

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ D'OKA

RÈGLEMENT NUMÉRO 2012-104

RÈGLEMENT RELATIF À LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

ATTENDU QUE la Municipalité d'Oka désire, par les pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme aux articles 117.1 à 117.16 :

1. favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration des parcs et terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels pour la population actuelle et future.
2. se prévaloir d'une mesure efficace pour favoriser la constitution et la conservation d'un patrimoine récréatif et naturel durable.
3. mettre en place un fonds dédié à l'achat ou l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, à l'achat de terrains à des fins d'espaces naturels ou l'achat de végétaux.

ATTENDU QU'il est à propos et dans l'intérêt de la Municipalité d'Oka et de ses contribuables de mettre en vigueur les dispositions de ce règlement;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné par le conseiller Jean-Claude Guindon lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 5 mars 2012;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été adopté le 5 mars 2012;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement s'est tenue le 2 avril 2012;

ATTENDU QUE ce présent règlement ne contient aucune disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire;

ATTENDU QUE chacun des membres du Conseil reconnaît avoir reçu une copie du règlement dans les délais requis et déclare l'avoir lu et renonce à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par le conseiller Marc Guy Tremblay, appuyé par le conseiller Gaétan Haché et il est résolu unanimement

QUE ce Conseil adopte le Règlement relatif à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels numéro 2012-104 et qu'il soit statué et décrété par règlement ce qui suit :

ARTICLE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de compléter les prescriptions spécifiques de contribution se retrouvant dans les règlements de zonage et de lotissement, ainsi que leurs amendements.

1.2 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.



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA

1.3 Limite d'engagement

La délivrance d'un permis relatif à une opération cadastrale ou à un immeuble assujéti 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.

1.4 Territoire assujéti

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

1.5 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.

1.6 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.

ARTICLE 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Terminologie

BÂTIMENT PRINCIPAL

Bâtiment servant à l'usage principal ou aux usages principaux autorisés sur le terrain où il est érigé. Lorsque la construction est divisée par un ou des murs mitoyens ou pouvant devenir mitoyens, et ce, du sous-sol jusqu'au toit, chaque unité ainsi divisée sera considérée comme un bâtiment principal.

FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Personne mandatée en vertu d'un règlement d'urbanisme en vigueur dans le territoire pour la délivrance des permis et certificats d'autorisation.

IMMEUBLE ASSUJÉTI

Immeuble faisant l'objet d'un redéveloppement ou 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 ou non de la rénovation cadastrale.

LOT

Fonds de terre immatriculé sur un plan cadastral fait conformément aux dispositions du Code civil.

LOTISSEMENT

Tout morcellement d'un fonds de terre fait à l'aide d'un plan cadastral.

MUNICIPALITÉ

La Municipalité d'Oka.

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA



OPÉRATION CADASTRALE

Une immatriculation d'un fonds de terre, d'un immeuble sur un plan cadastral, une subdivision, une modification, une numérotation de lots, une annulation, un ajouté ou un remplacement de numéros de lots, fait conformément aux dispositions du Code civil.

PROJET DE REDÉVELOPPEMENT

Projet de construction d'un nouveau bâtiment principal destiné à remplacer un bâtiment principal existant sur un terrain. Est assimilée à un projet de redéveloppement, la mise en place d'un bâtiment principal sur un terrain qui est vacant depuis au plus soixante (60) mois.

PROPRIÉTAIRE

Personne qui détient des droits réels l'autorisant à exploiter un immeuble et incluant, le cas échéant, son mandataire et ses ayants droits.

SITE

Selon le cas, l'assiette d'un immeuble assujéti ou le terrain dans une demande d'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.

TERRAIN

Fonds de terre constitué d'une ou plusieurs parties de lots contiguës ou adjacentes dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés ou formé d'un ou plusieurs lots distincts contigus et adjacents, ou d'un ou plusieurs lots et d'une ou des parties de lots contigus et adjacents et appartenant à un même propriétaire.

TERRITOIRE

Territoire assujéti à la compétence de la Municipalité d'Oka en matière de zonage et de lotissement.

ARTICLE 3. ENCADREMENT DE LA CONTRIBUTION

3.1 Permis de lotissement

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

3.2 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 assujéti à une contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

3.3 Projet de redéveloppement

La délivrance d'un permis de nouvelle construction à l'égard d'un immeuble faisant l'objet d'un projet de redéveloppement est assujéti à une contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

3.4 Contribution selon le site visé

Dans tous les cas, le calcul de la contribution est établi en fonction du site visé par l'opération cadastrale, que les lots ou parties de lots qui y sont compris soient ou non localisés en milieu aquatique.

3.5 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.



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA

3.6 Exigence de contribution

3.6.1 Règle générale

Le pourcentage en frais de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels indiqué aux règlements de zonage et de lotissement 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 ou établir une servitude, le total de la valeur du terrain devant être cédé, de la servitude devant être établie et de la somme devant être versée ne doit pas excéder le pourcentage prescrit de la valeur du site.

