

2^e PROJET DE RÈGLEMENT NO 368-26-01 VISANT À CLARIFIER LE CALCUL DE CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 368-02

CONSIDÉRANT QUE le Conseil de la Municipalité de Val-des-Lacs a adopté un règlement de lotissement numéro 368-02 et qu'un certificat de conformité a été délivré par la M.R.C. des Laurentides en date du 28 avril 2003 ;

CONSIDÉRANT QUE l'article 22 sur la contribution aux fins de parcs à besoin d'être clarifié.

CONSIDÉRANT QUE certaines rues sur le territoire de la municipalité n'ont jamais été subdivisée alors qu'elles sont existantes depuis le 2 avril 1984.

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion, le dépôt et la présentation ont été donnés lors de la séance du conseil tenue le **16 février 2026**, sous les résolutions nos **2026-02-34 et 2026-02-35**;

EN CONSÉQUENCE qu'un règlement portant le numéro 368-26-01 intitulé : « Règlement 368-26-01 visant à clarifier le calcul de contribution aux fins de parcs modifiant le règlement de lotissement numéro 368-02 » soit adopté à cette séance du Conseil.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : L'article 22 du règlement de lotissement 368-02 est remplacé par les articles suivants.

22 Contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, ou la délivrance d'un permis de construction 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, le propriétaire doit (au choix du conseil) :

1. S'engager à céder gratuitement à la municipalité un terrain ou une servitude faisant partie du site et qui représente 8 % de la superficie de ce site qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou pour l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verser à la municipalité une somme d'argent qui représente 8% de la valeur du site ;
3. S'engager à céder un terrain ou une servitude conformément au paragraphe 1 et verser une somme d'argent conformément au paragraphe 2 dont le total de la cession et du versement représente 8%.

Pour les fins de la présente section :

1. On entend par « site » l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, excluant le lot occupé par un bâtiment principal ;
2. L'acquisition d'une servitude par la municipalité emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ;
3. Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par une municipalité ;
4. Un lot immatriculé à titre de lot distinct avant la rénovation cadastrale est considéré comme ayant déjà fait l'objet d'une contribution aux fins de parcs ;
5. Une unité d'évaluation dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, mais qui était occupée par un bâtiment principal avant le 2 avril 1984 est considérée comme ayant déjà fait l'objet d'une contribution aux fins de parcs.

22.1 Exemption de la contribution

Les cas suivants sont exemptés de la contribution :

1. Une opération cadastrale ayant pour but une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot à la condition qu'elle n'entraîne aucune augmentation du nombre de lots ;
2. Une modification aux fins de remplacer des lots par des lots de configuration différente dont la superficie totale demeure identique et dont le résultat n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots, sauf lorsque l'un des lots est une unité d'évaluation dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale ;
3. Une modification aux fins de créer un lot ou plus non constructible dans le but de l'aliéner à une propriété contiguë si un plan de regroupement est déposé en simultané à la demande de permis ;
4. Une modification requise en raison de la conversion d'un immeuble en copropriété divise autre que celle requise pour l'identification des espaces communs et privatifs dans un projet intégré ;
5. Une modification visant des lots utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la municipalité de Val-des-Lacs ;
6. Une modification aux fins de permettre l'implantation d'un projet de logement social dans le cadre d'un programme mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8) ;
7. Lorsque le site visé fait l'objet d'une entente préalable pour un terrain non compris dans le site conformément à la présente section.

8. Une modification aux fins de remplacer des lots par des lots de configuration différente dont la superficie totale demeure identique et dont le résultat n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots

22.2 Entente relative à un terrain ou à une servitude non comprise dans le site

Malgré l'obligation de la contribution, la municipalité peut convenir d'une entente avec le propriétaire sur l'engagement de céder un terrain ou une servitude non comprise dans le site, mais qui est situé sur le territoire de la municipalité.

Le pourcentage de la cession ou, le cas échéant, de la cession et du versement, ne peut être inférieur au pourcentage établi à la présente section.

Cette entente prime sur toute règle de calcul.

22.3 Établissement de la valeur

La valeur du site est considérée à la date de la réception par la municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme.

La valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation à la date visée au premier alinéa.

Dans le cas d'une unité d'évaluation dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, la valeur est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ, c. F-2.1).

22.4 Report de la contribution et établissement de la valeur

Dans les cas suivants, il est possible d'effectuer un report de la contribution à une date ultérieure à la condition de signer une entente avec la Municipalité :

1. Une modification aux fins de remplacer des lots par des lots de configuration différente dont la superficie totale demeure identique et dont le résultat n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots entre deux unités d'évaluation dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale. Dans cette situation, les propriétaires des lots formés suivant l'opération cadastrale devront verser la contribution selon les conditions du troisième alinéa de l'article 22.3 au moment de demander un permis de construction sur leur lot.

