de créer de nouveaux quartiers et d'engendrer des besoins supplémentaires en parcs, en espaces verts et en écoles.

Le présent règlement a pour objectif de modifier le règlement de zonage REG-362 pour l'ensemble du territoire de la ville afin de :

- Définir l'ajout de nouvelles activités, l'intensification des activités et les projets de redéveloppement;
- Déterminer la nature de la contribution : terrain, monétaire ou combiné argent et terrain;
- Déterminer le calcul de la superficie et du montant devant faire l'objet de la contribution;
- Déterminer les projets exemptés d'une contribution.

Ce projet de règlement ne comporte aucune disposition susceptible d'approbation référendaire.

Le règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

La Direction de l'urbanisme

brossard

RÈGLEMENT REG-362-31

RÈGLEMENT REG-362-31 MODIFIANT LE RÈGLEMENT REG-362 RELATIF AU ZONAGE AFIN D'ASSUJETTIR LA DÉLIVRANCE DE CERTAINS PERMIS DE CONSTRUCTION À UNE CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS, DE DÉFINIR LES TRAVAUX ASSUJETTIS ET PRESCRIRE TOUTES CONDITIONS PRÉALABLES

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné et qu'un projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 23 août 2022 ;

QU'À SA SÉANCE DU 20 SEPTEMBRE 2022, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le règlement REG-362 est modifié par l'insertion du chapitre XIV.1 avant le chapitre XV, qui se lit comme suit :

« CHAPITRE XIV.1 CONTRIBUTIONS

SECTION I CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

691.5 DÉFINITIONS

Aux fins de la présente section, les termes suivants sont définis comme suit :

« Ajout de nouvelles activités » : Tout projet qui correspond à ce qui suit :

1° L'ajout d'activités résidentielles sur un terrain par la construction d'un ou de plusieurs bâtiments principaux dont l'effet est d'augmenter le nombre de logements sur ce terrain par rapport à la situation préexistante;

2° La construction d'un ou de plusieurs bâtiments principaux sur un terrain vacant depuis une période égale ou supérieure à 24 mois et ayant déjà été occupé par un bâtiment principal;

« Assiette de l'immeuble » : Dans le cas d'un bâtiment ne faisant pas l'objet d'une copropriété divise, correspond à la superficie totale du terrain sur lequel il est implanté, peu importe la convention d'indivision, le cas échéant. Dans le cas d'une copropriété divise, correspond à la portion du terrain équivalant à l'aire de surface de la partie privative visée par rapport à la somme des aires de surface de l'ensemble des parties privatives, soit : (aire de surface de la partie privative / somme des aires de surface des parties privatives) X superficie du terrain.

« Intensification des activités » : Tout projet qui correspond à ce qui suit :

1° La réalisation de travaux nécessitant un permis de construction sur un bâtiment principal existant de l'un des groupes suivants : « Commerce et service » (C) et « Industrie » (I) et ayant pour effet d'en augmenter la superficie totale de plancher d'au moins 200 m².

2° La réalisation de travaux nécessitant un permis de construction sur un bâtiment principal existant ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements dans le bâtiment.

« Projet de redéveloppement » : Tout projet qui correspond à ce qui suit :

1° La construction d'un ou de plusieurs bâtiments principaux sur un terrain faisant suite à la démolition d'un ou de plusieurs bâtiments principaux sur ce même terrain ayant pour effet d'augmenter soit :

a. Le nombre de logements total sur le terrain; et/ou

b. La superficie totale de plancher dans le cas d'un bâtiment principal de l'un des groupes suivants : « Commerce et service » (C) et « Industrie » (I);

2° La construction d'un ou de plusieurs bâtiments principaux sur un terrain déjà occupé par au moins un bâtiment principal ;

« Site » : Assiette de l'immeuble faisant l'objet d'un projet de redéveloppement, d'une intensification des activités ou de l'ajout de nouvelles activités.

691.6 APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent à :

1° 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 une contribution relative aux parcs, terrains de jeu et espaces naturels, sauf s'il s'agit d'une reconstruction à la suite d'un sinistre;

2° Toute demande de permis de construction visant la réalisation d'un projet de redéveloppement sur un site ou une partie de ce dernier dans le cas d'un redéveloppement par phase ;

3° Toute demande de permis de construction visant une intensification des activités sur un site;

4° Toute demande de permis de construction visant l'ajout de nouvelles activités.

