

Séance d'information publique

Zonage et taxation

Lac Saint-Augustin Nord



17 juin 2019 à 19 h 30

Hôtel de ville

Salle Jobin

Présentation à l'appui d'une rencontre d'information, contenu informatif seulement.
Pour toute question, nous vous invitons à communiquer avec le Service de
l'urbanisme au 418 878-2955 ou par courriel à urbanisme@vsad.ca.

OBJECTIFS DE LA RENCONTRE

- Compréhension *du Règlement 2011-269* et informer adéquatement avant d'en uniformiser les principes d'application par les différents services de la Ville
- Clarifier les normes de lotissement existantes du secteur et leur impact sur la taxation
- Explorer la possibilité de modifier les normes du lotissement du secteur et évaluer l'impact sur la taxation
- Diriger les citoyens visés par une situation précise vers une rencontre individuelle portant sur leur dossier

1. MOT DE BIENVENUE, PRÉSENTATION DES INTERVENANTS ET EXPLICATIONS SUR LE DÉROULEMENT

Modérateur	<ul style="list-style-type: none">• M. Sylvain Juneau, maire
Présentation administrative et technique	<ul style="list-style-type: none">• Me Caroline Tremblay• M. Jean-Sébastien Bussière
Membres du conseil	<ul style="list-style-type: none">• M. Raynald Brulotte• Mme Annie Godbout

2. LE CONTENU ET LES PRINCIPES DÉCOULANT DU RÈGLEMENT D'EMPRUNT 2011-269

- 2.1 Montage financier des coûts et du financement du projet
- 2.2 Charge financière annuelle
- 2.3 Bassin de taxation
- 2.4 Unité de taxation au bassin
- 2.5 Constats sur les principes d'application du règlement
- 2.6 Rétroactivité des ajustements

2.1 MONTAGE FINANCIER DES COÛTS ET DU FINANCEMENT DU PROJET

	Règlement	Coût	Financé	Écart
Travaux	11 500 000 \$	11 724 703 \$		
Financement				
Budget de fonctionnement	- \$	224 703 \$		
Subventions	4 870 000 \$	4 689 433 \$	3 078 167 \$	1 611 266 \$ 1)
À assumer par les citoyens	6 630 000 \$	6 810 567 \$	6 562 133 \$	248 434 \$
Ensemble de la Ville (25%)	1 657 500 \$	1 702 642 \$	1 640 533 \$	62 109 \$ 2)
Bassin de taxation (75%)	4 972 500 \$	5 107 925 \$	4 921 600 \$	186 326 \$ 2)