2. Une modification aux fins de remplacer des lots par des lots de configuration différente dont la superficie totale demeure identique et dont le résultat n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots entre un lot immatriculé à titre de lot distinct avant la rénovation cadastrale et un autre non-immatriculé à titre de lot distinct avant la rénovation cadastrale. Dans cette situation, la partie du lot aliéné au lot immatriculé fera l'objet d'une contribution selon le troisième alinéa de l'article 22.3 au moment de l'opération cadastrale. L'autre partie fera l'objet d'une contribution au moment de la délivrance d'un permis de construction sur le lot.

22.5 Règle de calcul de la cession ou du versement

RLRQ, c. F-2.1). Les superficies suivantes sont exclues du calcul de la cession d'un terrain, d'une servitude ou du versement en argent :

1. La superficie correspondant à un lot où est érigé un bâtiment principal. L'exemption ne porte que sur le lot créé sur lequel est déjà érigé un bâtiment principal.
2. La superficie correspondant à un lot destiné à un usage de conservation de milieux naturels, sous réserve du dépôt d'une copie de servitude perpétuelle publiée à cette fin. Si la servitude n'est pas publiée dans un délai de 3 mois suivant la délivrance du permis de lotissement, la superficie n'est pas exclue du calcul et le propriétaire devra acquitter la cession ou le versement qui aurait dû s'appliquer ;
3. La superficie correspondant à un lot cédé ou à être cédée à un donateur reconnu dans le cadre d'un don de biens écosensibles au sens de l'article 118.1 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (LRC, 1985, c.1 (5e supp.)). Si le lot n'est pas cédé dans un délai de 3 mois suivant la délivrance du permis de lotissement, la superficie n'est pas exclue du calcul et le propriétaire devra acquitter la cession ou le versement qui aurait dû s'appliquer.

Le calcul de la cession d'un terrain, d'une servitude ou du versement en argent doit tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou partie du site. Pour des exemples de prise en compte de la contribution antérieure, voir l'annexe 2.

22.6 Conditions relatives au terrain à céder ou à la servitude

Le terrain à céder ou la servitude doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels.

Le terrain à céder ou la servitude ne doit pas être inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la municipalité en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2).

22.7 Frais à la charge du propriétaire cédant

Les frais de l'acte notarié et de publicité foncière sont à la charge du propriétaire cédant.

ARTICLE 2 : L'article 22.1 du règlement de lotissement 368-02 est remplacé par l'article 22.8.

22.8 Réduction de la contribution

Malgré l'article 22, la contribution aux fins de parcs pour les immeubles dont l'immatriculation à titre de lots distinct n'a pas fait l'objet d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale s'applique différemment pour les lots suivants :

6162403, 6163183, 6162419, 6162405, 6463454, 6463453, 6162386, 6162383, 6162410, 6162412, 6163271, 6162392, 6162391, 6162378, 6162369, 6162365, 6162364, 6162362, 6163051, 6468876, 6468876, 6162377, 6162389, 6162390, 6162375, 6162376, 6430627, 6163627, 6516822, 6516823, 6516826, 6516827, 6516824, 6516825, 6516828, 6516829, 6516830, 6516831.

La superficie du terrain devant être cédée et la somme versée ne doivent pas excéder 1% de la superficie du site et de la valeur, respectivement, du site contrairement au 8% sur le reste du territoire de la municipalité.

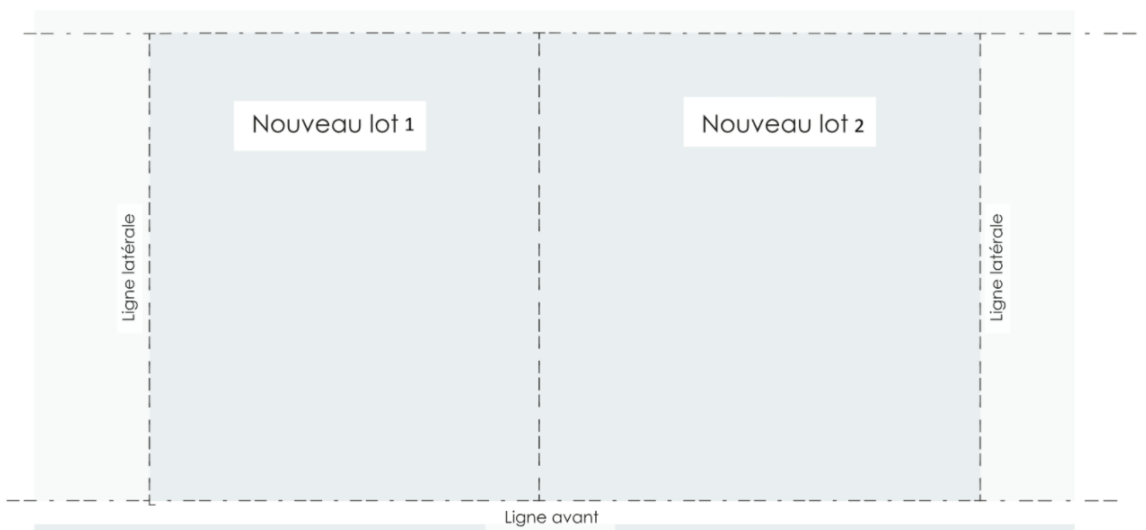
ARTICLE 3 : Création de l'annexe II : Exemple de calculs de contribution

