

**RÈGL. 2016-264 RELATIF À LA CONTRIBUTION POUR FINS
DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU
D'ESPACES NATURELS**

ATTENDU que le Plan d'urbanisme numéro 2002-53 est en vigueur sur le territoire de la Municipalité de Labelle depuis le 31 mai 2002, date de la délivrance du certificat de conformité de la MRC des Laurentides;

ATTENDU que le Conseil de la Municipalité de Labelle a adopté le 6 mai 2002 une réglementation d'urbanisme comprenant le Règlement sur l'application des règlements d'urbanisme numéro 2002-54, le Règlement relatif à l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme numéro 2002-55, le Règlement de zonage numéro 2002-56, le Règlement de lotissement numéro 2002-57 et le Règlement de construction numéro 2002-58;

ATTENDU que la Municipalité de Labelle 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 de Labelle de mettre en vigueur les dispositions de ce règlement;

ATTENDU qu'un avis de motion a été donné par le conseiller Claude Nantel lors de la séance du conseil tenue le 21 mars 2016;

ATTENDU que le premier projet de règlement a été adopté le 21 mars 2016;

ATTENDU qu'une assemblée publique de consultation a été tenue le 6 avril 2016;

ATTENDU que le deuxième projet de règlement a été adopté le 18 avril 2016;

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

EN CONSÉQUENCE,

Le conseil municipal de Labelle décrète 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 le Règlement relatif à l'application des règlements d'urbanisme 2002-54 complétant les règlements de zonage et de lotissement.

- 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.

- 1.3 Limite d'engagement

La délivrance d'un permis relatif à une opération cadastrale ou à un immeuble assujettie 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 assujetti

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

- 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 ENCADREMENT DE LA CONTRIBUTION

- 2.1 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.

- 2.2 Permis de construction

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

- 2.3 Projet de redéveloppement

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

- 2.4 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.

- 2.5 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.

- 2.6 Exigence de contribution

2.6.1 Règle générale

Le pourcentage indiqué aux articles 3.4.7 et 3.5.3, du Règlement sur l'application des règlements 2002-54, 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 versée ne doit pas excéder le pourcentage prescrit de la valeur du site.

2.6.2 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.

2.6.3 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, terrains de jeux ou d'espace naturels, la contribution requise est celle découlant de la portion majorée du pourcentage exigé à l'intérieur du présent règlement ou à celle découlant de la majoration de l'évaluation au rôle d'évaluation foncier de la Municipalité.

2.7 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. Dans le cas d'une identification cadastrale destinée à un usage agricole ou à l'habitation complémentaire à l'usage agricole visant un terrain situé dans une partie du territoire identifié « Agricole » comprenant les zones « Ag » et « Af » tel qu'identifié au plan de zonage annexé au règlement de zonage 2002-56;
3. 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;
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 dérogoire 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 dérogoire. L'exemption s'applique aux deux terrains touchés jusqu'à concurrence de la superficie minimale requise demandée au règlement de lotissement pour le terrain dérogoire;

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'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;
10. 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;
11. Dans le cas d'un lot créé à titre transitoire destiné à être intégré à un lot voisin ainsi que le remplacement du lot cédant ayant permis cette opération cadastrale. La contribution est exigée lors de la seconde opération visant à intégrer le lot transitoire au lot voisin

(Remplacé, Règlement 2022-351, entrée en vigueur le 19 août 2022)

12. Dans le cas de la subdivision d'un grand terrain, tout lot créé ayant des dimensions suffisantes pour permettre, après la subdivision, la création minimalement de deux terrains conformément au règlement de lotissement en vigueur est exempté de la contribution.

(Remplacé, Règlement 2022-351, entrée en vigueur le 19 août 2022)

2.8 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 2.7:

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 les fins de parcs, de terrains de jeux et 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 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

- 3.1 Établissement de la Valeur

Dans le cas d'une identification cadastrale d'un immeuble, la valeur du terrain servant de calcul à l'établissement de la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels est considérée à la date de réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale.

La valeur du terrain est établie en utilisant le rôle d'évaluation foncière de la Municipalité de Labelle.

Si le terrain n'est pas inscrit au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité, la valeur à contribuer sera établie en utilisant la valeur qu'en aura déterminée le Service d'évaluation de la Municipalité régionale de comté des Laurentides.

Dans le cas d'une subdivision cadastrale d'un immeuble, la valeur à contribuer sera établie en utilisant la valeur qu'en aura déterminée le Service d'évaluation de la Municipalité régionale de comté des Laurentides.

Dans l'éventualité que le Service d'évaluation de la Municipalité régionale de comté des Laurentides décide de ne pas faire d'évaluation, la municipalité de Labelle fera l'évaluation par un évaluateur agréé de son choix, au frais du propriétaire.

- 3.2 Contestation de la valeur

Le propriétaire peut contester l'évaluation par un second évaluateur agréé aux frais de celui-ci ou contester, devant le Tribunal administratif du Québec, la valeur établie par l'évaluateur agréé.

La Municipalité 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.

- **3.3 Détermination de la contribution**

Sur réception d'une demande de permis assujettie 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, 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.

- **3.4 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.

- **3.5 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.

- **3.6 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 et d'espaces naturels n'ait été pris par le propriétaire.

- **3.7 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.

3.8 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.

- **3.9 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.

ARTICLE 4 SANCTIONS PÉNALES

- **4.1 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.

- **4.2 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.

ARTICLE 5 TERMINOLOGIE

Bâtiment principal : bâtiment servant à l'usage principal d'un terrain.

Fonctionnaire désigné : personne mandatée en vertu d'un règlement d'urbanisme en vigueur dans le territoire pour délivrer un permis de lotissement ou un permis de construction.

Immeuble assujetti : 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.

Municipalité : la Municipalité de Labelle.

Projet de redéveloppement : projet de nouvelle construction destiné à remplacer une ancienne construction principale existant sur un terrain.

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 assujetti 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 lot 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 assujetti à la compétence de la Municipalité de Labelle en matière de zonage et de lotissement.

ARTICLE 6 DISPOSITION FINALE

- 6.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ à l'unanimité à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 16 mai 2016 par la résolution numéro 147.05.2016.

__(original signé)_____
Gilbert Brassard
Maire

__(original signé)_____
Claire Coulombe
Secrétaire-trésorière et directrice
générale