691.7 CONDITIONS À LA DÉLIVRANCE DE PERMIS

Le propriétaire doit, à la discrétion du conseil et préalablement à l'émission d'un permis de construction :

1° Verser à la Ville un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur marchande du site, lequel correspond à l'assiette de l'immeuble visé par la demande de permis;

2° Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville un ou plusieurs terrains d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du site et qui, de l'avis du conseil municipal, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;

3° Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville un ou plusieurs terrains qui, de l'avis du conseil municipal, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, et verser à la municipalité un montant d'argent, dont le total n'excède pas 10% de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

4° Céder ou s'engager à céder un ou plusieurs terrains dont la superficie excède 10 % de la superficie du site dans le cas où la ville doit se conformer aux obligations qui lui incombent en vertu de la *Loi sur l'instruction publique* (RLRQ, c. I-13.3). Dans ce cas, la ville doit verser au propriétaire une somme équivalente à la valeur de la portion du terrain qui excède 10 % de la superficie du site;

691.8 EXEMPTIONS À L'OBLIGATION DE VERSER UNE CONTRIBUTION

L'article 691.7 ne s'applique pas dans les cas suivants :

1° Le permis de construction consiste en l'ajout d'un logement complémentaire;

2° Le permis de construction consiste en l'ajout d'un logement dans un bâtiment principal occupé par une habitation unifamiliale au moment de la demande de permis ;

3° Le permis de construction consiste au remplacement d'une habitation unifamiliale par une habitation bifamiliale;

4° Le permis de construction vise un bâtiment principal destiné à être occupé par un usage du groupe « Public » ou par une autorité publique, au sens d'une loi;

5° Le permis de construction vise un bâtiment principal destiné à être occupé par un usage du groupe « Habitation » voué à offrir du logement social ou abordable garanti par la SCHL, la SHQ ou initié par un organisme à but non lucratif (OBNL);

6° Le permis de construction vise un bâtiment principal sur un terrain situé dans une zone dont l'affectation principale est « Agricole » pour un usage du groupe « Agricole »;

7° Le permis de construction vise un bâtiment ou une partie de bâtiment dont le plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) est approuvé par

résolution du conseil préalablement à l'entrée en vigueur du règlement REG-362-31. Cette résolution doit être valide en vertu du règlement REG-361 sur les plans d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) au moment du dépôt de la demande d'approbation officielle.

691.9 MODALITÉS DE L'ENGAGEMENT

L'engagement à céder des terrains doit être pris dans une lettre d'entente signée devant témoin par le propriétaire des terrains et la Ville ou selon la forme prévue au règlement en vigueur concernant les ententes relatives à des travaux municipaux.

La Ville peut convenir avec le propriétaire que la cession des terrains ou l'engagement à céder les terrains porte sur un terrain autre que celui visé par le permis de construction et qui est situé dans les limites du territoire de la Ville. Dans ce cas, l'engagement entre la Ville et le propriétaire prime sur toute règle de calcul établie.

La contribution doit tenir compte, du crédit au propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou partie du site en fonction de la valeur alors attribuée à ce dernier. Il appartient au propriétaire de démontrer qu'une superficie de terrain a déjà fait l'objet d'une cession de terrain ou d'un versement d'une contribution.

691.10 CRÉDIT AU PROPRIÉTAIRE

Les règles suivantes s'appliquent à l'établissement du crédit à considérer en 691.9 et au calcul de la contribution exigée lorsqu'une ou plusieurs contributions antérieures ont été versées pour un site :

1° Toute partie du site visé qui a déjà fait l'objet d'une contribution antérieure sous forme de cession de terrain est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur actuelle du site ;

2° Toute somme versée à titre de contribution antérieure à l'égard d'une partie du site visé est déduite de la valeur de la contribution exigée ;

3° Lorsqu'une contribution antérieure a pris la forme d'une cession de terrain et du versement d'une somme, l'exclusion et la déduction sont calculées individuellement selon les règles de calcul établies aux paragraphes 1° et 2° et additionnées proportionnellement.

