

PROJET DE RÈGLEMENT N° 382-35-2024

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE McMASTERVILLE

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 382-35-2024

modifiant le règlement de zonage numéro 382-00-2008 de la Ville de McMasterville afin de modifier les sanctions concernant l'abattage d'arbre et d'ajouter des dispositions relatives à l'exemption de fournir et maintenir des cases de stationnement, au fonds de stationnement ainsi qu'aux contributions à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Adopté à la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de McMasterville tenue au Centre Communautaire Intégré de McMasterville, le lundi 7 octobre 2024 à 19 heures, à laquelle étaient présents Son Honneur le maire, monsieur Martin Dulac, ainsi que les conseillères et les conseillers :

Monsieur Robert Pelletier
Monsieur Jean-Guy Lévesque
Monsieur Frédéric Lavoie

Madame Magalie Taillon
Madame Tanya Czinkan
Monsieur François Jean

Formant quorum des membres du conseil municipal, sous la présidence de monsieur le maire, Martin Dulac.

Monsieur Sébastien Gagnon, directeur général, ainsi que Me Marie-Josée Bédard, directrice des Services juridiques et greffière, sont également présents.

CONSIDÉRANT le pouvoir de la Ville conféré par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) de modifier son règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné par _____, conseiller(ère), lors de la séance ordinaire tenue le 7 octobre 2024 ;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. A-19.1), un membre du conseil municipal a fait mention de l'objet, la portée, le coût ainsi que le mode de financement de paiement et de remboursement du présent règlement avant son adoption, lorsqu'applicable;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'adopter ce projet de règlement;

Le conseil municipal adopte les modifications suivantes au règlement 382-00-2008, incluant ses règlements de modification :

ARTICLE 1

L'alinéa 3 de l'article 2.6 est modifié et remplacé par le suivant :

« De même, les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas dans le cas de l'abattage illégal d'arbres. Toute personne qui commet une infraction en abattant un arbre en contravention à une disposition du présent règlement, est passible d'une amende d'un montant minimal de 500 \$, auquel s'ajoute :

- a) Dans le cas d'un abattage sur une superficie inférieure à un hectare, un montant minimal de 500 \$ et maximal de 1 000 \$ par arbre abattu illégalement, jusqu'à concurrence de 15 000 \$;
- b) Dans le cas d'un abattage sur une superficie d'un hectare ou plus, une amende d'un montant minimal de 15 000 \$ et maximal de 100 000 \$ par hectare complet déboisé auquel s'ajoute, pour chaque fraction d'hectare déboisée, un montant déterminé conformément au paragraphe a);
- c) Ces montants sont doublés en cas de récidive.»

ARTICLE 2

L'article 2.6 est modifié par l'insertion, après l'alinéa 3, de l'alinéa suivant :

« Nonobstant l'alinéa 3 du présent article 2.6, toute personne qui commet une infraction en abattant un arbre en contravention à une disposition du présent règlement qui vise à assurer la protection du couvert forestier et de favoriser l'aménagement durable de la forêt privée, est passible d'une amende d'un montant minimal de 500 \$ auquel s'ajoute :

- a) Dans le cas d'un abattage sur une superficie égale ou inférieure à 1 000 m², un montant minimal de 100 \$ et maximal de 2 500 \$;
- b) Dans le cas d'un abattage sur une superficie supérieure à 1 000 m², un montant minimal de 5 000 \$ et maximal de 15 000 \$ par hectare déboisé ou, proportionnellement, par fraction d'hectare; lorsqu'au moins la moitié du couvert forestier a été abattu, le montant maximal est porté à 30 000 \$;
- c) Ces montants sont doublés en cas de récidive.»

ARTICLE 3

Le chapitre 11 est modifié par l'ajout de la section 9 à la suite de la section 8 et se lit comme suit :

« SECTION 9 DISPOSITIONS RELATIVES À L'EXEMPTION DE FOURNIR ET MAINTENIR DES CASES DE STATIONNEMENT

ARTICLE 11.45 TERRITOIRE VISÉ

Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Ville.