1) Reçu com ptant

2) Financem ent à venir - subvention refusée

2.2 CHARGE FINANCIÈRE ANNUELLE

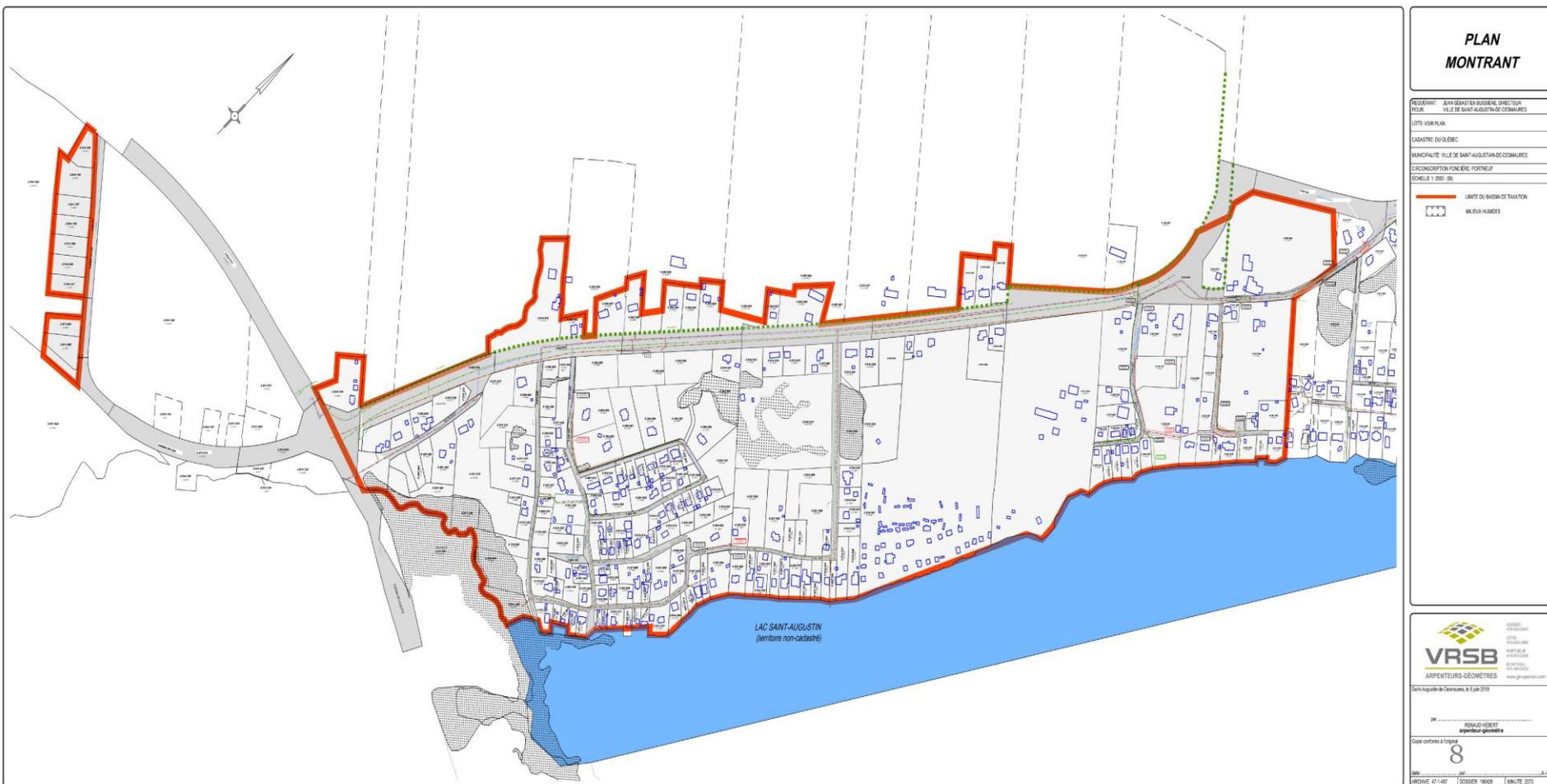
- Amortissement de la dette sur 30 ans (de 2014 à 2045).
- La taxation annuelle est déterminée en additionnant les dépenses en intérêts, en frais d'émission et en capital des échéances annuelles ET en divisant par le nombre d'unités assujetties au paiement de la taxation de secteur.

2.2 CHARGE FINANCIÈRE ANNUELLE (suite)

Portion secteur

Année	Solde au 31 décembre	Capital	Intérêts et frais d'émission	Charge financière annuelle
<i>emprunt initial</i>	4 921 600 \$			
2014	4 836 025 \$	85 575 \$	138 414 \$	223 989 \$
2015	4 736 025 \$	100 000 \$	149 086 \$	249 086 \$
2016	4 620 150 \$	115 875 \$	165 849 \$	281 724 \$
2017	4 502 100 \$	118 050 \$	163 747 \$	281 797 \$
2018	4 380 900 \$	121 200 \$	161 210 \$	282 410 \$
2019	4 256 925 \$	123 975 \$	154 822 \$	278 797 \$
2020	4 129 950 \$	126 975 \$	151 616 \$	278 591 \$

2.3 BASSIN DE TAXATION – CARTOGRAPHIE ET LIMITES



2.3 BASSIN DE TAXATION – CHARGE ANNUELLE SELON LE BASSIN (suite)

Portion secteur

Année	Charge financière annuelle	Nombre d'unités dans le bassin (1)	Charge par unité
2016	281 724 \$	183	1 539.47 \$
2017	281 797 \$	183	1 539.88 \$
2018	282 410 \$	183	1 543.22 \$
2019	278 797 \$	183	1 523.48 \$
2020	278 591 \$	183	1 522.36 \$