3.6.2 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.

3.6.3 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, de terrains de jeux ou d'espace naturels, la contribution requise est proportionnelle à la valeur de la contribution exigée à l'intérieur du règlement de lotissement créditée par la valeur de la contribution ayant déjà été effectuée.

3.7 Exceptions et exemptions de contribution

La contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou 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. Dans le cas d'une identification cadastrale visant un terrain dans une partie du territoire identifié «Agricole» comprenant les zones «A» tel qu'identifié aux plans de zonage annexés au règlement de zonage;
3. 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 applicables au 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 requise au règlement de lotissement;
4. Dans le cas d'une opération cadastrale ayant pour objet l'identification cadastrale d'un terrain comportant un bâtiment principal avant l'entrée en vigueur du présent règlement, dans la mesure où il ne résulte qu'un seul lot de l'opération cadastrale et que la superficie de ce lot comportant ce bâtiment principal puisse respecter la superficie minimale de terrain prescrite dans la grille du règlement de lotissement applicable dans la zone où se situe le terrain visé par la demande;
5. Dans le cas d'une demande de permis de construction sur un lot qui, s'il n'avait pas été rénové, respecterait les exigences du paragraphe 5, sauf s'il s'agit d'un projet de développement;
6. Dans le cas d'une opération cadastrale ayant pour objet de morceler un lot comportant un bâtiment principal mais à l'égard seulement du nouveau lot comportant ce bâtiment principal et que la superficie de ce lot comportant ce bâtiment principal puisse respecter la superficie minimale de terrain prescrite dans la grille du règlement de lotissement applicable dans la zone où se situe le terrain visé par la demande;

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA



7. Pour un terrain destiné à devenir une voie de circulation;
8. Dans le cas d'une identification cadastrale de parcelles pour fins publiques;
9. 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;
10. Dans le cas d'un cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divisé;
11. Dans le cas d'un projet de redéveloppement réalisé suite à la démolition d'un bâtiment principal détruit à plus de 50% en raison d'un sinistre accidentel ou naturel, si le bâtiment principal est destiné au même usage qu'avant la destruction;
12. 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.

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

Sous réserve des règles applicables à un projet de redéveloppement, et des mesures d'exceptions et d'exemptions de l'article 3.7:

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 ou d'espaces naturels suivant les autres dispositions applicables du présent règlement et du règlement de zonage;
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, que pour la portion du lot qui n'était pas un lot distinct avant la rénovation suivant les dispositions applicables du présent règlement et du règlement de zonage.

ARTICLE 4. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

4.1 Établissement de la Valeur

Dans le cas d'une identification ou d'une subdivision cadastrale d'un immeuble, la valeur à contribuer pour chaque terrain sera établie en utilisant la valeur qu'en aura déterminée l'évaluateur agréé mandaté par la Municipalité.

4.2 Date de référence

La date de référence pour l'établissement des valeurs est celle de la réception de la demande de permis de lotissement ou, le cas échéant, du permis de construction.

4.3 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.



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA

4.4 Détermination de la contribution

Sur réception d'une demande de permis assujettie à une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou 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, l'établissement d'une servitude, le versement en argent ou une combinaison de ceux-ci.

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.

4.5 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.

4.6 Demande non conforme

Lorsque l'objet de la demande n'est pas conforme aux dispositions de ce règlement, le fonctionnaire désigné en avise, par écrit, le requérant dans les trente (30) jours de la date de réception de la demande.

4.7 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 établir une servitude ou à céder les terrains requis pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels n'ait été pris par le propriétaire.

4.8 Versement

Le fonctionnaire désigné exige un versement en argent sans soumettre le dossier au Conseil municipal, lorsque l'opération cadastrale projetée comporte moins de 5 lots et qu'aucune rue n'est prévue au plan.

4.9 Modalité de la cession de terrain à la Municipalité

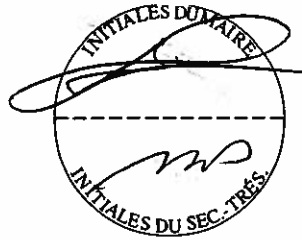
Les frais de préparation et de publication d'un acte de cession de terrain à la Municipalité ou d'établissement d'une servitude en faveur de la Municipalité pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge du propriétaire. L'acquisition des droits de propriété ou de servitude intervient à la date de l'acte notarié rédigé par le notaire mandaté par la Municipalité.

Le propriétaire doit fournir des titres clairs et, préalablement à la cession de terrain ou à l'établissement d'une servitude, à ses frais, faire radier toute hypothèque, charge ou priorité publiée à l'encontre de l'immeuble à être cédé ou susceptible de faire obstacle à l'utilisation de la partie de l'immeuble sur laquelle la servitude doit être établie en faveur de 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 ou à l'établissement d'une servitude, 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 ou sur lequel une servitude doit être établie est contaminé, la Municipalité peut demander au propriétaire, préalablement à la cession ou à l'établissement d'une servitude, 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.

