

Présentation pour consultation écrite

du 20 janvier au 4 février 2021



Projet de règlement 310-04-21 amendant le règlement sur le lotissement 310-91 de façon à modifier les dispositions relatives à la cession aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

Consultation publique durant la pandémie de la COVID-19



- Le gouvernement provincial a ordonné différentes mesures visant à protéger la santé de la population en réduisant au minimum les risques de propagation de la COVID-19.
- Dans cette optique, toute procédure qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens est suspendue ou doit être remplacée conformément à l'Arrêté 2020-033 du 7 mai 2020. Cela inclut notamment les assemblées publiques de consultation concernant la modification des règlements d'urbanisme.
- Dans la mesure où la Municipalité souhaite entamer ou poursuivre la modification d'un règlement d'urbanisme, l'assemblée publique de consultation normalement prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme doit être remplacée par une consultation écrite d'une durée de 15 jours annoncée préalablement par un avis public.

Objet de la modification



En vertu de l'article 12,3 du règlement 311-91 actuellement en vigueur sur le territoire de Pointe-Calumet, lors de toute opération autre d'une annulation, une correction ou remplacement de numéro de lot, le propriétaire doit verser une contribution de 5 % pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

Or, l'article 117,4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme mentionne qu'une Municipalité peut exiger au propriétaire, lors d'une opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction ou remplacement de numéro de lot, une contribution maximale correspondant à 10 % de la superficie ou de la valeur du site.

Elle peut prendre la forme d'une cession d'une partie du site, d'une contribution financière devant être versée dans fonds spéciale ou d'une combinaison des 2, au choix de la Municipalité.

Ainsi, la Municipalité de Pointe-Calumet souhaite augmenter cette contribution en passant de 5 % à 10 %.

Extrait des articles 117,1 à 117,6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme relatifs à la cession pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels



117.1. Le règlement de lotissement peut, aux fins de favoriser, dans une partie, déterminée par le règlement, du territoire de la municipalité, l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, prescrire toute condition préalable, parmi celles mentionnées à l'article 117.2, à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.

Le règlement de zonage peut, aux mêmes fins, prescrire toute condition préalable, parmi celles mentionnées à l'article 117.2, à la délivrance d'un permis de construction à l'égard d'un immeuble, dans l'une ou l'autre des situations suivantes:

1° l'immeuble fait l'objet d'un projet de redéveloppement tel que défini par le règlement;

2° le permis de construction demandé est 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;

3° le permis de construction est relatif à des travaux qui permettront que soient exercées sur l'immeuble de nouvelles activités telles que définies par le règlement ou que soient intensifiées, au sens de ce règlement, des activités existantes.

117.2. La condition préalable prescrite en vertu de l'article 117.1 peut être l'une des suivantes: soit que le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la municipalité un terrain qui, de l'avis du conseil ou du comité exécutif, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, soit qu'il verse une somme à la municipalité, soit qu'à la fois il prenne un tel engagement et effectue un tel versement. Le règlement peut spécifier dans quels cas chacune de ces obligations s'applique ou prévoir que le conseil ou le comité exécutif décide dans chaque cas laquelle s'applique.

Toutefois, aucune condition prévue au premier alinéa ne peut être imposée dans le cas d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots. Le règlement peut prévoir tout autre cas où aucune telle condition ne peut être imposée.

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

Pour l'application de la présente section, on entend par «site», selon le cas, l'assiette de l'immeuble visé au deuxième alinéa de l'article 117.1 ou le terrain compris dans le plan visé au premier alinéa de cet article

117.3. Le règlement qui contient une disposition édictée en vertu de l'article 117.1 doit établir les règles de calcul de la superficie de terrain qui doit être cédée ou de la somme qui doit être versée.

Il peut, à cette fin, définir des catégories de terrains selon les usages auxquels peuvent être destinés les sites et les immeubles qui s'y trouvent, selon leur superficie ou selon ces deux critères à la fois, délimiter des parties du territoire d'application de la disposition ou former des combinaisons faisant appel à une catégorie de terrains et à une partie de territoire. Les règles de calcul établies en vertu du premier alinéa peuvent varier selon ces catégories, parties ou combinaisons.

Ces règles doivent varier selon que la condition prescrite est, soit un engagement ou un versement seulement, soit à la fois un engagement et un versement. Elles doivent également tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou partie du site.

Extrait des articles 117,1 à 117,6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme relatifs à la cession pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels (suite)



- 117.4.** La superficie du terrain devant être cédé et la somme versée ne doivent pas excéder 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 versée ne doit pas excéder 10% de la valeur du site. Malgré les premier et deuxième alinéas, la municipalité peut exiger la cession d'un terrain dont la superficie excède 10% de la superficie du site lorsque le terrain à l'égard duquel est demandé le permis de lotissement ou de construction est situé dans l'un des secteurs centraux de la municipalité et constitue, en tout ou en partie, un espace vert. Si la municipalité exige à la fois la cession d'un terrain et le versement d'une somme, le montant versé ne doit pas excéder 10% de la valeur du site. Le conseil doit, par règlement, délimiter les secteurs centraux de la municipalité et définir ce qui constitue un espace vert aux fins de l'application du troisième alinéa.
- 117.5.** Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du troisième alinéa de l'article 117.2, prime toute règle de calcul établie en vertu de l'article 117.3 et tout maximum prévu à l'article 117.4.
- 117.6.** Pour l'application de l'article 117.4, la valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception par la municipalité de la demande de permis de construction ou du plan relatif à l'opération cadastrale, selon le cas, et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité. Les deux premiers alinéas s'appliquent aux fins de l'établissement de la valeur de tout autre terrain que ceux visés au premier alinéa, si cette valeur doit être établie pour l'application des règles de calcul prévues à l'article 117.3. Malgré les trois premiers alinéas, le règlement peut prévoir l'utilisation du rôle d'évaluation foncière de la municipalité. Dans un tel cas, si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, 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, sa valeur aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, les trois premiers alinéas s'appliquent.

