

RÈGLEMENT N° 128-2018-A20-R

Règlement résiduel amendant le règlement de lotissement # 128-2018-L de la Ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson afin d'ajouter la notion de servitude dans la cession ou versement des frais de parcs

ATTENDU l'adoption par le conseil municipal et l'entrée en vigueur du règlement de lotissement # 128-2018-L de la Ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson le 17 octobre 2018 ;

ATTENDU que la Ville est régie par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. ch. A-19.1) et que les règlements et plans en faisant partie ne peuvent être modifiés ou abrogés que conformément aux dispositions de cette Loi ;

ATTENDU le projet de loi n° 16 (2023, chapitre 12) *Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions* sanctionné le 1^{er} juin 2023 modifiant notamment les articles 115 et 117 de la LAU, portant à la section II sur **Le règlement de lotissement** et à la section II.1 sur **Les dispositions des règlements de zonage et de lotissement sur les parcs, terrains, de jeux et espaces naturels**, afin d'y introduire la notion de « servitude » ;

ATTENDU qu'il y a lieu d'ajouter, de modifier et de préciser des dispositions dans le règlement de lotissement # 128-2018-L depuis son entrée en vigueur pour :

- Ajouter la notion de consentement de servitude comme versement dans le calcul des frais de parcs ;
- Ajouter une situation de droits acquis lors d'une opération cadastrale initiée par la ville impliquant une rue existante ;

ATTENDU que le présent règlement ne contient pas de dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire ;

ATTENDU que le projet de ce règlement a été déposé à la séance ordinaire du conseil municipal du 19 février 2024 ;

ATTENDU la tenue d'une assemblée publique de consultation le mardi 12 mars 2024 à 18 h 30 suivant l'avis public paru le 22 février 2024 invitant les personnes intéressées à assister à cette assemblée ;

ATTENDU l'avis de motion donné par la mairesse suppléante, madame Johanne Lepage, le 19 février 2024 ;

ATTENDU que ce règlement a été adopté lors de la séance ordinaire du conseil municipal du 18 mars 2024 et a ensuite été transmis à la MRC pour son approbation ;

ATTENDU que la MRC des Pays-d'en-Haut a avisé de son intention de désapprouver le règlement en raison d'une non-conformité avec le schéma d'aménagement et de développement des dispositions portant sur les droits acquis ;

ATTENDU qu'en vertu des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, en cas de désapprobation d'un règlement par la MRC, la Ville peut adopter un seul règlement qui ne contient que les éléments d'un règlement désapprouvé qui n'ont pas entraîné cette désapprobation ;

ATTENDU que chacun des membres du conseil reconnaît avoir reçu une copie du projet de ce règlement dans les délais requis et déclare l'avoir lu ;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ par monsieur Gilles Boucher et IL EST unanimement RÉSOLU ce qui suit :

QUE le règlement numéro 128-2018-A20-R soit et est adopté et qu'il soit statué et ordonné ce qui suit, à savoir :

ARTICLE 1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 Article 19.3.1

Le règlement de lotissement numéro 128-2018-L est modifié à l'article 19.3.1 aux paragraphes 1), 3), 4) par l'ajout de la notion de servitude.

L'actuel article 19.3.1 se lit comme suit :

« 19.3.1 Dispositions générales

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

- 1) 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, de sentiers récréatifs ou au maintien d'un espace naturel;
- 2) 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;
- 3) 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, de sentiers récréatifs 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;
- 4) La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versés doivent représenter 10 % de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 5) La Ville ou le propriétaire peut contester, devant le Tribunal administratif du Québec, la valeur établie par l'évaluateur agréé. Cette contestation ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigé par la Ville sur la base de la valeur établie par l'évaluateur. »

Le nouvel article 19.3.1 se lira dorénavant comme suit :

« 19.3.1 Dispositions générales

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

- 1) Cède et/ou consent gratuitement à la Ville un terrain et/ou une servitude 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, de sentiers récréatifs ou au maintien d'un espace naturel;
- 2) 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;
- 3) Cède et/ou consent gratuitement à la Ville un terrain et/ou une servitude 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, de sentiers récréatifs 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;
- 4) La valeur du terrain cédé et/ou de la servitude consentie gratuitement et les sommes d'argent versés doivent représenter 10 % de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale;