ARTICLE 11.46 EXEMPTION

Malgré les dispositions relatives au nombre exigible de cases de stationnement du présent règlement, le conseil municipal peut exempter de l'obligation de fournir et de maintenir des cases de stationnement, toute personne qui en fait la demande dans l'une ou l'autre des situations prévues aux articles 11.1 et 11.2 alinéas 2 à 5 du présent règlement.

ARTICLE 11.47 CONDITIONS DE VALIDITÉ DE LA DEMANDE D'EXEMPTION

Une demande d'exemption est recevable si elle répond aux conditions suivantes :

1. elle doit être motivée en prenant en compte les caractéristiques du terrain visé et de son milieu environnant ainsi que les besoins en matière de stationnement;
2. elle n'a pas pour effet de contrevenir au plan d'urbanisme, à un plan particulier d'urbanisme ou à un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

ARTICLE 11.48 SOMME EXIGÉE POUR UNE CASE DE STATIONNEMENT FAISANT L'OBJET D'UNE EXEMPTION

La somme exigée pour une demande d'exemption de l'obligation de fournir ou maintenir des cases de stationnement est fixée au règlement de tarification en vigueur.

Le requérant d'une exemption de fournir ou maintenir des cases de stationnement doit verser à la Ville :

- i) des frais d'analyse lors du dépôt de sa demande;
- ii) la somme exigée lors de l'émission du permis de construction ou du certificat d'occupation.

Cette somme ne peut être remboursée au requérant de l'exemption de fournir ou maintenir des cases de stationnement que si le projet pour lequel le permis de construction ou certificat d'occupation a été émis a été abandonné, à l'exception des frais d'analyse qui ne sont pas remboursables.

ARTICLE 11.49 RECOMMANDATION PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lorsque la demande est dûment complétée, et que les frais d'analyse ont été payés, l'autorité compétente transmet, avec ou sans commentaires, la demande d'exemption au Comité consultatif d'urbanisme. Après étude de la demande, le Comité consultatif d'urbanisme formule un avis recommandant au conseil municipal le refus ou l'acceptation de la demande.

ARTICLE 11.50 DÉCISION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal approuve la demande d'exemption s'il est d'avis que les conditions de validité de la présente section sont rencontrées et la refuse dans le cas contraire. Dans le cas d'une désapprobation, le conseil peut formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Le conseil rend sa décision par résolution dont une copie est transmise au requérant.

ARTICLE 11.51 FONDS DE STATIONNEMENT

Est par le présent article constitué un fonds de stationnement dans lequel les sommes exigées en vertu de la présente section doivent être versées. Ce fonds ne doit servir qu'à financer des immobilisations destinées à l'amélioration de l'offre en matière de stationnement public ou de transport actif ou collectif. »

ARTICLE 4

Le chapitre 14 est ajouté à la suite du chapitre 13 et se lit comme suit :

« **CHAPITRE 14 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS, AUX TERRAINS DE JEUX ET AU MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL**

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 14.1 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

La contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels est exigée dans le cadre d'une demande de permis de construction pour les projets suivants :

- a) L'immeuble fait l'objet d'un projet de redéveloppement :

On entend par « projet de redéveloppement » :

- i) Un immeuble qui est utilisé à des fins autres que l'habitation et qui fait l'objet d'un changement d'usage à des fins d'habitation, en tout ou en partie;
 - ii) L'ajout d'un logement ou plus sur tout immeuble, qu'il soit utilisé de façon partielle ou principale à des fins d'habitation;
 - iii) La construction d'un bâtiment principal ou d'un projet immobilier de deux unités de logement et plus sur un site préalablement occupé par un ou des bâtiments résidentiels comportant un nombre inférieur de logement par rapport au projet visé.
- b) 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 résulte de la rénovation cadastrale.