Taux de taxe (règlement)	Écart
1 556.88 \$	(17) \$
1 525.81 \$	14 \$
1 499.98 \$	43 \$
1 554.75 \$	(31) \$
-	-
manque à taxer	9 \$

(1) selon la réglementation en vigueur de l'urbanisme

2.4 UNITÉ DE TAXATION AU BASSIN

Extrait du Règlement 2011-269

« (...) Pour pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt, il est par le présent règlement exigé et il sera prélevé, annuellement durant le terme de l'emprunt, pour chaque propriété branchée et à brancher au réseau municipal et située à l'intérieur du bassin de taxation décrit à l'annexe «B» jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante, une compensation une fois déduite la participation de l'ensemble de la municipalité prévue à l'alinéa précédent. »

2.4 UNITÉ DE TAXATION AU BASSIN (suite)

C'est donc la notion de « propriété branchée et à brancher au réseau municipal » qui détermine les unités du bassin soumises à la taxation de secteur.

Cette notion a été clarifiée en vertu d'un jugement de la Cour du Québec, division des Petites créances, rendu par l'Honorable Christian Brunelle, J.C.Q. le 7 octobre 2016 (no: 200-32-061808-142).

2.4 UNITÉ DE TAXATION AU BASSIN (suite)

La *Loi sur la fiscalité municipale* (L.f.m.), à son article 244.3, précise l'étendue du pouvoir d'une ville de financer ses biens ou services par un mode de tarification:

« (...) Le bénéfice est reçu non seulement lorsque le débiteur ou une personne à sa charge utilise réellement le bien ou le service ou profite de l'activité mais aussi lorsque le bien ou le service est à sa disposition ou que l'activité est susceptible de lui profiter éventuellement. Cette règle s'applique également, compte tenu des adaptations nécessaires, dans le cas d'un bien, d'un service ou d'une activité qui profite ou est susceptible de profiter non pas à la personne en tant que telle mais à l'immeuble dont elle est propriétaire ou occupant. »

2.4 UNITÉ DE TAXATION AU BASSIN (suite)

Qu'est-ce qu'une « propriété » au sens du règlement?

C'est un synonyme de la notion d'immeuble, définie à l'article 1 de la L.f.m. et à l'article 900 du Code civil du Québec :

« Sont immeubles les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante. »

2.4 UNITÉ DE TAXATION AU BASSIN (suite)

Toute construction et terrain vacant sont donc susceptibles d'être considérés comme une unité de taxation au sens du règlement s'ils sont branchés ou à brancher au réseau municipal.

2.4 UNITÉ DE TAXATION AU BASSIN (suite)

Qu'est-ce que le « branchement » d'une propriété?

Le juge Brunelle reconnaît les définitions du dictionnaire Le Grand Robert suivantes :

BRANCHER	« <i>Rattacher (une conduite, un circuit secondaire) à une canalisation, à un circuit principal</i> »
BRANCHEMENT	« <i>Canalisation, conduite, galerie secondaire partant de la voie principale pour aboutir au point d'utilisation</i> »

2.4 UNITÉ DE TAXATION AU BASSIN (suite)

Pour qu'un immeuble puisse éventuellement bénéficier des services d'aqueduc et d'égouts, il doit donc s'agir d'un immeuble sur lequel une construction est possible. C'est donc important de se référer aux normes prévues aux règlements d'urbanisme pour déterminer si un immeuble est constructible.

Pour qu'il soit jugé constructible, donc considéré comme une unité dans le bassin de taxation, l'immeuble doit pouvoir recevoir une construction et répondre aux normes suivantes, sans qu'une décision de la Ville ou d'un autre organisme ne soit nécessaire :

- atteindre la superficie minimale de lotissement;
- être desservi par les deux services municipaux (aqueduc et égouts) en front;
- permettre d'atteindre la superficie minimale d'implantation d'une construction.