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA



4.10 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné ou ses adjoints voient à ce que soient respectées les dispositions du présent règlement. Plus particulièrement, le fonctionnaire désigné :

1. Peut délivrer ou refuser de délivrer tout permis ou certificat requis par la présente réglementation selon que les exigences de celle-ci sont satisfaites ou non.
2. Peut, lors du refus de délivrer un permis, informer par écrit le requérant des raisons qui justifient ce refus.
3. Peut inspecter entre 7h et 19h, toute propriété mobilière ou immobilière pour examiner la nature du site ou du projet visé par la demande de permis, eu égard à l'identification de terrains propices à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, ou constater si les dispositions du présent règlement sont respectées. Les propriétaires, locataires ou occupants des lieux visités sont obligés de le recevoir et de répondre aux questions qui leur sont posées relativement à l'exécution du présent règlement.
4. En cas d'infraction, il peut aviser par écrit le contrevenant, de la nature de l'infraction constatée, des sanctions possibles et ordonner de corriger la situation.
5. Peut demander une attestation certifiant que les plans et les travaux sont effectués en conformité avec les lois et règlements applicables.
6. Peut faire un rapport au Conseil des permis émis et refusés et recommande au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse toute infraction qu'il a constatée envers la réglementation d'urbanisme.
7. Peut entreprendre les procédures prévues au présent règlement afin de faire respecter la réglementation applicable.
8. Peut intenter une poursuite pénale au nom de la Municipalité pour une contravention au présent règlement.
9. Peut révoquer tout permis qui aurait été délivré par erreur ou en contravention au présent règlement.

ARTICLE 5. PROCÉDURES, RECOURS ET SANCTIONS

5.1 Contraventions

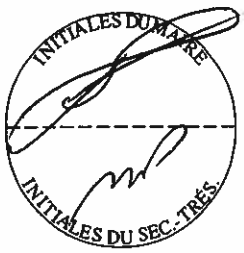
Commets une infraction toute personne qui contrevient à toute disposition du règlement relatif à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou à toute autre disposition d'un règlement applicable au présent règlement.

5.2 Clauses pénales

Toute personne qui commet une infraction et est passible d'une amende qui ne peut être inférieure à cinq cents dollars (500 \$) et qui ne doit pas excéder mille dollars (1 000 \$) pour une personne physique et qui ne peut être inférieure à mille dollars (1 000 \$) 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.



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA

ARTICLE 6. DISPOSITION FINALE

6.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

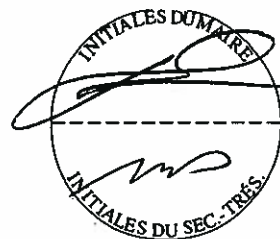
ADOPTÉ à la séance ordinaire tenue le 2 avril 2012.

Richard Lalonde
Maire

Marie Daoust
Directrice générale

Avis de motion :	Le 5 mars 2012
Adoption du projet de règlement :	Le 5 mars 2012
Assemblée publique de consultation :	Le 2 avril 2012
Adoption du règlement :	Le 2 avril 2012
Certificat de conformité de la MRC :	Le 28 mai 2012
Avis public d'entrée en vigueur :	1 ^{er} juin 2012

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ D'OKA

Aux citoyens et citoyennes de la susdite municipalité

AVIS PUBLIC

Est par les présentes donné par la soussignée Marie Daoust, secrétaire-trésorière et directrice générale de la susdite municipalité, que,

Lors de la séance ordinaire du 2 avril 2012, le Conseil municipal a adopté le règlement numéro 2012-104 relatif à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

Les citoyens et citoyennes désirant connaître le contenu dudit règlement devront s'adresser au bureau municipal, à la Mairie, 183, rue des Angés, à Oka, durant les heures régulières du bureau.

Donné à Oka, ce 1^{er} juin 2012.

Marie Daoust
Directrice générale et secrétaire-trésorière

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je soussignée, résidant à Oka certifie sous mon serment d'office que j'ai publié l'avis ci-annexé en affichant trois copies aux endroits désignés par le Conseil municipal de la Municipalité d'Oka.

EN FOI DE QUOI, je donne ce certificat ce 1^{er} juin 2012.

Marie Daoust
Directrice générale et secrétaire-trésorière



CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

Par la présente, je soussignée, Nicole Loiselle, directrice générale de la Municipalité régionale de comté de Deux-Montagnes, CERTIFIE, conformément à la **résolution 2012-073**, adoptée par le Conseil de la MRC de Deux-Montagnes le 23 mai 2012 QUE le **règlement 2012-104** relatif à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels de la municipalité d'Oka est conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire de la MRC de Deux-Montagnes.

ET J'AI SIGNÉ À SAINT-EUSTACHE, CE 28 MAI 2012.



Nicole Loiselle, Directrice générale
MRC de Deux-Montagnes