ARTICLE 14.2

MESURES D'EXCEPTION

Nonobstant ce qui précède, la contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels n'est pas exigible dans les cas suivants :

- a) Lors de l'ajout d'un logement additionnel ou intergénérationnel, la conversion d'une habitation unifamiliale en habitation bifamiliale ou trifamiliale ou la conversion d'une habitation bifamiliale en habitation trifamiliale n'est pas considérée comme un projet de redéveloppement;
- b) Lors de la construction d'un projet de logement social ou à des fins d'utilité publique.

ARTICLE 14.3

DÉTERMINATION DE LA CONTRIBUTION

Préalablement à la délivrance d'un permis de construction, le propriétaire d'un immeuble assujéti doit, selon le choix du conseil municipal :

- a) Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain ou une servitude qui représente 10% de la superficie totale du terrain visé et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du conseil municipal, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- b) Verser à la Ville une somme d'argent égalant dix pour cent (10 %) de la valeur du terrain visé;

- c) Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville, un terrain ou une servitude qui, de l'avis du conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la Ville une somme d'argent. Le total de la valeur du terrain ou de la servitude cédée ou devant être cédée à la Ville et de la somme versée ne doit pas excéder dix pour cent (10 %) de la valeur du terrain visé.

Nonobstant ce qui précède, la Ville peut exiger la cession d'un terrain ou d'une servitude dont la superficie excède dix pour cent (10 %) de la superficie du site lorsque le terrain à l'égard duquel est demandé le permis de construction est situé dans l'un des secteurs centraux de la Ville et constitue, en tout ou en partie, un espace vert.

Un espace vert au sens du présent chapitre est un espace de terrain aménagé ou non, qui est réservé à des fins récréatives, paysagères, ou de protection de la nature.

ARTICLE 14.4

LOCALISATION DES TERRAINS À CÉDER

Le terrain ou la servitude cédé gratuitement ou devant être cédé gratuitement par le propriétaire en vertu du présent chapitre peut être un terrain qui n'est pas compris dans le site, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire et la Ville. Le terrain visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Ville de McMasterville.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain ou une servitude non comprise dans le site prime toute règle de calcul établie en vertu du présent chapitre.

ARTICLE 14.5

RÈGLES DE CALCUL DE LA CONTRIBUTION

La valeur du site faisant l'objet d'un permis de construction est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis de construction et est déterminée de la manière suivante :

- a) dans le cas d'un terrain dont la superficie est inférieure à 125 000 mètres carrés, la valeur est déterminée par le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle d'évaluation, pour le site visé, par le facteur comparatif établi pour le rôle d'évaluation foncière, conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale*;

- b) dans le cas d'un terrain dont la superficie est égale ou supérieure à 125 000 mètres carrés, ou dans le cas où le terrain n'est pas une unité d'évaluation inscrite au rôle, la valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

La règle de calcul doit 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 d'une partie du site.

ARTICLE 14.6 FONDS SPÉCIAL

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir que pour acquérir ou aménager des terrains ou des servitudes à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'accès public à l'eau, pour acquérir des terrains ou des servitudes à des fins d'espaces naturels ou pour acquérir des végétaux et les planter sur les immeubles dont la Ville est propriétaire ou sur l'assiette d'une servitude dont la Ville est titulaire. L'aménagement d'un terrain ou de l'assiette d'une servitude comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment ou d'une autre infrastructure ou d'un autre équipement dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un accès public à l'eau ou d'un espace naturel.

ARTICLE 14.7 CONTRAT NOTARIÉ

Les frais de tout contrat notarié réalisé en vertu du présent chapitre sont à la charge du propriétaire.

ARTICLE 5

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

« ADOPTÉ à la séance ordinaire du 7 octobre 2024 ».

Le maire,

La directrice des Services juridiques
et greffière,

Martin Dulac

Me Marie-Josée Bédard

Avis de motion :
Adoption projet de projet :
Assemblée publique de consultation :
Adoption du règlement
Approbation M.R.C.V.R. :
Avis public d'entrée en vigueur :

7 octobre 2024
7 octobre 2024