



PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE MATANE

20 février 2023

PREMIER PROJET

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO VM-89-224 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO VM-89 AFIN D'EFFECTUER DIVERSES MODIFICATIONS

Code du service de l'urbanisme : ARZ-2023-002

Ce projet de règlement a été adopté par la résolution numéro 2023-081 lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 20 février 2023 et 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 Mario Hamilton lors de la même séance.

Considérant qu'il est nécessaire d'apporter certaines corrections au règlement de zonage;

Considérant que le conseil municipal juge opportun de faire une mise à jour sur l'exemption de fournir et de maintenir des cases de stationnement au centre-ville;

Considérant qu'un avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné par le conseiller Mario Hamilton à la séance ordinaire tenue le 20 février 2023;

Considérant que le projet de règlement a été présenté par M. Eddy Métivier, maire, à cette même séance;

Pour ces motifs, le conseil de la ville de Matane statue et ordonne que le règlement numéro VM-89-223 soit et est, par les présentes, adopté pour modifier le règlement de zonage numéro VM-89 comme suit :

ARTICLE 1. L'article 62 « La condition préalable à l'émission d'un permis de construction relatif à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal » du règlement portant sur le zonage numéro VM-89 au chapitre III de la section X intitulé « La cession de terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels », est abrogé et remplacé par le suivant :

62. La condition préalable à l'émission d'un permis de construction relatif à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal

Comme condition préalable à l'émission d'un permis de construction relatif à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre d'un lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement ou sur immeuble visant à permettre de nouvelles activités.

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.

62.1 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 équivalent à 10 % de la valeur compris 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.

62.2 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.

62.3 Le fonds 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 fonds 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 fonds spécial.

62.4 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.

62.5 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.

62.6 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.

62.7 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.

62.8 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 2. L'article 165 « L'exemption de fournir et de maintenir des cases de stationnement au centre-ville » du règlement portant sur le zonage numéro VM-89 au chapitre X intitulé « Le stationnement hors-rue », est abrogé et remplacé par le suivant :

165. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES RELATIVES À UNE DEMANDE D'EXEMPTION D'AMÉNAGEMENT DE CASES DE STATIONNEMENT

165.1 Demande d'exemption d'aménagement de cases de stationnement

Malgré l'article 164 du règlement de zonage VM-89 concernant le nombre de cases de stationnement hors-rue, l'inspecteur ou le conseil municipal peuvent exempter de l'obligation de fournir des cases de stationnement le propriétaire d'un immeuble qui en fait la demande dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- 1^o Dans les situations où c'est une décision par l'inspecteur :
 - a) L'élimination des cases de stationnement desservant un usage dans le but de réaliser un projet d'agrandissement du bâtiment principal;
 - b) À l'intérieur d'un bâtiment, à l'exception d'un usage à des fins résidentielles, le changement d'un usage par un autre usage;

- c) L'agrandissement d'un usage ou l'ajout d'un usage à l'intérieur d'un bâtiment;
- d) L'implantation d'un nouvel usage à l'intérieur d'un bâtiment.

Malgré ce qui précède, la demande doit être transmise au conseil municipal lorsqu'elle concerne plus dix cases de stationnement.

Dès que la demande est dûment complétée et que le chèque est remis à la ville, l'inspecteur approuve la demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation de changement d'usage, cette demande ainsi approuvée est alors réputée conforme au règlement.

2° Dans les situations où c'est une décision par le conseil municipal :

- a) La construction d'un nouveau bâtiment principal;
- b) À l'intérieur d'un bâtiment, d'un usage à des fins résidentielles.

Le fonctionnaire municipal transmet la demande d'exemption avec ou sans commentaires. Le conseil municipal approuve la demande d'exemption s'il est d'avis que les conditions de validité 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. La résolution doit indiquer :

1. Le nom du requérant;
2. L'usage qui fait l'objet de l'exemption;
3. L'adresse civique où s'exerce l'usage;
4. Le nombre de cases faisant l'objet de l'exemption;
5. Le montant qui doit être versé au fonds de stationnement.

Pour un bâtiment contenant plusieurs usages, une exemption peut être demandée pour chaque usage considéré isolément ou pour tous les usages considérés globalement.

165.2 Recevabilité d'une demande

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

- 1° La demande d'exemption doit être faite sur le formulaire prévu à cet effet lors de la demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation;
- 2° Tout espace disponible sur le terrain pour aménager une case de stationnement et les aménagements nécessaires doivent être utilisés à cette fin. La demande d'exemption ne peut inclure ces cases à aménager;
- 3° La demande d'exemption doit être accompagnée d'un chèque dont le montant correspond à la contribution financière exigée par case de stationnement faisant l'objet d'exemption.

165.3 Paiement de la contribution financière

La contribution financière pour une exemption de cases de stationnement est fixée à 500 \$ par case de stationnement hors-rue requise par le règlement et qui ne sera pas aménagée.

165.4 Permanence d'une exemption

À partir du moment où une exemption de stationnement est accordée en regard d'un usage, cette exemption est réputée valide tant et aussi longtemps que cet usage existe.

165.5 Fonds du stationnement

Le produit des paiements exigées en vertu de la présente section doit être versé dans un fonds de stationnement. Ce fonds ne doit servir qu'à l'achat ou l'aménagement d'immeubles servant au stationnement hors-rue.

ARTICLE 3. Toutes les autres dispositions du règlement de zonage numéro VM-89 demeurent et continuent de s'appliquer intégralement.

ARTICLE 4. Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

La greffière,

Le Maire,

Marie-Claude Gagnon,
Avocate

Eddy Métivier