



PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE MATANE

6 février 2023

PROJET

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO VM-90-5 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT VM-90 AFIN D'APPORTER CERTAINES CORRECTIONS

Code du Service d'urbanisme : ARL-2023-001

Ce projet de règlement a été adopté par la résolution numéro 2023-027 lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 6 février 2023 à laquelle étaient présents madame la conseillère Lucie Lapointe et messieurs les conseillers Marc Charest, Nelson Gagnon, Mario Hamilton, Nelson Simard et André Coulombe tous formant quorum sous la présidence de monsieur Eddy Métivier, maire et suivant un avis de motion donné par le conseiller Nelson Simard lors de la même séance.

Considérant que le conseil municipal juge opportun une mise à jour sur la cession de terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels;

Considérant qu'il y a certaines modifications à apporter à la suite de la rénovation cadastrale;

Considérant qu'un avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné par le conseiller Nelson Simard à la séance ordinaire tenue le 6 février 2023 que le projet de règlement a été présenté à cette même date;

Pour ces motifs, le Conseil de la Ville de Matane statue et ordonne que le règlement numéro VM-90-5 soit et est, par les présentes, adopté pour modifier le règlement de lotissement numéro VM-90 comme suit :

ARTICLE 1. Le règlement portant sur le lotissement numéro VM-90 est modifié comme suit au chapitre II intitulé « L'opération cadastrale », à l'article 21 intitulé « Le champ d'application » :

- a) En ajoutant l'alinéa suivant « Le présent règlement ne vise pas l'identification cadastrale d'un terrain en territoire rénové à titre transitoire, dans le cadre d'une transaction immobilière entre deux propriétaires adjacents. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

ARTICLE 2. Le règlement portant sur le lotissement numéro VM-90 est modifié comme suit au chapitre V intitulé « Les conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale », l'article 24 « La cession de terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels » est abrogé et remplacé par le suivant :

24. LA CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS

Pour l'application du présent article, on entend par « site » le terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale pour laquelle le permis de lotissement est demandé.

24.1 Le cas de la création de lots constructibles

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan projet de lotissement préalable à une opération cadastrale (autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots) ayant pour résultat de créer un ou plusieurs lots constructibles, s'engager par écrit à céder à la Ville à des fins de parc ou de terrains de jeux, une superficie de terrain équivalente à 10% de la valeur comprise dans le plan et situé dans un endroit qui de l'avis du conseil, convient pour l'établissement, l'agrandissement, le maintien et l'amélioration de parcs, de terrains de jeux ainsi que pour la préservation d'espaces naturels. Le conseil peut exiger du propriétaire, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme équivalente à 10% de la valeur déterminée conformément à l'article 24.6 du présent règlement. Le conseil pourra exiger du propriétaire une partie de terrain et une partie en argent.

La superficie du terrain devant être cédée et la somme versée sont égales à 10% de la superficie et de la valeur du site.

Malgré le premier alinéa, lorsque la valeur déterminée excède 100 000 \$, l'excédent de celle-ci est calculé à un pourcentage équivalent à 5%.

L'alinéa précédent ne s'applique pas lorsque le site appartient à la Ville.

24.2 Le cas de lots non constructibles

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan projet relatif à une opération cadastrale, aucune cession de terrain ni aucune compensation n'est exigée du propriétaire lorsqu'une telle opération cadastrale a pour résultat de créer un lot non constructible.

24.3 Le fond spécial pour parcs et terrains de jeux

Le produit de tout paiement fait en vertu des paragraphes 24.1 du présent article est versé dans un fond spécial qui ne peut servir qu'à l'aménagement, l'agrandissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux ainsi qu'à la préservation d'espaces naturels. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain peut comprendre la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou le maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

Les terrains cédés à la municipalité en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux et des espaces naturels. La municipalité peut toutefois disposer de la manière prévue par la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19) des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article, s'ils ne sont pas requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels, et le produit sera versé dans ce fond spécial.

24.4 Le terrain visé pour fin de cession

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Ville de Matane et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement peut porter sur un autre terrain faisant partie du territoire de la Ville et qui n'est pas compris dans le site faisant l'objet de l'opération cadastrale.

24.5 L'entente particulière à la cession d'un terrain

Une entente sur l'engagement à céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu de l'article 24.4, prime sur toute règle de calcul et sur toute superficie maximale établie en vertu des articles 24.1 et 24.6.

24.6 La détermination de la valeur d'un terrain

La valeur considérée du site ou du terrain devant être cédé en vertu de l'article 24.1 est celle à la date de réception par la Ville de Matane du plan relatif à l'opération cadastrale. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

1^o Cette valeur est établie au moyen du rôle d'évaluation foncière de la Ville si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité et que sa valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur de rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1).

2^o Lorsque le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ne rencontre pas les conditions énoncées au paragraphe 1^o, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette valeur est établie aux frais du propriétaire par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la compensation.

Dans tous les cas, les règles de calcul prévues au présent article 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 tout ou une partie du site.

24.7 La contestation de la valeur établie

La Ville ou le propriétaire peut contester devant le Tribunal administratif du Québec, la valeur établie par l'évaluateur. Cette contestation ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la Ville sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Cette contestation s'effectue suivant les dispositions prévues à cet effet aux articles 117.7 à 117.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1). Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté à cette fin par la Ville.

24.8 Les frais d'honoraires inhérents à la cession du propriétaire

Dans tous les cas où le propriétaire s'engage à céder à la Ville une contribution sous forme de terrain, les frais et honoraires applicables à cette cession sont assumés par le propriétaire.

ARTICLE 3. Le règlement portant sur le lotissement numéro VM-90 est modifié comme suit au chapitre III intitulé « Les normes de lotissement à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac », à l'article 35 « Les terrains assujettis » :

- a) Au premier alinéa, cette section suivante « pour les cadastres non rénovés, sur les cartes de cadastre à l'échelle 1 : 20 000 du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles et, » est abrogée.

ARTICLE 4. Toutes les autres dispositions du règlement portant sur le règlement de lotissement numéro VM-90 demeurent et continuent de s'appliquer intégralement.

ARTICLE 5. Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

La greffière,

Le Maire,

Me Marie-Claude Gagnon,

Eddy Métivier