

[Original bylaw is below and also at this link here](#)

**VILLE DE MONTRÉAL BY-LAW
08-011**

BY-LAW CONCERNING THE TRANSFER FOR THE ESTABLISHMENT, MAINTENANCE AND IMPROVEMENT OF PARKS AND PLAYGROUNDS, AND THE PRESERVATION OF NATURAL AREAS, ON THE TERRITORY OF PIERREFONDS-ROXBORO BOROUGH

In view of sections 131 and 190.1 of the Charter of Ville de Montréal (R.S.Q., chapter C-11.4);

In view of sections 117.1 to 117.16 of the Act respecting land use planning and development (R.S.Q., chapter A-19.1);

At the city council meeting of June 16, 2008, it was enacted:

CHAPTER I

APPLICATION

1. This by-law applies to the territory of Pierrefonds-Roxboro borough. Its provisions are added to those of applicable zoning and urban planning by-laws on the territory of that borough, to the extent of their compatibility.

2. This by-law applies to any subdivision permit application concerning the approval of a plan relating to a cadastral operation, having the effect of fragmenting a lot or identifying part of a lot, whether or not provision has been made for streets.

In addition, every building permit application concerning an immovable covered by a redevelopment project, as described in article 3 of this by-law, is subject to the prescriptions of this by-law.

**This is the text of the proposed modified bylaw
[The borough notice at this link here only has the French available](#)**

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
P-15-053

RÈGLEMENT RELATIF À LA CESSION POUR FINS D'ÉTABLISSEMENT, DE MAINTIEN ET D'AMÉLIORATION DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET DE PRÉSERVATION D'ESPACES NATURELS SUR LE TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT DE PIERREFONDS-ROXBORO

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, c. C-11.4) et l'article 190.1 de son annexe C;

Vu les articles 117.1 à 117.16 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du _____, le conseil de la Ville de Montréal décrète:

**CHAPITRE I
DÉFINITIONS ET APPLICATION**

1. Aux fins de l'application du présent règlement, les mots et les expressions ci-après mentionnés ont la signification suivante :

« arrondissement » : arrondissement de Pierrefonds-Roxboro;

« projet de redéveloppement » : tout projet de construction relatif à un bâtiment principal sur un site qui nécessite un permis de construction visant à :

- 1° implanter une nouvelle construction sur un terrain vacant ou non;
- 2° remplacer une construction existante par une autre construction;
- 3° remplacer partiellement une construction existante (murs extérieurs, plafond, toiture) qui représente plus de 50% de la valeur du bâtiment.

N'est pas considéré comme un redéveloppement la réfection d'un bâtiment détruit à plus de 50 % en raison d'un sinistre ou d'une cause fortuite.

« site » : assiette de l'immeuble faisant l'objet d'un projet de redéveloppement ou le terrain compris dans le plan relatif à une opération cadastrale.

2. Le présent règlement s'applique au territoire de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro.

3. Les dispositions du présent règlement s'appliquent à :

P-15-053/1

CHAPTER II

INTERPRETATION

3. For the purposes of this by-law, the following words mean:

“borough”: Pierrefonds-Roxboro borough;

“redevelopment project”: a construction project relating to a main building on a site that requires a building permit in order to erect a new construction on a lot that is vacant or not, or to replace an existing construction by another construction, except the replacement of a single-family dwelling by another single-family dwelling 08-011/2

“site”: the site of the immovable covered by the redevelopment project or the land included in the plan relating to a cadastral operation.

CHAPTER III

PREREQUISITES

4. Prior to the approval of the plan relating to a cadastral operation and to the issue of the permit referred to in the second paragraph of article

2, every owner must, at the borough council’s choice:

- (1) transfer without charge to the borough a land area forming part of the site and equivalent to 10% of the site, which, in the opinion of the borough council, is suitable for the establishment or the extension of a park or a playground, or for the maintenance of a natural area;
- (2) pay the borough a compensation equivalent to 10% of the actual value of the site;
- (3) transfer a parcel of land on the site and pay a compensation, whose total must be equal to 10% of the

1° toute demande de permis de lotissement visant l’approbation d’une opération cadastrale en vertu du Règlement de lotissement de l’arrondissement de Pierrefonds-Roxboro CA29 0041;

2° toute demande de permis de construction relative à la mise en place d’un nouveau bâtiment principal sur un terrain 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, mais qui, sans cette rénovation cadastrale, aurait occasionné des frais de parc;

3° toute demande de permis de construction visant un immeuble qui fait l’objet d’un projet de redéveloppement.

CHAPITRE II CONDITIONS PRÉALABLES

4. Préalablement à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale et à la délivrance d’un permis de construction visant un immeuble qui fait l’objet d’un projet de redéveloppement, le propriétaire doit verser à l’arrondissement une somme compensatoire équivalente à 10% de la valeur réelle du site.

