

CHAPITRE XIV: CESSION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS LORS D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

134. CHAMP D'APPLICATION

Le présent chapitre s'applique à toutes les zones et aux immeubles de 5 000 mètres carrés et plus faisant l'objet d'un projet de redéveloppement.

135. CONDITION PRÉALABLE À LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Comme condition préalable à la délivrance d'un permis de construction à l'égard d'un immeuble faisant l'objet d'un projet de redéveloppement, le propriétaire doit, aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, s'engager par écrit à céder gratuitement à la Ville un terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel. Le Conseil peut exiger du propriétaire, au lieu d'un tel engagement, le versement d'une somme à Ville, ou encore qu'il prenne un tel engagement et effectue un tel versement.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville, qui n'est pas compris sur le site.

Pour l'application de la présente section, on entend par « site » l'assiette de l'immeuble visé au premier alinéa.

136. RÈGLES DE CALCUL

La superficie du terrain devant être cédée et la somme devant être versée en vertu de l'article 135 sont égales à 10 % de la superficie et de la valeur, respectivement, du site. Toutefois, 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 devant être versée est égal à 10 % de la valeur du site.

Les règles prévues au premier alinéa doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant le tout ou une partie du site.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du troisième alinéa de l'article 135, prime toute règle de calcul établie aux premier et deuxième alinéas.

137. ÉVALUATION DE LA VALEUR DU TERRAIN

Pour l'application du premier alinéa de l'article 136, la valeur du terrain ou du site devant être cédé est considérée à la date de réception par la Ville de la demande de permis de construction et est établie à l'aide du rôle d'évaluation foncière de la Ville.

Toutefois, le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, doit constituer, 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. Dans ce cas, la valeur du terrain ou du site devant être cédé est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondante au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi.

Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur du terrain ou du site devant être cédé est considérée à la date visée au premier alinéa et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Dans ce cas, cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville.

138. UTILISATION D'UN TERRAIN CÉDÉ OU D'UNE SOMME VERSÉE

Un terrain cédé en application de l'article 135 ne peut, tant qu'il appartient à la Ville, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application de l'article 135, ainsi que toute somme reçue par la Ville en contrepartie de la cession d'un terrain visé au premier alinéa, font partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter et 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 premier alinéa, 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.