

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DES LAURENTIDES**

MUNICIPALITÉ DU CANTON ARUNDEL

RÈGLEMENT #211 SUR LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS

CONSIDÉRANT qu'une réglementation d'urbanisme est en vigueur sur le territoire de la municipalité du Canton d'Arundel, depuis le 4 juin 2003, date de délivrance du certificat de conformité de la MRC des Laurentides;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de préciser les normes des règlements de lotissement et de zonage afin de permettre à la municipalité d'exiger ou d'exempter à une contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, une demande de permis de lotissement ou de construction, tel qu'autorisé par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* aux articles 117.1 à 117.16;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal souhaite favoriser le maintien et l'amélioration de ses espaces récréatifs;

CONSIDÉRANT que la contribution peut être requise dans le cadre de l'application des règlements de lotissement et de zonage;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de compléter les dispositions des règlements de zonage et de lotissement actuellement en vigueur dans le territoire, tout en se référant à un règlement général applicable en matière de contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été régulièrement donné lors de la séance du conseil tenue le 15 mars 2016;

Le Conseil municipal de la municipalité du Canton d'Arundel décrète ce qui suit :

SECTION VII RÈGLEMENT #211 SUR LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS

CHAPITRE 21 RÈGLEMENT #211 SUR LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS

21 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

21.1 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de compléter les prescriptions spécifiques de contribution précisées au *Règlement de zonage #112* ainsi qu'au *Règlement de lotissement #113*, et fait partie intégrante de la réglementation d'urbanisme.

21.2 Concordance réglementaire

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme en vigueur, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des dispositions des présentes. En cas d'incompatibilité, les dispositions du présent règlement s'appliquent, sauf en ce qui concerne les dispositions spécifiques exigeant les contributions qui seront prescrites aux règlements de zonage et de lotissement qui ont préséance.

De plus, lorsque deux dispositions du présent règlement sont susceptibles de s'appliquer, les règles suivantes sont utilisées :

- 1- la disposition la plus exigeante prévaut;
- 2- le texte a préséance sur un titre.

21.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi

21.4 Terminologie

À moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots mentionnés au présent règlement, ont le sens et l'application que leur attribue l'article « 5.2 Terminologie » du *Règlement de zonage #112*. Si une expression, un terme ou un mot n'est pas spécifiquement défini, il s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

21.5 Responsabilité du propriétaire

Le propriétaire d'un immeuble a l'obligation de se conformer à toutes les exigences du présent règlement.

En tout temps le propriétaire peut mandater un tiers, incluant un membre d'un ordre professionnel, pour le représenter dans les démarches applicables.

21.6 Limite d'engagement

La délivrance d'un permis relatif à une opération cadastrale ou à un permis de construction assujettis à une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ne peut constituer un engagement pour la Municipalité d'aménager un parc, un terrain de jeux ou un espace naturel, ni d'en décréter l'ouverture, ni de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assurer la responsabilité civile, ni de fournir ou de construire tout service d'utilité publique.

21.7 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité d'Arundel.

21.8 Révocation ou annulation d'un permis d'opération cadastrale

Advenant la révocation par la Municipalité ou l'annulation par un Tribunal d'un permis pour une opération cadastrale ayant fait l'objet d'une contribution de la part du propriétaire, cette dernière doit lui être remboursée et/ou le terrain lui être rétrocédé et/ou la servitude lui être radiée.

Toutefois, la Municipalité peut choisir de conserver le terrain cédé ou la servitude en payant au propriétaire le montant de la valeur de l'immeuble établie, s'il y avait eu demande de contribution en valeur lors de la cession.

21.9 Utilisation du fonds

La Municipalité peut utiliser les sommes du fonds pour l'aménagement de mobilier urbain, la construction d'un bâtiment ou d'un ouvrage dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un sentier aménagé pour la pratique d'activités récréatives et sportives ou d'un espace naturel. Elle peut aussi utiliser les sommes du fonds relativement à des immeubles qui font l'objet d'une entente avec une commission scolaire, une Municipalité régionale de comté, le gouvernement ou l'un de ses ministres ou organismes.

22 ENCADREMENT DE LA CONTRIBUTION

22.1 Permis de lotissement

La délivrance d'un permis de lotissement à l'égard d'une opération cadastrale est assujettie à une contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

22.2 Permis de construction suite à la rénovation cadastrale

La délivrance d'un permis de nouvelle construction 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 est assujettie à une contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

22.3 Omission du fonctionnaire

L'omission d'indiquer dans un permis ou dans la correspondance qui l'accompagne l'exigence de contribution ne constitue pas une renonciation à l'exiger. La Municipalité se réserve donc tous les droits à la réclamer même si un permis a été délivré.