5. Dans tout autre cas visé à l’article 3 du présent règlement mais non visé à l’article 4, préalablement à la délivrance d’un permis de lotissement ou d’un permis de construction, le propriétaire doit, au choix du conseil d’arrondissement :

1° céder gratuitement à l’arrondissement une superficie de terrain faisant partie du site et équivalente à 10% de la superficie du site, qui de l’avis du conseil de l’arrondissement, convient à l’établissement ou à l’agrandissement d’un parc ou d’un terrain de jeux ou au maintien d’un espace naturel;

2° verser à l’arrondissement une somme compensatoire équivalente à 10% de la valeur réelle du site;

3° céder une partie de terrain du site et verser une somme compensatoire, dont le total doit être égal à 10% de la valeur réelle du site.

6. Les règles de calcul servant à établir la valeur réelle du site mentionnée aux articles 4 et 5 sont les suivantes :

1° est incluse dans le calcul, la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la Ville en vertu de l’article 5 du présent règlement;

2° le rôle d’évaluation foncière de l’agglomération de Montréal en vigueur au moment du dépôt de la demande mentionnée à l’article 3 est utilisé pour établir la valeur du site ou du terrain à être cédé en vertu des articles 4 et 5 lorsqu’il constitue une unité

actual value of the site.

5. The calculation rules used to establish the value of the land referred to in the previous paragraph are as follows:

- (1) the area or the value of any land or parcel of land to be transferred to the city under article 4 of this by-law is included in the calculation;
- (2) the property assessment roll of the urban agglomeration of Montréal in effect at the time of filing of the application referred to in article 2 is used to establish the value of the site or the land to be transferred under article 4 of this by-law where it constitutes a unit of assessment entered on the roll or part of such a unit of assessment, whose value is entered on the roll separately. The value of the land or the site is determined by the product of the value entered on the roll for the unit or part of it, multiplied by the factor of the roll established in accordance with section 264 of the Act respecting municipal taxation (R.S.Q., chapter F-2.1);
- (3) if, on the date of receipt of the application referred to in article 2, the site concerned is not such a unit or part of a unit entered separately on the property assessment roll of the urban agglomeration of Montréal, the value must be established, at the owner's expense, by a chartered appraiser commissioned by the borough council. That value must be considered on the date of receipt of the application, and established in accordance with the principles applicable to expropriation; 08-011/3
- (4) where the application concerns the approval of a plan relating to a cadastral operation, if that cadastral operation is not completed within 3 years after the filing of the application, the value of the land to be considered is the one entered on the property assessment roll of the urban agglomeration of Montréal in effect on the day the application is filed with the Ministère des Ressources naturelles et de la Faune under the subdivision by-law.

d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité d'évaluation, dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur du terrain ou du site est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou d'une partie de celle-ci par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ, c. F-2.1);

3° si, à la date de réception de la demande mentionnée à l'article 3, le site visé ne constitue pas une unité ou partie d'unité d'évaluation, dont la valeur est distinctement inscrite au rôle d'évaluation foncière de l'agglomération de Montréal, la valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. Cette valeur doit être considérée à la date de la réception de la demande, et établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

4° lorsque la demande vise l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, si cette opération cadastrale n'est pas complétée dans les 3 années suivant le dépôt de la demande, la valeur du terrain à être considérée est celle inscrite au rôle d'évaluation foncière de l'agglomération de Montréal en vigueur au jour du dépôt de la demande au ministère des Ressources naturelles et de la Faune.

7. L'article 5 ne s'applique pas dans les cas suivants :

1° lorsqu'une opération cadastrale relative à un terrain a pour but d'annuler, de corriger ou de remplacer des numéros de lots, à la condition qu'elle n'entraîne ni modification de la superficie du terrain, par l'ajout ou le retrait d'une portion de terrain, ni augmentation du nombre de lots formant ce terrain;

2° lorsque le site visé fait l'objet d'une entente préalable conformément à l'article 9 relativement à la cession de terrain ou au versement d'une somme;

3° lors d'une identification cadastrale de parcelles de terrains pour en permettre le transfert de propriété à des fins d'intérêt public;

4° lors d'une identification cadastrale de parcelles de terrains pour en permettre l'expropriation.

8. Dans le cadre d'une demande de permis de lotissement, lorsqu'une opération cadastrale a pour but d'identifier au plan du cadastre officiel un lot pour lequel une superficie de terrain a déjà fait l'objet d'une cession de terrain ou d'un paiement d'une somme compensatoire conformément à l'article 4 et 5, une exemption de paiement est accordée, soit:

1° totalement, si l'opération cadastrale visait l'ensemble du site;

2° partiellement et proportionnellement, si l'opération cadastrale ne visait qu'une partie du site.

6. Article 4 does not apply in the following cases:

- (1) where the object of a cadastral operation relating to land is to cancel, correct or replace lot numbers, provided it results neither in the alteration of the land area, by the addition or the withdrawal of a parcel of land, or in an increase in the number of lots forming the land;
- (2) where the site concerned is covered by a previous agreement in accordance with article 8 relating to the transfer of land or the payment of an amount;
- (3) at the time of a cadastral identification of parcels of land to provide for their transfer or their transfer for public utility purposes;
- (4) at time of a cadastral identification of parcels of land to provide for expropriation.