691.11 VALEUR DU SITE

Les règles de calcul servant à établir la valeur du site 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 ;

2° Advenant un projet de redéveloppement ou d'intensification des activités se réalisant par phase, la valeur du site est établie en excluant la partie du site qui n'est pas visée par la demande de permis;

3° La valeur du site doit être établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation, 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 de permis.

691.12 SUPERFICIE COMPTABILISÉE LORS D'UNE CESSION EN TERRAIN

Ne sont pas considérés dans la superficie comptabilisée comme étant une contribution, les portions de terrain occupées par les aménagements, ouvrages ou équipements suivants, en incluant les emprises nécessaires à leur établissement et à leur entretien :

1° Les rues ;

2° Les passages piétonniers ;

3° Les pistes cyclables ;

4° Les bassins de rétention ;

5° Les infrastructures d'égout, d'aqueduc et toute autre utilité publique ;

6° Les bandes riveraines ;

7° Tout autre aménagement, ouvrage ou équipement similaire.

691.13 OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

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

Le propriétaire cédant doit également remettre à la Ville, après le dépôt de sa demande de permis de construction mais avant son approbation, 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 *la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2* et être attestée par un expert reconnu lorsque requis par cette même loi;

3° Un certificat de localisation ou un plan et 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 terrain ou la partie de terrain visé, et ce, conformément au présent règlement. »

2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

La mairesse,

Doreen Assaad

La greffière adjointe,

Tania Lê

brossard

CALENDRIER

REG-362-31

RÈGLEMENT REG-362-31 MODIFIANT LE RÈGLEMENT REG-362 RELATIF AU ZONAGE AFIN D'ASSUJETTIR LA DÉLIVRANCE DE CERTAINS PERMIS DE CONSTRUCTION À UNE CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS, DE DÉFINIR LES TRAVAUX ASSUJETTIS ET PRESCRIRE TOUTES CONDITIONS PRÉALABLES
RÈGLEMENT NON SUSCEPTIBLE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

- [x] Règlement de zonage *art. 113 (2) 5.1, 7 à 9, 12 à 16*, 117.1
- [ ] Règlement de lotissement *art. 115 (2) 1.0.1 à 2, 4, 5 à 11*
- [ ] Règlement sur les dérogations mineures
- [ ] Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble
- [ ] Règlement sur les PAE ou PIIA
- [ ] Règlement de construction
- [ ] Règlement relatif aux travaux municipaux
- [ ] Règlement sur les permis et certificat,
- [ ] Règlement de concordance

1	Avis de motion		2022-08-23
2	Adoption d'un projet de règlement (art. 124 LAU, art. 356 LCV)	*À la même séance que l'avis de motion ou à une séance ultérieure*	2022-08-23
3	Transmission à l'ADT: copie certifiée conforme de résolution d'adoption et projet de règlement (art. 124 LAU)	*Le plus tôt après l'adoption du projet*	2022-08-24
4	Visé par analyse de conformité au schéma par l'ADT ?		Non visé
5	Avis de l'assemblée publique de consultation (art. 126 LAU)	*Après l'adoption du projet, au plus tard 7e jour avant l'assemblée publique de consultation*	2022-08-30
6	Assemblée publique de consultation (art. 125 & 127 LAU)		2022-09-12
7	Adoption du règlement (art. 134 LAU)	*Après l'assemblée publique de consultation ou à une séance ultérieure*	2022-09-20
8	Transmission à l'ADT d'une copie certifiée conforme de la résolution et du règlement adopté (art. 137.1 à 137.15 LAU)	*Le plus tôt possible après l'adoption ou l'approbation*	2022-09-21
9	Date du certificat de conformité de l'ADT - si visé (art. 137.3 LAU)	*Dans les 120 jours de la transmission des documents à l'ADT*	N/A
10	Avis public et certificat de publication d'entrée en vigueur du règlement (art. 137.15 LAU)	*Après la réception du certificat de conformité de l'ADT*	2022-10-11
11	Entrée en vigueur du règlement (art. 137.15 LAU)	*La date de délivrance du certificat de conformité de l'ADT si visé, sinon, jour de la publication*	2022-10-11