

VILLE DE
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

RÈGLEMENT REMPLAÇANT LE
CHAPITRE V RELATIF À LA
COMPENSATION POUR FINS DE
PARCS, TERRAINS DE JEUX ET
ESPACES NATURELS DU
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO
0652

NUMÉRO **2329**

Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu

Codification administrative du Règlement remplaçant le chapitre v relatif à la compensation pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels du règlement de lotissement n° 2329

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU
NUMÉRO **2329**

CODIFICATION ADMINISTRATIVE
RÈGLEMENT REMPLAÇANT LE CHAPITRE V
RELATIF À LA COMPENSATION POUR FINS DE
PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES
NATURELS DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NO 0652

AVIS DE MOTION : 25 mars 2025

ADOPTION : 8 avril 2025

ENTRÉE EN VIGUEUR : 10 avril 2025

MISE EN GARDE : Cette codification a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte et les erreurs typographiques ont été volontairement laissées, afin de préserver l'intégrité du texte tel qu'adopté. Afin d'obtenir la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements, le lecteur devra contacter le Service du greffe au 450 357-2077.

Modifications apportées		
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Texte

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES
CHAPITRE II	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES
CHAPITRE III	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES
CHAPITRE IV	DISPOSITIONS RELATIVES À UNE CONTRIBUTION
CHAPITRE V	DISPOSITIONS FINALES

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.	Titre du règlement.....	1
2.	Territoire assujéti.....	1
3.	Domaine d'application.....	1
4.	Lois et règlements	1
CHAPITRE II	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	2
5.	Unités de mesure	2
6.	Renvois	2
7.	Préséance.....	2
8.	Terminologie	2
CHAPITRE III	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	3
9.	Application du règlement.....	3
10.	Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	3
11.	Contraventions, sanctions, recours et poursuites	3
CHAPITRE IV	DISPOSITIONS RELATIVES À UNE CONTRIBUTION.....	5
12.	Obligation de fournir une contribution	5
13.	Exemptions à la contribution	5
14.	Modalités de la contribution	8
15.	Établissement de la superficie ou de la valeur du site	8
16.	Règles de calcul.....	9
17.	Modalités de cession	10

18.	Report de la contribution	10
CHAPITRE V	DISPOSITIONS FINALES	11
19.	Remplacement	11
20.	Entrée en vigueur	11

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s'intitule « Règlement remplaçant le chapitre V relatif à la compensation pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels du Règlement de lotissement no 0652 ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

3. DOMAINE D'APPLICATION

Aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux, la préservation d'espaces naturels et l'aménagement d'accès publics à l'eau, la délivrance d'un permis de lotissement ou de construction visé à l'article 12 du présent règlement est assujettie à la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux, espaces naturels et accès publics à l'eau, conformément aux dispositions du présent règlement.

4. LOIS ET RÈGLEMENTS

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

CHAPITRE II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

5. UNITÉS DE MESURE

Toutes les dimensions et mesures employées dans le règlement sont exprimées conformément au système international d'unités (SI).

6. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

7. PRÉSÉANCE

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du règlement ou entre une imposition du règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement ou entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

8. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du règlement, les mots suivants ont la signification suivante :

« 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 équivalent 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.

« contribution » : contribution aux fins de parcs, terrains de jeux, espaces naturels et accès publics à l'eau qui peut prendre la forme d'une cession d'un terrain ou d'une servitude sur le site visé par la demande de permis ou d'un autre terrain appartenant au requérant, d'un versement d'une somme en argent ou de la combinaison des trois formes.

« site » : selon le cas, l'assiette de l'immeuble visé par le permis de construction ou le terrain compris dans le plan relatif à une opération cadastrale.

CHAPITRE III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

9. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du règlement relève du fonctionnaire désigné selon les dispositions du règlement de permis et certificats en vigueur.

10. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement de permis et certificats en vigueur

11. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au règlement de permis et certificats en vigueur.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES À UNE CONTRIBUTION

12. OBLIGATION DE FOURNIR UNE CONTRIBUTION

Une contribution aux fins de parcs, terrains de jeux, espaces naturels et accès publics à l'eau est exigée préalablement à :

- 1° la délivrance d'un permis de lotissement pour l'approbation d'une opération cadastrale;
- 2° la délivrance d'un permis de construction 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.