2.5 CONSTATS SUR LES PRINCIPES D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

- Emprunt qui a un impact financier important pour les propriétés du secteur du Lac Nord.
- Règlement rédigé de façon complexe, en se référant à plusieurs notions différentes avant de juger de l'assujettissement ou non d'un immeuble à la taxation de secteur.
- Des ajustements de la Ville sont requis pour uniformiser l'application du règlement par les différents services.
- Le conseil et l'administration de la Ville souhaitent communiquer les informations requises pour assurer la compréhension de tous, avant d'appliquer, par souci d'équité, les ajustements requis.

2.6 RÉTROACTIVITÉ DES AJUSTEMENTS

1. La Ville doit percevoir la totalité des taxes dues, sous réserve du délai de prescription de trois ans prévu au Code civil du Québec.
2. La détermination de la période de perception rétroactive dépend de l'ensemble des faits (montants en jeu, nombre de contribuables impliqués, nombre de transactions immobilières pour les unités d'évaluation touchées, etc.).
3. Cette période ne peut toutefois excéder trois ans.
4. Inversement, la Ville devrait rembourser les taxes indûment perçues.
5. Elle ne peut toutefois être contrainte à le faire pour une période excédant trois ans.

2.6 RÉTROACTIVITÉ DES AJUSTEMENTS (suite)

6. Les sommes dues par la Ville seront appliquées en crédit sur le compte de taxes des propriétés visées.
7. Les sommes dues par les citoyens seront payables en un seul versement si la somme est inférieure à 300 \$ et en trois versements si la somme est supérieure à 300 \$, avec un intervalle équivalant à celui des taxes régulières entre les versements.

3. LE ZONAGE ET LE LOTISSEMENT DU SECTEUR

- 3.1 Programme particulier d'urbanisme (PPU)
- 3.2 Les normes actuelles découlant du PPU du Lac Nord
- 3.3 PAE Camping Juneau
- 3.4 Zone RAA-111 à valeur patrimoniale
- 3.5 Possibilité de révision des normes de lotissement et son impact sur la taxation de secteur
- 3.6 Impact sur la taxation
- 3.7 Processus d'adoption et d'approbation des modifications réglementaires

3.1 Programme Particulier d'Urbanisme (PPU)

- Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) est une composante du plan d'urbanisme. Le plan d'urbanisme réfère à la planification de l'ensemble du territoire municipal tandis que le PPU permet d'apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs qui suscitent une attention toute particulière de la part du conseil municipal. Il peut s'agir, par exemple, du développement d'un nouveau secteur résidentiel, industriel ou d'un centre-ville.