7. As part of a subdivision permit application, where the object of a cadastral operation is to identify on the official cadastral plan a lot for which a land area has already been covered by a transfer of land or the payment of a compensation in accordance with article 4, an exemption of payment is granted, either:

- (1) totally, if the cadastral operation concerns the whole site;
- (2) partially and proportionally, if the cadastral operation concerns only part of the site.

For the purposes of this article, the owner is responsible for proving that a land area has already been covered by a land transfer or the payment of a compensation in accordance with article 4.

8. With the borough council's agreement, an owner may agree to transfer land that is not part of the site, but that constitutes land forming part of the territory of the borough, instead of the transfer referred to in article 4. That agreement may provide in particular for the transfer of part of the land and the payment of a compensation.

That agreement overrides any calculation rule and any percentage established in articles 4 and 5, but may not provide

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 paiement d'une somme compensatoire conformément aux articles 4 et 5.

9. Avec l'accord du conseil de l'arrondissement, le propriétaire peut convenir qu'il s'engage à céder un terrain qui n'est pas partie du site, mais qui constitue un terrain faisant partie du territoire de l'arrondissement, au lieu de la cession prévue aux articles 4 et 5. Cette entente peut notamment prévoir la cession d'une partie de terrain et le versement d'une somme compensatoire.

Cette entente prime sur toute règle de calcul et tout pourcentage établis aux articles 4 et 5, mais ne peut prévoir un pourcentage inférieur à celui établi à l'article 4.

10. Lors d'une entente conclue en vertu de l'article 9, les frais de l'acte notarié et de la publicité foncière sont à la charge du propriétaire cédant.

11. Tout terrain cédé ne doit pas être contaminé au-delà des normes prévues par la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, c. Q-2) et ses règlements pour l'usage prescrit.

12. Le propriétaire cédant doit également remettre à l'arrondissement au moment de sa demande de permis de construction ou de lotissement les documents suivants :

- 1^o l'attestation notariée, jointe en Annexe A, certifiant que le propriétaire est le seul propriétaire du terrain à céder et que ce terrain est libre d'hypothèques, de privilèges, de charges ou de droits réels;
- 2^o une étude de caractérisation du terrain permettant de déterminer le degré de contamination de celui-ci, cette étude devant satisfaire aux exigences du guide élaboré en vertu de l'article 31.66 de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, c. Q-2). L'étude devra par ailleurs être attestée, à cet effet, par un expert au sens de l'article 31.65 de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, c. Q-2) dans le cas où le terrain est visé par les exigences de la section IV.2.1 concernant la protection et la réhabilitation des terrains du chapitre I de cette même loi;
- 3^o un certificat de localisation ou une description technique du terrain à céder;
- 4^o le versement de la somme due ou une lettre d'engagement, signée par le propriétaire, à céder gratuitement le ou les terrains visés par l'entente approuvée par le conseil d'arrondissement.

**CHAPITRE III
DISPOSITION PÉNALE**

13. Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

P-15-053/4

for a percentage lower than the one established under article 4.

9. The land covered by the commitment to transfer must be transferred free of any charge, priority or mortgage. 08-011/4

10. The borough council may require that:

- (1) when an agreement is made under article 8, the notarial act and publication of rights fees are at the expense of the owner transferee;
- (2) the owner transferee must submit an attestation of an expert establishing that the land covered by the transfer is not contaminated.

CHAPTER IV

REPEAL PROVISION

11. Chapter XIV of the by-law entitled “Règlement de zonage de Pierrefonds” (1047), article 20 of the by-law entitled “Règlement de lotissement de Pierrefonds” (1048), and article 21 of the by-law entitled “Règlement de lotissement de Roxboro” (93-556), are repealed.

CHAPTER V

PENAL PROVISIONS

12. Any person who contravenes this by-law is guilty of an offence and is liable:

- (1) in the case of an individual:
 - (a) for a first offence, to a fine of \$100 to \$1000;
 - (b) for a subsequent offence, to a fine of \$500 to \$2000;
- (2) in the case of a corporation:
 - (a) for a first offence, to a fine of \$200 to \$2000;
 - (b) for a subsequent offence, to a fine of \$1000 to \$4000.

1° s'il s'agit d'une personne physique :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 100 \$ à 1 000 \$;
- b) pour une récidive, d'une amende de 500 \$ à 2 000 \$;

2° s'il s'agit d'une personne morale :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 200 \$ à 2 000 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 4 000 \$;

14. Le règlement 08-011 relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro est remplacé par le présent règlement.

ANNEXE A
ATTESTATION RELATIVE À UN PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le 2015.

COPIE CERTIFIÉE


MÉRE DE LA VILLE

P-15-053/5

The public notice relating to this by-law was posted at city hall and published in *The Gazette* on June 25, 2008.