13. EXEMPTIONS À LA CONTRIBUTION

Dans le cadre de la délivrance d'un permis de lotissement visé au paragraphe 1° de l'article 12, l'obligation prévue à ce même article ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° l'annulation, la correction ou le remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° l'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 3° l'identification cadastrale d'un terrain déjà construit;
- 4° l'identification cadastrale d'un terrain déjà construit dont les limites ont été modifiées, dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas de nouveau lot conforme à bâtir;
- 5° l'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un usage d'utilité publique visé à la section VII du chapitre IV du règlement de zonage en vigueur;
- 6° l'identification cadastrale d'un terrain sur lequel la construction d'un bâtiment principal est expressément prohibée par le règlement de zonage en vigueur;
- 7° une opération cadastrale réalisée en zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, c. P-41.1), lorsqu'une telle opération est effectuée uniquement à des fins agricoles au sens de cette loi;
- 8° une opération cadastrale réalisée sur un lot appartenant à la Ville ou visant l'identification cadastrale d'un lot en voie d'acquisition par la Ville;

9° une opération cadastrale qui résulte d'un jugement ou d'un bornage;

10° une opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;

11° une opération cadastrale demandée par un organisme public au sens du premier alinéa de l'article 3 de *la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, c. A-2.1);

12° une opération cadastrale visant à permettre exclusivement :

a) un centre de la petite enfance au sens de la *Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance* (RLRQ, c. S-4.1.1);

b) des logements à loyer modique ou modeste, détenus ou subventionnés par la Société d'habitation du Québec et administrés par un Office municipal d'habitation;

c) des logements destinés à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8) ou du programme de financement pour logement communautaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL);

d) des logements qui feront l'objet d'un accord d'exploitation d'une durée d'au moins 25 ans, notamment en tant que logement abordable, conclu avec la Société d'habitation du Québec, une municipalité, le gouvernement, l'un de ses ministres ou organismes ou la Société canadienne d'hypothèques et de logement;

e) des logements qui feront l'objet d'un accord d'exploitation d'une durée d'au moins 25 ans conclu avec une personne autre que celles mentionnées au sous-paragraphe d) et dont le loyer est déterminé selon des critères prévus par un programme mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8);

f) des logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du *Code civil* (RLRQ, c. CCQ-1991);

g) une résidence privée pour aînés au sens de la Loi visant à rendre le système de santé et de services sociaux plus efficace (RLRQ, c. 34).

Dans le cadre de la délivrance d'un permis de construction visé au paragraphe 2° de l'article 12, l'obligation prévue à ce même article ne s'applique pas dans les cas suivants :

1° un permis de construction en zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1), lorsqu'un tel permis est délivré uniquement à des fins agricoles au sens de cette loi;

2° un permis de construction visant un projet sur un immeuble appartenant à la Ville;

3° un permis de construction visant à permettre un bâtiment principal destiné à un usage d'utilité publique visé à la section VII du chapitre IV du règlement de zonage en vigueur;

4° un permis de construction demandé par un organisme public au sens du premier alinéa de l'article 3 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, c. A-2.1);

5° un permis de construction visant à permettre exclusivement :

a) un centre de la petite enfance au sens de la *Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance* (RLRQ, c. S-4.1.1);

b) des logements à loyer modique ou modeste, détenus ou subventionnés par la Société d'habitation du Québec et administrés par un Office municipal d'habitation;

c) des logements destinés à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8) ou du programme de financement pour logement communautaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL);

d) des logements qui feront l'objet d'un accord d'exploitation d'une durée d'au moins 25 ans, notamment en tant que logement abordable, conclu avec la Société d'habitation du Québec, une municipalité, le gouvernement, l'un de ses ministres ou organismes ou la Société canadienne d'hypothèques et de logement;

e) des logements qui feront l'objet d'un accord d'exploitation d'une durée d'au moins 25 ans conclu avec une personne autre que celles mentionnées au sous-paragraphe d) et dont le loyer est déterminé selon des critères prévus par un programme mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8);

f) des logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1799 du *Code civil* (RLRQ, c. CCQ-1991);

g) une résidence privée pour aînés au sens de la Loi visant à rendre le système de santé et de services sociaux plus efficace (RLRQ, c. 34).

14. MODALITÉS DE LA CONTRIBUTION

La contribution doit, selon le choix du Conseil municipal, prendre l'une des formes suivantes :

1° un engagement à céder gratuitement à la Ville, un terrain ou une servitude d'une superficie équivalente à 10% de la superficie du site et qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux, au maintien d'un espace naturel ou à l'aménagement d'un accès public à l'eau;

2° verser à la Ville une somme en argent équivalant à 10% de la valeur du site;

3° s'engager à céder gratuitement à la Ville, un terrain ou une servitude, qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux, au maintien d'un espace naturel ou à l'aménagement d'un accès public à l'eau, et verser à la Ville un montant d'argent. Dans ce cas, le total de la valeur du terrain ou de la servitude devant être cédée à la Ville et de la somme versée en argent doit être équivalent à 10% de la valeur du site.