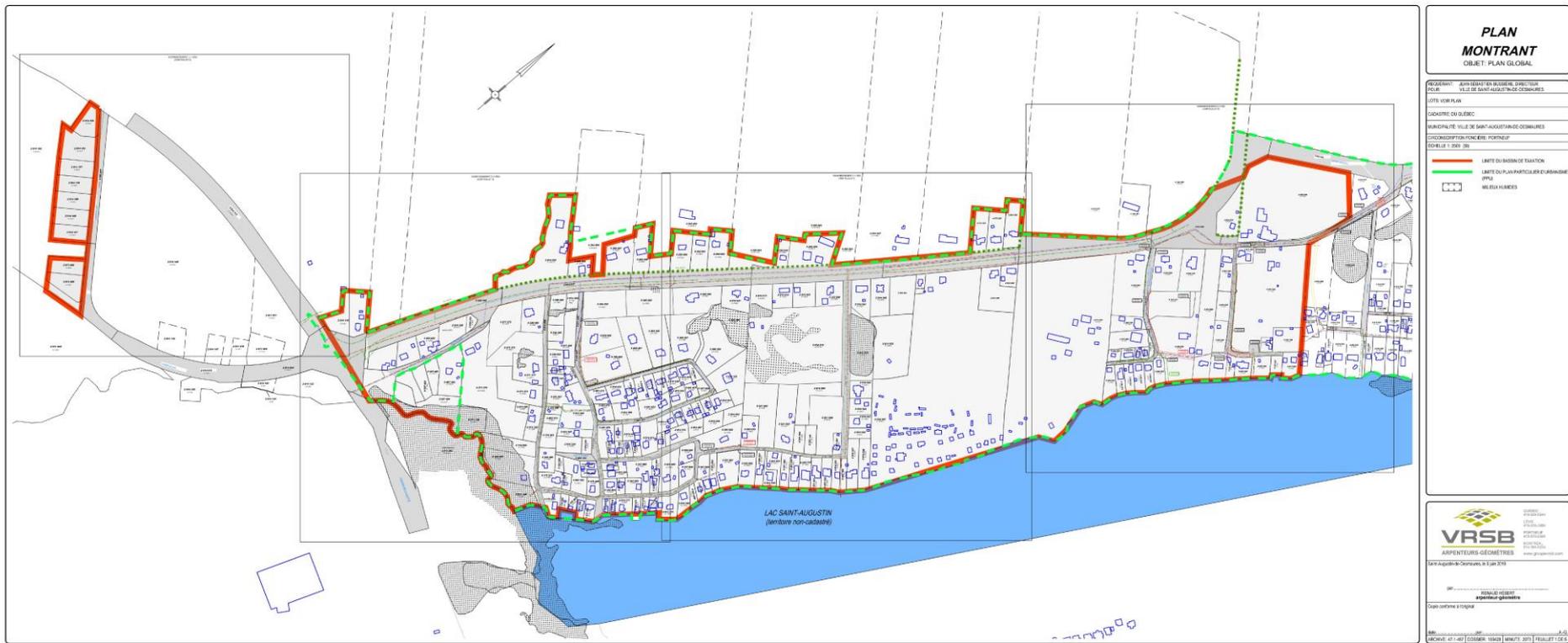
3.1 Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) du secteur du Lac Nord (suite)

- Adopté par le conseil en 2011.
- Par le PPU, le conseil annonçait qu'il amenait les services dans le secteur et municipalisait certaines rues; le PPU a donc servi à contrôler le développement en opposition au développement passé, qui s'était fait de façon intensive au cours des dernières décennies.
- Par le principe de concordance, toutes les orientations et normes contenues dans un PPU sont ensuite traduites dans les règlements (zonage, lotissement, plan aménagement d'ensemble).

3.1 Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) du Lac Nord Localisation (suite)



3.1 Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) du Lac Nord Localisation versus bassin de taxation (suite)



3.2 LES NORMES ACTUELLES DÉCOULANT DU PPU DU LAC NORD

- Superficie minimale des lots de 4 000 m² , soit une densité de 2,5 logements à l'hectare (1 hectare = 10 000 m²) correspondant à une très faible densité d'habitation (en comparaison la densité prévue au schéma pour les secteurs Village et Bocages = 16 logements/hectare)
- Largeur minimale des lots (frontage) de 40 m
- Aire constructible maximale de 850 m². Aucun déboisement permis hors de l'aire constructible
- Plan réalisé par un professionnel obligatoire pour la gestion des eaux pluviales

3.3 PAE CAMPING JUNEAU

- Découlant du PPU, le camping Juneau a été placé dans une zone de plan d'aménagement d'ensemble (PAE-4). Les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) offrent un contrôle à la fois souple et plus complet de l'aménagement de ces parties du territoire. Effectivement, dans des zones délimitées à l'avance, ils permettent à la Ville de définir, de façon générale, la nature et les caractéristiques souhaitées pour leur développement. La planification détaillée et la modification des règlements d'urbanisme ne viendront qu'au moment où les propriétaires du territoire concerné souhaiteront mettre en valeur leurs propriétés. Ces derniers devraient alors préparer et faire approuver par la Ville un PAE pour le territoire concerné.

