Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC

CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE
PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1765-22

À TOUTES LES PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1765-22 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1528-17

AVIS est donné par la soussignée, que lors d'une séance ordinaire tenue le mardi, 16 août 2022, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant a adopté le **projet de règlement numéro 1765-22 modifiant le règlement de zonage numéro 1528-17 afin de mettre à jour la terminologie et certaines normes concernant les projets de redéveloppement.**

Ce projet de règlement a notamment pour objet :

- De mettre à jour les normes concernant les projets de redéveloppement ;
- De prévoir des dispositions prenant en considération une contribution aux fins de parcs antérieurs;
- De mettre à jour les définitions concernant les projets de développement;
- D'ajouter de nouvelles définitions pour les intensifications d'activités existantes et les nouvelles activités.

Ce projet de règlement, conformément à la Loi, fera l'objet d'une assemblée publique de consultation qui sera tenue le mardi, 6 septembre 2022 à 18h30, au Pavillon de la biodiversité, 66, rue du Maçon à Saint-Constant.

Au cours de cette assemblée publique, le maire ou une personne désignée expliquera le projet de règlement ainsi que les conséquences de son adoption ou de son entrée en vigueur et entendra les personnes et les organismes qui désireront s'exprimer.

Ce projet ne contient pas de disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Ce projet de règlement peut être consulté au bureau de la soussignée, à l'hôtel de ville, sise au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, durant les jours et heures habituels d'ouverture.

Ce projet de règlement est également disponible pour consultation sur le site Internet officiel de la Ville de Saint-Constant au www.saint-constant.ca dans la section « Avis publics » et fait suite au présent avis.

Seule la date de publication sur le site Internet officiel de la Ville de Saint-Constant servira, le cas échéant, pour la computation des délais prévus par la Loi.

Donné à Saint-Constant, ce 29 août 2022.

Me Sophie Laflamme, greffière
Directrice des affaires juridiques

Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1765-22

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1528-17 AFIN DE METTRE À JOUR LA TERMINOLOGIE ET CERTAINES NORMES CONCERNANT LES PROJETS DE REDÉVELOPPEMENT

PROPOSÉ PAR : MADAME JOHANNE DI CESARE
APPUYÉ DE : MONSIEUR DAVID LEMELIN
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

AVIS DE MOTION : 16 AOÛT 2022
ADOPTION ET DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT : 16 AOÛT 2022
CONSULTATION PUBLIQUE :
ADOPTION DU RÈGLEMENT :
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ
PAR LA MRC DE ROUSSILLON :
ENTRÉE EN VIGUEUR :

CONSIDÉRANT qu'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville de modifier le règlement de zonage numéro 1528-17 ;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 16 août 2022 et qu'un projet de règlement a dûment été déposé par un membre du Conseil lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 16 août 2022;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 La section 2.1 « **DÉFINITIONS** » du chapitre 2 « **TERMINOLOGIE** » du règlement de zonage numéro 1528-17 est modifiée de la façon suivante :

a) Par le retrait de la définition « **Projet de développement et de redéveloppement** », laquelle est libellée comme suit :

« Projet de développement et de redéveloppement
Projet de nouvelle construction, d'agrandissement ou de transformation commerciale, institutionnelle, industrielle, mixte, 4 logements et plus et habitation collective. »

b) Par l'ajout des définitions suivantes, lesquelles sont libellées comme suit :

« Intensification d'activités existantes
Tout projet de construction ayant pour objet l'augmentation de la superficie de plancher, et ce, pour tous les types d'usages.

Nouvelles activités
Tout ajout d'usage d'un bâtiment existant, autre que l'ajout d'un usage complémentaire dans un bâtiment résidentiel unifamilial.