22.4 Exigence de contribution

22.5 Règle générale

Le pourcentage de 5 % indiqué à l'article 7.1.1 du *Règlement de zonage #112* ainsi qu'à l'article 16.3.4 *Règlement de lotissement #113*, correspond à celui exigé en superficie ou en valeur selon que l'exigence est une cession de terrain ou un versement d'argent.

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 ne doit pas excéder le pourcentage prescrit de la valeur du site.

22.5.1 Contribution hors site

Le terrain à être cédé à la Municipalité, à moins d'entente avec le propriétaire, doit faire partie du site. Dans le cas d'une entente pour un terrain hors site, ce terrain doit être localisé sur le territoire de la Municipalité. Dans un tel cas, cette entente prime sur toute règle de calcul établie et sur le maximum prescrit.

22.5.2 Nouvelle opération cadastrale

Dans le cas où un propriétaire effectue une nouvelle opération cadastrale suite à une annulation, à une resubdivision ou au remembrement de lots visant un lot ayant déjà fait l'objet d'une contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espace naturels, la contribution requise est

le résultat obtenu en soustrayant de la contribution requise pour cette nouvelle opération cadastrale, la contribution déjà réalisée pour la partie de terrain visé. Aucun remboursement d'une ancienne contribution ne sera accordé advenant un calcul négatif de la nouvelle contribution.

22.5.3 Contribution excédentaire

Le conseil peut accepter une contribution excédentaire à celle prescrite par le présent règlement ou dans les règlements qu'il complète. Dans le cas d'une contribution prenant la forme d'un don, le trésorier de la municipalité peut remettre au propriétaire un reçu pour fins d'impôt applicable à la valeur de cette contribution excédentaire. Il appartient cependant au propriétaire de faire déterminer, à ses frais, la valeur de cet excédent afin de justifier le montant du reçu. La part de la contribution prenant la forme d'un don est sujette aux législations fiscales applicables. La contribution excédentaire est indiquée dans la résolution l'acceptant comme don. Elle ne peut être appliquée à l'égard d'une phase subséquente ou d'un autre projet comme ce serait le cas d'une contribution anticipée.

22.6 Exceptions et exemptions de contribution

La contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et d'espaces naturels n'est pas exigible :

1. Dans le cas d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéro de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
2. Lorsque le propriétaire démontre qu'une contribution a été faite à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure visant tout ou en partie le terrain compris dans le plan, le tout proportionnellement à la partie qui en a fait l'objet et compte tenu de la partie créditée à laquelle il peut y avoir droit;
3. L'identification cadastrale d'un immeuble sur lequel se trouve déjà un bâtiment principal, mais uniquement pour la superficie minimale requise à la grille des usages et des normes et si un seul lot résulte de l'opération cadastrale;
4. Pour un terrain destiné à devenir une voie de circulation;
5. Dans le cas d'une identification cadastrale de parcelles pour fins publiques;
6. Dans le cas d'une opération cadastrale visant à modifier les limites d'un terrain ou d'un lot, de manière à rendre ce terrain ou ce lot moins dérogatoire par rapport aux normes minimales du règlement de lotissement et si cette opération cadastrale n'a pas pour effet de rendre un autre lot dérogatoire, l'exemption ne bénéficiant qu'à la partie morcelée du terrain ou du lot voisin qui sert à l'agrandissement jusqu'à concurrence de la superficie requise pour obtenir la superficie minimale prescrite au règlement de lotissement;
7. Dans le cas d'une acquisition de gré à gré par un organisme public ou d'une expropriation pour une cause d'utilité publique visée par l'article 3042 du Code civil du Québec, à l'égard de la partie expropriée et du lot résiduel de ce lot résultant de l'expropriation;
8. Dans le cas d'un cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
9. Dans le cas d'une subdivision effectuée non pas pour des fins de construction, mais pour une identification cadastrale en vue de l'obligation d'une mainlevée d'un créancier hypothécaire.

22.7 Réalisation d'une opération cadastrale suite à la rénovation cadastrale

Sous réserve des mesures d'exceptions et d'exemptions de l'article 22.5 :

1. un terrain qui formait un lot distinct au cadastre avant la rénovation cadastrale, sauf s'il s'agit d'un lot originaire, est présumé avoir fait l'objet d'une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;
2. dans le cas où un terrain ne formait pas un lot distinct au cadastre avant la rénovation cadastrale, toute opération cadastrale de modification du lot distinct résultant de la rénovation cadastrale est assujettie à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels suivant les autres dispositions applicables du présent règlement et du règlement de lotissement;
3. dans le cas où un lot distinct résultant de la rénovation cadastrale provient du regroupement d'un lot distinct visé par le paragraphe 1° et d'un terrain ne formant pas un lot distinct visé par le paragraphe 2°, la contribution n'est exigible, lors d'une opération cadastrale de modification d'un lot résultant de la rénovation cadastrale ou lors d'une demande de permis de construction sur ce lot, que pour la portion du lot qui n'était pas un lot distinct avant la rénovation suivant les dispositions applicables du présent règlement et des règlements de zonage et de lotissement.