3.3 PAE CAMPING JUNEAU (suite)

- PAE-4 permet seulement l'usage résidentiel de très faible densité, le camping est donc actuellement sous le régime des droits acquis.
- Essentiellement, les normes de la zone PAE-4 sont les mêmes que celles du reste du PPU (4000 m², aire constructible 850 m², etc.) à la différence qu'elles ne sont pas applicables immédiatement mais le seront lorsqu'un projet conforme sera déposé et aura cheminé par le processus du PAE; à ce moment, le conseil pourra l'accepter puis modifier le Règlement de zonage pour y incorporer les normes du Règlement de PAE.
- Étant donné qu'il n'y a aucune possibilité de subdivision sans décision discrétionnaire du conseil, il n'y a pas de taxe supplémentaire pour des propriétés à brancher. Donc, il y a seulement une taxe pour un seul branchement.

3.4 ZONE RAA-111 À VALEUR PATRIMONIALE



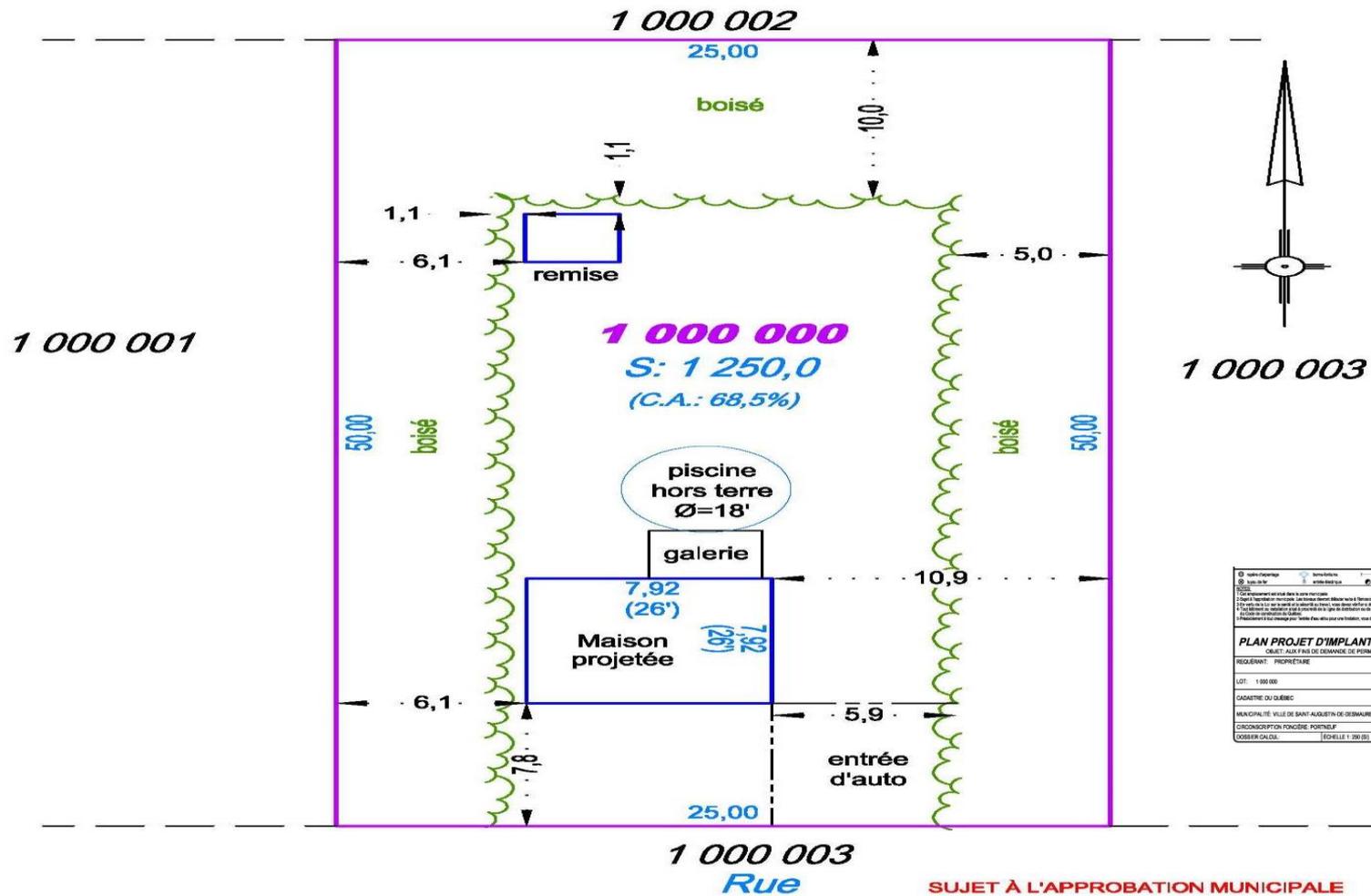
3.4 ZONE RAA-111 À VALEUR PATRIMONIALE (suite)