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

ARTICLE 3 Article 19.3.2

Le règlement de lotissement numéro 128-2018-L est modifié à l'article 19.3.2 par l'ajout de la notion de servitude qui se lira dorénavant comme suit :

« 19.3.2 Contrat notarié

Les frais de contrat notarié de cession de terrain et/ou consentement de servitude aux fins de parc, de terrain de jeux, de sentiers piétonniers ou récréatifs, ou d'espace naturel sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement par une lettre d'entente préalablement signée par le propriétaire du terrain et la Ville. »

ARTICLE 4 Article 19.3.3

Le règlement de lotissement numéro 128-2018-L est modifié à l'article 19.3.3 par l'ajout de la notion servitude qui se lira dorénavant comme suit :

« 19.3.3 Terrain hors site

La Ville peut accepter, par entente, une contribution portant sur un autre terrain et/ou servitude situé dans la Ville, mais qui n'est pas compris dans le site. »

ARTICLE 5 Article 19.3.6

Le règlement de lotissement numéro 128-2018-L est modifié à l'article 19.3.6 par l'ajout de la notion de servitude.

L'article 19.3.6 actuel se lit comme suit :

« 19.3.6 Fonds spécial

Un terrain cédé à titre de contribution pour fins de parcs ne peut être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, de sentiers, d'une piste cyclable ou pour le maintien d'un espace naturel.

Les sommes d'argent versées à titre de contribution et celles provenant de la vente d'un terrain cédé à cette fin sont accumulées dans un fonds spécial qui ne peut être utilisé que pour acheter des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter ou aménager des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Ville. Pour les fins du présent sous-article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ou de mobilier urbain utilisé de manière annexe au parc.

La Ville peut toutefois disposer, à titre onéreux, à l'enchère, par soumission publique ou de toute autre façon approuvée par la Commission municipale du Québec, des terrains qu'elle a ainsi acquis s'ils ne sont plus requis pour fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux, de sentiers ou d'espaces naturels et le produit doit être versé dans ce fonds spécial. »

Le nouvel article 19.3.6 se lira dorénavant comme suit :

« **19.3.6 Fonds spécial**

Un terrain cédé et/ou une servitude consentie à titre de contribution pour fins de parcs ne peut être utilisé(e) que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, de sentiers, d'une piste cyclable ou pour le maintien d'un espace naturel.

Les sommes d'argent versées à titre de contribution et celles provenant de la vente d'un terrain cédé à cette fin sont accumulées dans un fonds spécial qui ne peut être utilisé que pour acheter des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter ou aménager des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Ville. Pour les fins du présent sous-article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ou de mobilier urbain utilisé de manière annexe au parc.

La Ville peut toutefois disposer, à titre onéreux, à l'enchère, par soumission publique ou de toute autre façon approuvée par la Commission municipale du Québec, des terrains et/ou servitude qu'elle a ainsi acquis s'ils ne sont plus requis pour fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux, de sentiers ou d'espaces naturels et le produit doit être versé dans ce fonds spécial. »

ARTICLE 6 Article 19.3.8

Le règlement de lotissement numéro 128-2018-L est modifié à l'article 19.3.8 par l'ajout de la notion de servitude.

L'article 19.3.8 se lit actuellement comme suit :

« **19.3.8 Contribution anticipée**

Le propriétaire d'un terrain visé par un projet majeur de lotissement, conformément à l'article 3.7 du règlement relatif au permis et certificats en vigueur peut, par anticipation, céder à la Ville l'ensemble des terrains destinés à l'établissement des parcs, des terrains de jeux ou de sentiers récréatifs ou au maintien d'espaces naturels pour tout terrain compris dans le projet majeur de lotissement. Il peut, de la même façon, verser par anticipation, la contribution en argent pour tout terrain compris dans le projet majeur de lotissement.

Dans le cas où le propriétaire s'engage, dans les formes prescrites aux sous-articles 19.3.1 et 19.3.5 du présent règlement, à céder l'ensemble des terrains destinés à l'établissement des parcs, de terrains de jeux ou de sentiers récréatifs ou au maintien d'espaces naturels pour tout le terrain compris dans le projet majeur de lotissement, globalement ou selon des étapes convenues avec la Ville, il est réputé avoir versé une contribution anticipée en terrain.