Article 12,3 du règlement sur les lotissement 310-91 actuellement en vigueur



12.3 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale (L.A.U., art. 115, 80, 90, 100, 110)

12.3.1 *Cession de l'assiette des voies de circulation (L.A.U., art. 115, 70)*

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la Corporation locale à céder l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques, et ça au moment opportun décidé par la municipalité.

12.3.2 *Cession de terrains pour fins de parcs ou de terrains de jeux (L.A.U., art. 115, 80)*

Lors de toute opération cadastrale, les propriétaires doivent céder à la municipalité, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, que des rues y soient prévues ou non, pour des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain de cinq pour cent (5%) du terrain compris dans le plan et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux, ou au lieu de cette superficie, donner le paiement d'une somme de cinq pour cent (5%) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application des articles 214 à 217 de la Loi sur la fiscalité municipale et modifiant certaines dispositions législatives (L.Q. 1979 ch. 72) multiplié par le facteur établi pour le rôle par le ministère en vertu de cette loi, ou encore, une partie en terrain et une partie en argent, et ce, au gré du Conseil.

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou l'aménagement de parcs et de terrains de jeux et les terrains de jeux et les terrains cédés à la corporation municipale en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux. La municipalité peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux et le produit doit en être versé dans ce fonds spécial.

Nonobstant ce qui précède, cette exigence s'applique exclusivement aux terrains faisant l'objet d'un morcellement dans le but de créer de nouveaux terrains à construire.

Article 12,3 du règlement sur le lotissement 311-91 actuellement en vigueur



12.3.3 *Plans supplémentaires requis (L.A.U., art. 115, 9e, et 10e)*

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le requérant doit soumettre, s'il y a lieu, les plans suivants:

- un plan indiquant, sur les lots faisant l'objet de l'opération cadastrale, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communications (L.A.U., art. 115, 9e).
- un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation (L.A.U., art. 115, 10e).

12.3.4 *Paiement des taxes municipales*

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan. (L.A.U., art. 115, 11e)

Article 12,3 du règlement sur les dérogations mineures 310-91 après la modification apportée



12.3 Dispositions relatives à la cession aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

12.3.1 *Dispositions générales*

Une opération cadastrale relative à un lotissement ne peut être approuvée, à moins que le propriétaire, selon le choix du Conseil municipal:

Cède gratuitement à la Ville un terrain qui représente 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel.

Verse à la Ville une somme d'argent qui doit représenter 10 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

Cède gratuitement à la Ville un terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel et verse à la Ville une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10 % de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

12.3.2 *Localisation des terrains à céder*

Un terrain cédé gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 12.3.1 peut être un terrain qui n'est pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastral et la Municipalité.

Le terrain visé par l'entente doit faire partie du territoire de la Municipalité de Pointe-Calumet.

Article 12,3 du règlement sur les dérogations mineures 310-91 après la modification apportée (suite)



12.3.3 *Opération cadastrale non-assujetties*

Lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relatives à la cession de terrains aux fins de parcs de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

1. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots.
2. L'identification cadastrale sur plan officiel de cadastre d'un terrain où est érigé un bâtiment principal.
3. L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale.
4. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale.
5. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou la conversion d'un immeuble en copropriété divisée.
6. La nouvelle identification cadastrale d'un remplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir, soit un lot ayant la superficie et les dimensions minimales prescrites à la grille des normes et usages du Règlement de zonage ou au présent règlement.
7. L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation.
8. Une opération cadastrale portant sur un terrain utilisé à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité de Pointe-Calumet.
9. L'identification cadastrale de parcelles pour fins publiques.
10. Les opérations cadastrales à des fins agricoles.

12.3.4 *Règle de calcul*

Au sens du présent règlement, la valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale.

La valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon la valeur marchande du site visé.

Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cas d'un projet par phase ou non. Le Conseil municipal peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes du projet ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.

Article 12,3 du règlement sur les dérogations mineures 310-91 après la modification apportée (suite)



12.3.4 *Contrat notaire*

Les frais de contrat notarié de cession de terrain aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturel sont à la charge du cédant y compris, le cas échéant, l description technique.

12.3.5 *Cession de l'assiette des voies de circulation*

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la Municipalité à céder l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques, et cela, au moment opportun jugé par le Conseil municipal.

12.3.6 *Païement des taxes municipales*

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire dit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

Prochaines étapes



- 20 janvier 2021 : avis public annonçant le début de la consultation écrite d'une durée de 15 jours.
- Réception des commentaires écrits jusqu'au **4 février 2021** inclusivement.
- Adoption du Règlement par le conseil.
- Approbation du règlement par la MRC.
- Entrée en vigueur du règlement. Un avis public est publié dans le journal.

**N'hésitez pas à nous faire parvenir vos commentaires écrits avant le 4 février 2021 sur ce projet de modification du règlement 310-91 sur le lotissement par la poste ou à l'adresse courriel suivante:
s.bleau-caron@pointe-calumet.ca**

