

RÈGLEMENT N° 128-2018-A20 (P)

Projet de règlement 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 et une modification en droits acquis.

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 ce projet est déposé à la séance ordinaire du conseil municipal du 19 février 2024 ;

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 madame Johanne Lepage et IL EST unanimement RÉSOLU ce qui suit :

QUE le projet du règlement numéro 128-2018-A20 (P) 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 Article 20.1.1

Le règlement de lotissement numéro 128-2018-L est modifié à l'article 20.1.1 du sous-article 20.1 *Dispositions générales* du Chapitre 20 *Dispositions aux lots dérogatoires* pour la régularisation d'une rue existante par l'ajout du paragraphe 10).

L'article 20.1.1 se lit actuellement comme suit :

« **20.1.1 Application**

Malgré les dispositions du présent règlement, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement :

- 1) Lorsqu'il s'agit d'un terrain pour fins de parc, d'un réseau ou un équipement linéaire, tel :
 - a) Un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux, dans la mesure où ces bâtiments n'abritent que des équipements et ne contiennent aucune installation sanitaire;
 - b) Un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de piste cyclable, de ski de randonnée ou de motoneige;
 - c) Un droit de passage ou une servitude.
- 2) D'élaborer une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1038 et 3030 du Code civil du Québec ou pour l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition de la portion de terrain au-dessus de la quelle la partie du bâtiment est érigée ;
- 3) S'il s'agit d'une opération cadastrale à l'égard d'un terrain bénéficiant d'un droit acquis prescrit en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1) ;
- 4) Lorsqu'il s'agit d'augmenter les dimensions et la superficie d'un terrain ou d'un lot et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises par le présent règlement, aux conditions suivantes :
 - a) Le terrain ou le lot dont la superficie est augmentée doit être conforme aux dispositions prévues par les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1);
 - b) L'ensemble constitué du terrain ou du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot originaire;
 - c) Aucun lot ou terrain ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale;

- 5) Lorsqu'il s'agit d'une opération cadastrale visée par l'article 17.2 du présent règlement, relatif aux tracés des rues;
- 6) Lorsqu'il s'agit d'installer une enseigne communautaire ou publique;
- 7) Lorsqu'il s'agit d'installer une enseigne permanente annonçant un projet domiciliaire;
- 8) Lorsqu'il s'agit d'installer un kiosque postal ou un site de distribution du courrier;
- 9) Lorsque le propriétaire d'un terrain ayant des dimensions ou une superficie dérogoire protégé par droit acquis doit céder l'assiette de ses voies de circulation en vertu de l'article 3.7.6 du règlement de régie interne et permis certificats # 128-2018-P. »

Le nouvel article 20.1.1 se lira dorénavant comme suit :

« 20.1.1 Application

Malgré les dispositions du présent règlement, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement :

- 1) Lorsqu'il s'agit d'un terrain pour fins de parc, d'un réseau ou un équipement linéaire, tel :
 - a) Un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux, dans la mesure où ces bâtiments n'abritent que des équipements et ne contiennent aucune installation sanitaire;
 - b) Un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de piste cyclable, de ski de randonnée ou de motoneige;
 - c) Un droit de passage ou une servitude.
- 2) D'élaborer une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1038 et 3030 du Code civil du Québec ou pour l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition de la portion de terrain au-dessus de la quelle la partie du bâtiment est érigée ;
- 3) S'il s'agit d'une opération cadastrale à l'égard d'un terrain bénéficiant d'un droit acquis prescrit en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1) ;
- 4) Lorsqu'il s'agit d'augmenter les dimensions et la superficie d'un terrain ou d'un lot et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises par le présent règlement, aux conditions suivantes :
 - a) Le terrain ou le lot dont la superficie est augmentée doit être conforme aux dispositions prévues par les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1);
 - b) L'ensemble constitué du terrain ou du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot originaire;
 - c) Aucun lot ou terrain ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale;
- 5) Lorsqu'il s'agit d'une opération cadastrale visée par l'article 17.2 du présent règlement, relatif aux tracés des rues;
- 6) Lorsqu'il s'agit d'installer une enseigne communautaire ou publique;
- 7) Lorsqu'il s'agit d'installer une enseigne permanente annonçant un projet domiciliaire;
- 8) Lorsqu'il s'agit d'installer un kiosque postal ou un site de distribution du courrier;
- 9) Lorsque le propriétaire d'un terrain ayant des dimensions ou une superficie dérogoire protégé par droit acquis doit céder l'assiette de ses voies de circulation en vertu de l'article 3.7.6 du règlement de régie interne et permis certificats # 128-2018-P.

- 10) Lorsqu'il s'agit d'un nouveau lot non-conforme par sa superficie ou ses dimensions découlant d'une subdivision initiée par la Ville d'un lot conforme, lequel est traversé par une voie de circulation existante, mais qui n'est pas conforme aux titres, et ce, afin de régulariser l'existence de cette voie de circulation. »

ARTICLE 8

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 :	
Approbation de la MRC des Pays-d'en-Haut :	
Certificat de conformité et entrée en vigueur :	

(signé)

Madame Johanne Lepage
Mairesse suppléante

(signé)

Madame Judith Saint-Louis
Greffière