La contribution par anticipation est comptée au crédit du propriétaire à l'égard de toute opération cadastrale préparée à sa demande ou à la demande d'un propriétaire subséquent en qui vise un terrain compris dans le projet majeur de lotissement.

Dans le cas où le propriétaire désire verser, par anticipation, la contribution en argent pour l'ensemble du terrain compris dans le projet majeur de lotissement, la valeur du terrain correspond à la somme de la valeur de chaque lot projeté compris dans le projet majeur de lotissement, laquelle doit être établie en appliquant les règles de calcul établies au sous-article 19.3.5 du présent règlement. Aux fins de l'application du présent sous-article, la date de référence pour établir la valeur des lots projetés est la date de réception du projet majeur de lotissement. La Ville se réserve le droit de faire évaluer par un évaluateur agréé les lots projetés, afin d'établir le montant relatif aux frais de parc. »

L'article 19.3.8 se lira dorénavant comme suit :

« **19.3.8 Contribution anticipée**

Le propriétaire d'un terrain visé par un projet majeur de lotissement, conformément à l'article 3.7 du règlement relatif au permis et certificats en vigueur peut, par anticipation, céder à la Ville l'ensemble des terrains et/ou consent des servitudes destiné(e)s à l'établissement des parcs, des terrains de jeux ou de sentiers récréatifs ou au maintien d'espaces naturels pour tout terrain compris dans le projet majeur de lotissement. Il peut, de la même façon, verser par anticipation, la contribution en argent pour tout terrain compris dans le projet majeur de lotissement.

Dans le cas où le propriétaire s'engage, dans les formes prescrites aux sous-articles 19.3.1 et 19.3.5 du présent règlement, à céder l'ensemble des terrains et/ou consent des servitudes destiné(e)s à l'établissement des parcs, de terrains de jeux ou de sentiers récréatifs ou au maintien d'espaces naturels pour tout le terrain compris dans le projet majeur de lotissement, globalement ou selon des étapes convenues avec la Ville, il est réputé avoir versé une contribution anticipée en terrain et/ou servitude.

La contribution par anticipation est comptée au crédit du propriétaire à l'égard de toute opération cadastrale préparée à sa demande ou à la demande d'un propriétaire subséquent en qui vise un terrain compris dans le projet majeur de lotissement.

Dans le cas où le propriétaire désire verser, par anticipation, la contribution en argent pour l'ensemble du terrain compris dans le projet majeur de lotissement, la valeur du terrain correspond à la somme de la valeur de chaque lot projeté compris dans le projet majeur de lotissement, laquelle doit être établie en appliquant les règles de calcul établies au sous-article 19.3.5 du présent règlement. Aux fins de l'application du présent sous-article, la date de référence pour établir la valeur des lots projetés est la date de réception du projet majeur de lotissement. La Ville se réserve le droit de faire évaluer par un évaluateur agréé les lots projetés, afin d'établir le montant relatif aux frais de parc. »

ARTICLE 7

Le présent projet de règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Préparation du projet de règlement :	8 février 2024
Dépôt, présentation du projet de règlement :	19 février 2024
Adoption du projet de règlement :	19 février 2024
Avis de motion :	19 février 2024
Avis public de tenue d'assemblée publique aux fins de consultation :	22 février 2024
Tenue de l'assemblée publique de consultation :	12 mars 2024
Adoption du règlement :	18 mars 2024
Transmission à la MRC des Pays-d'en-Haut	21 mars 2024
Désapprobation de la MRC des Pays-d'en-Haut :	11 juin 2024
Adoption du règlement résiduel :	17 juin 2024
Transmission du règlement résiduel à la MRC :	19 juin 2024
Approbation de la MRC des Pays-d'en-Haut :	18 juillet 2024
Certificat de conformité et entrée en vigueur :	18 juillet 2024
Avis public de promulgation :	4 octobre 2024

(signé)

Monsieur Gilles Boucher
Maire

(signé)

Madame Judith Saint-Louis
Greffière