- Maison Jobin, possédant une valeur patrimoniale « exceptionnelle » selon l'inventaire architectural réalisé en 2017.
- La superficie minimale pour le lotissement est de 40 000 m², le lot possédant une superficie totale de 56 000 m², il est donc impossible de le subdiviser.
- Superficie maximale permise pour les bâtiments complémentaires limitée à 0,02 % de la superficie totale du lot, soit 1 122 m².
- La zone est également assujettie au Règlement de PIIA avec l'objectif d'assurer la conservation des bâtiments et du site compte tenu de la valeur historique et architecturale de cet ensemble à titre d'héritage culturel

3.5 POSSIBILITÉ DE RÉVISION DES NORMES DE LOTISSEMENT ET SON IMPACT SUR LA TAXATION DE SECTEUR

- Réflexion du conseil sur la possibilité de revoir les superficies minimales pour la création de nouveaux lots à 1 250 m², soit 8 logements à l'hectare passant ainsi de la très faible densité (2,5 logements à l'hectare) à de la faible densité pour toute la zone du PPU.
- Les zones du camping et de la maison Jobin seraient exclues de cette révision.
- Largeur minimale des lots (frontage) de 25 m.
- Avec la superficie de 1 250 m², il est également envisagé de recourir au principe des marges boisées pour contrôler le déboisement malgré les nouvelles constructions. Des marges boisées obligatoires de 5 m latérale et 10 m arrière seraient donc prévues. Il est à noter que si la marge est déjà déboisée, il y aurait obligation de reboisement (voir illustration du concept).

3.5 POSSIBILITÉ DE RÉVISION DES NORMES DE LOTISSEMENT ET SON IMPACT SUR LA TAXATION DE SECTEUR (suite)



<p>PLAN PROJET D'IMPLANTATION</p> <p>PROJETANT: PROPRIÉTAIRE</p> <p>LOT: 1 000 000</p> <p>DATE: 12 juin 2019</p> <p>MUNICIPALITÉ: VILLE DE SAINT-AUGUSTIN DE GISSAURES</p> <p>PROJETANT: RENAUD ÉBERTY arpenteur-géomètre</p>		<p>VRSB</p> <p>Association des arpenteurs-géomètres de la région de Saint-Augustin de Gissaires</p> <p>1200, rue Saint-Augustin de Gissaires, Saint-Augustin de Gissaires, Québec, Canada H9B 1K1</p> <p>508-888-8888</p> <p>www.vrsb.com</p>
<p>COGNOMÉTRIE: RENAUD ÉBERTY</p> <p>PROFESSEUR: RENAUD ÉBERTY arpenteur-géomètre</p> <p>COGNOMÉTRIE: VILLE DE SAINT-AUGUSTIN DE GISSAURES</p> <p>PROFESSEUR: RENAUD ÉBERTY arpenteur-géomètre</p>		<p>1200, rue Saint-Augustin de Gissaires, Saint-Augustin de Gissaires, Québec, Canada H9B 1K1</p> <p>508-888-8888</p> <p>www.vrsb.com</p>

SUJET À L'APPROBATION MUNICIPALE

3.6 IMPACT SUR LA TAXATION

Portion secteur

Année	Charge financière annuelle	Nombre d'unités dans le bassin		Charge par unité		Écart
		actuel (1)	projeté (2)	actuelle (1)	projetée (2)	
2019	278 797 \$	183	216	1 523.48 \$	1 290.73 \$	232.75 \$
2020	278 591 \$	183	216	1 522.36 \$	1 289.77 \$	232.58 \$