Malgré le premier alinéa, lorsque la superficie du site est inférieure à 5 000 mètres carrés, la contribution doit prendre la forme d'un versement en argent équivalant à 10% de la valeur du site.

Dans le cas visé au paragraphe 1o du présent article, la Ville peut convenir avec le propriétaire que l'engagement à céder du terrain ou une servitude porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site visé par l'opération cadastrale ou la demande de permis de construction, mais qui est situé à l'intérieur des limites du territoire de la Ville. L'engagement de céder le terrain ou la servitude prime alors sur toute règle de calcul et tout maximum prévu par le présent article.

L'acquisition d'une servitude par la Ville emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un espace naturel ou d'un accès public à l'eau. Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par la Ville.

15. ÉTABLISSEMENT DE LA SUPERFICIE OU DE LA VALEUR DU SITE

Pour l'application de l'article 14, les règles servant à établir la superficie ou la valeur du site sont les suivantes :

1° la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la Ville, notamment les rues et les parcs, est incluse dans le calcul;

2° la valeur de tout bâtiment est exclue du calcul;

3° la valeur du site est considérée à la date de la réception par la municipalité de la demande de permis de lotissement ou de construction. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

a) lorsque, à la date applicable, le site constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la contribution est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ., c. F-2.1);

b) lorsque, à la date applicable, le site ne constitue pas une unité ou une partie d'unité telle qu'énoncé au sous-paragraphe a), sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la contribution.

16. RÈGLES DE CALCUL

Pour l'application de l'article 14 du présent règlement, lorsque le site ou une partie du site a déjà fait l'objet :

1° d'une cession de terrain, une exemption de cession ou de versement est accordée, soit :

- a) Totalement si la cession déjà effectuée visait l'ensemble du site;
- b) Partiellement et proportionnellement si la cession déjà effectuée ne visait qu'une partie du site.

2° d'un versement en argent, le propriétaire doit verser la différence entre la somme déjà payée et la somme due;

Dans le cas où il y a eu à la fois cession de terrain et versement d'une somme, l'exclusion est calculée proportionnellement.

Aux fins du présent article, 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 somme compensatoire.

17. MODALITÉS DE CESSION

L'engagement à céder un terrain ou une servitude doit faire l'objet d'une offre d'achat ou d'une promesse de cession signée par le propriétaire du terrain et acceptée par la Ville.

Tout terrain ou servitude cédé doit être libre de toute hypothèque, redevance, priorité, charge quelconque ou droits réels, à l'exclusion des servitudes légales apparentes ou occultes en faveur d'Hydro-Québec, et ne pas être contaminé au-delà des normes prévues dans la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2) et ses règlements pour l'usage prescrit.

Le propriétaire cédant doit remettre à la Ville, avant l'approbation d'une demande de permis assujettie à la contribution, les documents suivants :

- 1° un certificat de localisation de date récente démontrant la situation actuelle des lieux et/ou un plan et description technique du terrain à céder;
- 2° toute étude de caractérisation réalisée sur le terrain, expertise et/ou test effectué sur l'immeuble.

18. REPORT DE LA CONTRIBUTION

Lorsqu'une opération cadastrale a pour effet de créer un lot résiduel vacant qui n'est pas susceptible de faire l'objet d'une demande de permis de construction d'un bâtiment principal, le propriétaire peut convenir avec la Ville d'un report de la contribution relative à ce lot lors d'une demande subséquente de permis de lotissement. Pour prendre effet, un protocole d'entente sur le report de cette contribution, préparé par la Ville, doit être signé et entériné par résolution du Conseil municipal de la Ville.

Pour un lot bénéficiant d'un report de la contribution, l'établissement de sa valeur doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de la demande subséquente de permis de lotissement.

Le Conseil municipal de la Ville peut révoquer le protocole d'entente si l'une des clauses n'a pas été respectée par le propriétaire.

Dans un tel cas, le propriétaire perd le bénéfice du report de la contribution et il est tenu de verser la totalité de la contribution dès la révocation. L'établissement de sa valeur doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur à la date de cette révocation.

CHAPITRE V DISPOSITIONS FINALES

19. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace le chapitre V du Règlement de lotissement no 0652 et ses amendements.

20. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.