23 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

23.1 Établissement de la Valeur

Lorsqu'un terrain, dont la valeur doit être établie, constitue une unité d'évaluation distincte inscrite au rôle d'évaluation, sa valeur aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale.

Lorsque le terrain ne constitue pas une unité d'évaluation distincte inscrite au rôle, les concepts applicables en matière d'expropriation servent à en déterminer la valeur.

Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville.

23.2 Contestation de la valeur

La Municipalité ou le propriétaire peut contester, devant le tribunal administratif du Québec, la valeur établie par l'évaluateur agréé.

Toutefois, cette contestation 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.

23.3 Détermination de la contribution

Sur réception d'une demande de permis pour tout projet majeur de lotissement assujetti à une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, le fonctionnaire désigné présente le dossier au Conseil municipal pour que ce dernier détermine dans chaque cas si la contribution est effectuée par une cession de terrain, le versement en argent ou une combinaison de ceux-ci. Le fonctionnaire désigné peut également soumettre tout projet de

lotissement mineur au Conseil, s'il croit que ce dernier pourrait être intéressé par une contribution sous la forme d'une cession de terrain.

Lorsque le type de contribution a été déterminé par le Conseil municipal, le fonctionnaire désigné procède au calcul de la contribution et en informe le requérant.

23.4 Demande suspendue

Si la demande ou les plans qui l'accompagnent sont incomplets et imprécis, le fonctionnaire désigné en avise, par écrit, le requérant. L'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis par le requérant, et alors la demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements additionnels.

23.5 Caractère préalable de la contribution

Le fonctionnaire désigné ne peut délivrer le permis de lotissement ou, le cas échéant, le permis de construction, avant que le versement ait été effectué ou qu'un engagement à céder les terrains requis pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels n'ait été pris par le propriétaire.

23.6 Modalité de la cession de terrain à la Municipalité

Les frais de préparation et de publication d'un acte de cession de terrain à la Municipalité pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge du propriétaire. De plus, le notaire choisi par le propriétaire doit avoir une place d'affaires à moins de 50 kilomètres de la municipalité d'Arundel. Autrement, le notaire devra se déplacer, aux frais du propriétaire, jusqu'aux bureaux administratifs de la municipalité d'Arundel.

Le propriétaire doit fournir des titres clairs et, préalablement à la cession de terrain, à ses frais, faire radier toute hypothèque, charge ou priorité publiée à l'encontre de l'immeuble à être cédé à la Municipalité à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

Le propriétaire doit, à moins d'une entente avec la Municipalité, préalablement à la cession de terrain, enlever toute construction susceptible de faire obstacle à l'utilisation pour des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

Lorsqu'il existe des motifs raisonnables de croire qu'un terrain à être cédé est contaminé, la Municipalité peut demander au propriétaire, préalablement à la cession, qu'il remette une étude de caractérisation délivrée par un ingénieur mandaté à ses frais certifiant que l'immeuble ne contrevient à aucune disposition de la *Loi sur la qualité de l'environnement* ou un règlement adopté sous son autorité et qu'il ne contient pas de contaminant pouvant porter atteinte à la destination de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

24 SANCTIONS PÉNALES

24.1 Contraventions

Commets une infraction toute personne qui contrevient à toute disposition du Règlement sur la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels ou à toute autre disposition d'un règlement applicable au présent règlement.

24.2 Clauses pénales

Toute personne qui commet une infraction et est passible d'une amende qui ne peut être inférieure à trois cents dollars (300 \$) et qui ne doit pas excéder mille dollars (1 000 \$) pour une personne physique et qui ne peut être inférieure à six cents dollars (600 \$) et qui ne doit pas excéder deux mille dollars (2 000 \$) pour une personne morale; les frais pour chaque infraction sont en sus.

En cas de récidive, elle est passible d'une amende dont le montant maximum peut être augmenté de mille dollars (1 000 \$) à deux mille dollars (2 000 \$) pour une personne physique et de deux mille dollars (2 000 \$) à quatre mille dollars (4 000 \$) pour une personne morale.

À défaut de paiement dans les trente (30) jours après le prononcé du jugement, le contrevenant sera passible des sanctions prévues au Code de procédure pénale.

Guylaine Berlinguette, mairesse

France Bellefleur, CPA, CA
Secrétaire-trésorière/Directrice générale

Avis de motion : 15 mars 2016

Adoption du règlement : 19 avril 2016

Entrée en vigueur : 27 juillet 2016