(1) selon la réglementation en vigueur de l'urbanisme

(2) estimation de 30 à 35 unités additionnelles, si changement de superficie (moyenne 33 unités)

3.7 PROCESSUS D'ADOPTION ET D'APPROBATION DES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

Procédure de modification d'un règlement d'urbanisme susceptible d'approbation référendaire:

Étape 1 : Avis de motion et adoption du premier projet de règlement en séance du conseil

Étape 2 : Avis public de l'assemblée de consultation donné au moins 7 jours avant la consultation publique

Étape 3 : Assemblée publique de consultation et adoption du second projet de règlement en séance du conseil

Étape 4 : Avis aux personnes ayant le droit de présenter une requête pour l'ouverture du registre

Étape 5 : Période de 8 jours pendant laquelle les personnes peuvent déposer leur requête pour demander l'ouverture d'un registre

Étape 6 : Adoption du règlement en séance du conseil

3.7 PROCESSUS D'ADOPTION ET D'APPROBATION DES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES (suite)

Si aucune demande d'ouverture de registre, passez à l'étape 11

Si demande d'ouverture de registre :

Étape 7 : Avis public annonçant la période d'ouverture du registre au moins 5 jours avant l'ouverture du registre

Étape 8 : Tenue du registre

Étape 9 : Dépôt du certificat du résultat de la tenue du registre à la première séance du conseil qui suit

3.7 PROCESSUS D'ADOPTION ET D'APPROBATION DES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES (suite)

Si insuffisance de signatures au registre pour la tenue d'un référendum, passez à l'étape 11

Si suffisamment de signatures pour la tenue d'un référendum :

Étape 10 : Procédure référendaire (40 à 120 jours selon la date de scrutin fixée par le conseil à l'une des deux séances qui suit la tenue du registre)

Si le processus référendaire est négatif, fin du processus.

Si le processus référendaire est positif :

Étape 11 : Approbation du règlement par le conseil d'agglomération

Étape 12 : Certificat émis par le greffier du conseil d'agglomération et entrée en vigueur du règlement (habituellement le lendemain de l'adoption du règlement par le conseil d'agglomération)

4. AUTRES QUESTIONS

4.1 Branchement des services et frais applicables

« Raccordement : un raccordement consiste à brancher une propriété à partir d'un réseau public situé en front de la propriété à brancher ». Le coût d'un raccordement est fixé par le règlement de taxation adoptée annuellement est assumé par le propriétaire de l'immeuble, généralement au moment de la construction et du branchement.

4.2 Prolongation de réseaux

« Prolongation : Une prolongation de réseau consiste à prolonger le réseau public dans la rue pour amener le service en front d'une propriété ».

4.1 BRANCHEMENT DES SERVICES ET FRAIS APPLICABLES

Au sujet d'entrées de service à ajouter au lac Saint-Augustin Nord, soit les futurs raccordements, Me Fauchon, dans son avis du 1er septembre 2015, nous affirme que « *le Règlement relatif à la tarification applicable aux raccordements des entrées et services d'aqueduc et d'égouts aux conduites publiques 2014-428 s'appliquera pour déterminer qui devra assumer le coût de ces installations.* »

Cette tarification est fixée annuellement par le Règlement de taxation et est assumée par le propriétaire de l'immeuble raccordé. Les nouveaux raccordements se font donc aux frais du propriétaire.

4.2 PROLONGATION DE RÉSEAUX

Dans l'hypothèse où un citoyen demanderait le prolongement du réseau public pour amener les conduites en front de sa propriété, celles-ci doivent faire l'objet d'une entente promoteur selon le Règlement no 2016-523 assujettissant l'octroi des permis de lotissement ou de construction à la signature d'une entente avec la Ville pour l'exécution de travaux municipaux. La Ville peut alors convenir d'un partage des coûts ou exiger que le promoteur les assume en entier.

5. PÉRIODE DE QUESTIONS



6. CAS PARTICULIERS: INSCRIPTION DES CITOYENS AU REGISTRE DES DEMANDES DE RENCONTRE



7. CONCLUSION ET REMERCIEMENTS