Projet de redéveloppement
Tout projet d'utilisation du sol proposé sur un site en remplacement d'une utilisation du sol antérieure, nécessitant un permis de construction, notamment la conversion d'un bâtiment industriel en site à usage résidentiel, le réaménagement d'un site résidentiel selon une densité plus élevée (4 logements et plus et habitation collective) ainsi que les projets d'agrandissement et de transformation commerciale et institutionnelle. »

ARTICLE 2 L'article 204.1 « **CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS ET ESPACES NATURELS** » de la section 4.14 « **CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS ET ESPACES NATURELS** » du chapitre 4 du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par le texte suivant :

« ARTICLE 204.1 CHAMP D'APPLICATION

La présente section 4.14 s'applique à :

1° toute demande de permis de construction relative à 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 a résulté de la rénovation cadastrale;

2° toute demande de permis de construction visant un projet de redéveloppement sur un immeuble;

3° toute demande de permis de construction visant un projet d'intensification sur un immeuble;

4° toute demande de permis de construction visant l'implantation d'une nouvelle activité sur un immeuble.

ARTICLE 204.1.1 EXIGENCE DE CONTRIBUTION

Comme condition préalable à la délivrance d'un permis de construction visé à l'article 204.1, le propriétaire de l'immeuble doit remplir l'une des obligations suivantes, au choix du Conseil :

1° s'engager à céder gratuitement à la Ville une partie du terrain faisant partie du site, qui est d'une superficie équivalente au pourcentage prévu au tableau 5 ci-dessous et qui, de l'avis de la Ville, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;

2° verser à la Ville une somme équivalente au pourcentage prévu au tableau 5 ci-dessous;

3° s'engager à céder gratuitement à la Ville une partie du terrain du site et verser à la Ville une somme qui, ensemble, sont équivalentes au pourcentage prévu au tableau 5 ci-dessous.

Tableau 5Contribution exigée selon le type de projet

Type de projet	Pourcentage de la superficie ou de la valeur du site
Habitation de moins de 4 logements	Aucune contribution exigée
Habitation de 4 à 8 logements ou bâtiment mixte comprenant 4 à 8 logements	5 %
Habitation de 9 logements et plus, bâtiment mixte comprenant 9 logements et plus et habitation collective	10 %
Bâtiment commercial, institutionnel et industriel	10 %

Pour l'application de la présente section, le mot « site » correspond à l'assiette de l'immeuble visé à l'article 204.1.

La Ville peut convenir avec le propriétaire que l'engagement à céder le terrain porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site visé, mais qui est situé dans les limites du territoire de la Ville. Dans ce cas, l'engagement convenu entre la Ville et le propriétaire prime sur les règles de calcul établies par le présent article.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant notaire ou devant un commissaire à l'assermentation, par le propriétaire du terrain et la Ville.

ARTICLE 204.1.2 ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN

La valeur du terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception de la demande de permis de construction par la Ville. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

1° si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet d'un projet de construction 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 contribution est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (R.L.R.Q., c. F-2.1);

2° si le terrain faisant l'objet d'un projet de construction ne remplit pas les conditions énoncées au premier paragraphe du premier alinéa présent article, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la contribution.

ARTICLE 204.1.3 PRISE EN CONSIDÉRATION D'UNE CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS ANTÉRIEURE

Les règles suivantes s'appliquent également à l'établissement de la superficie ou de la valeur du site et au calcul de la contribution exigée lorsqu'une ou plusieurs contributions antérieures, en terrain ou en argent, ont été versées par le propriétaire ou par un ancien propriétaire aux fins de parcs :

1° toute partie du site visé qui a déjà fait l'objet d'une contribution antérieure sous forme de cession de terrain est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur actuelle du site :

2° toute somme versée à titre de contribution antérieure à l'égard d'une partie du site visé est déduite de la valeur de la contribution exigée :

3° lorsqu'une contribution antérieure a pris la forme d'une cession de terrain et du versement d'une somme, l'exclusion et la déduction sont calculées proportionnellement. »

ARTICLE 3 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à la séance ordinaire du 16 août 2022.

Jean-Claude Boyer, maire

Me Sophie Laflamme, greffière