Annexe II : Exemple de calculs de contribution

Situation 1 :

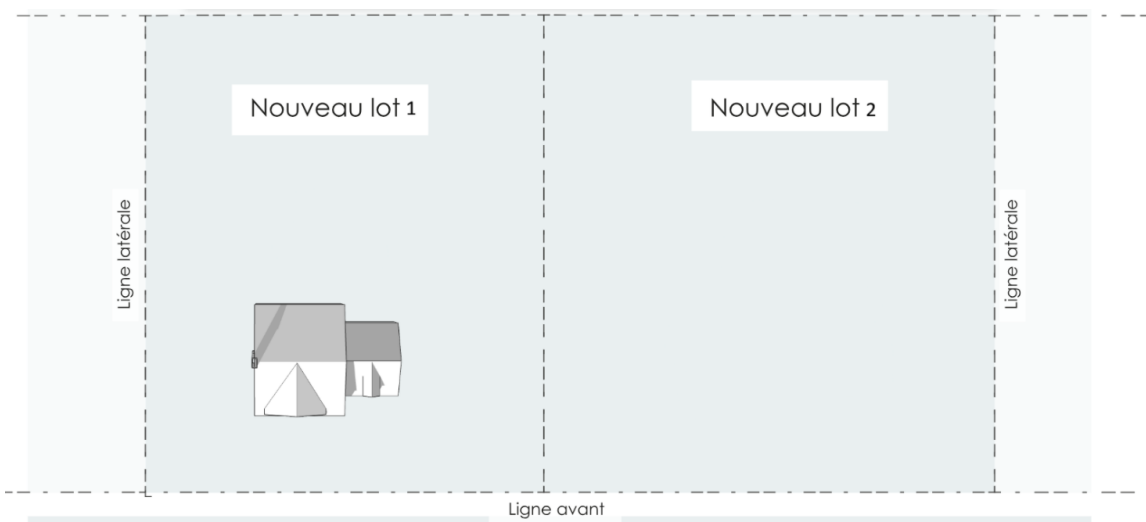
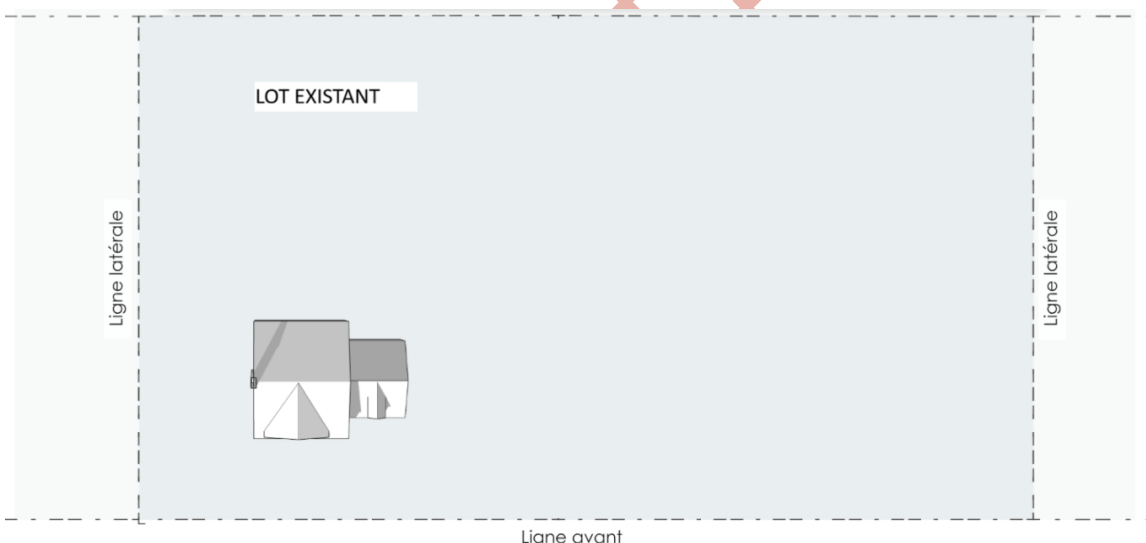
Le lot existant a une superficie de 10 000 m². Le propriétaire veut le diviser en deux. La valeur du site (lot existant) est établie par un évaluateur agréé. La contribution sous forme de terrain ne peut pas dépasser 800 m².





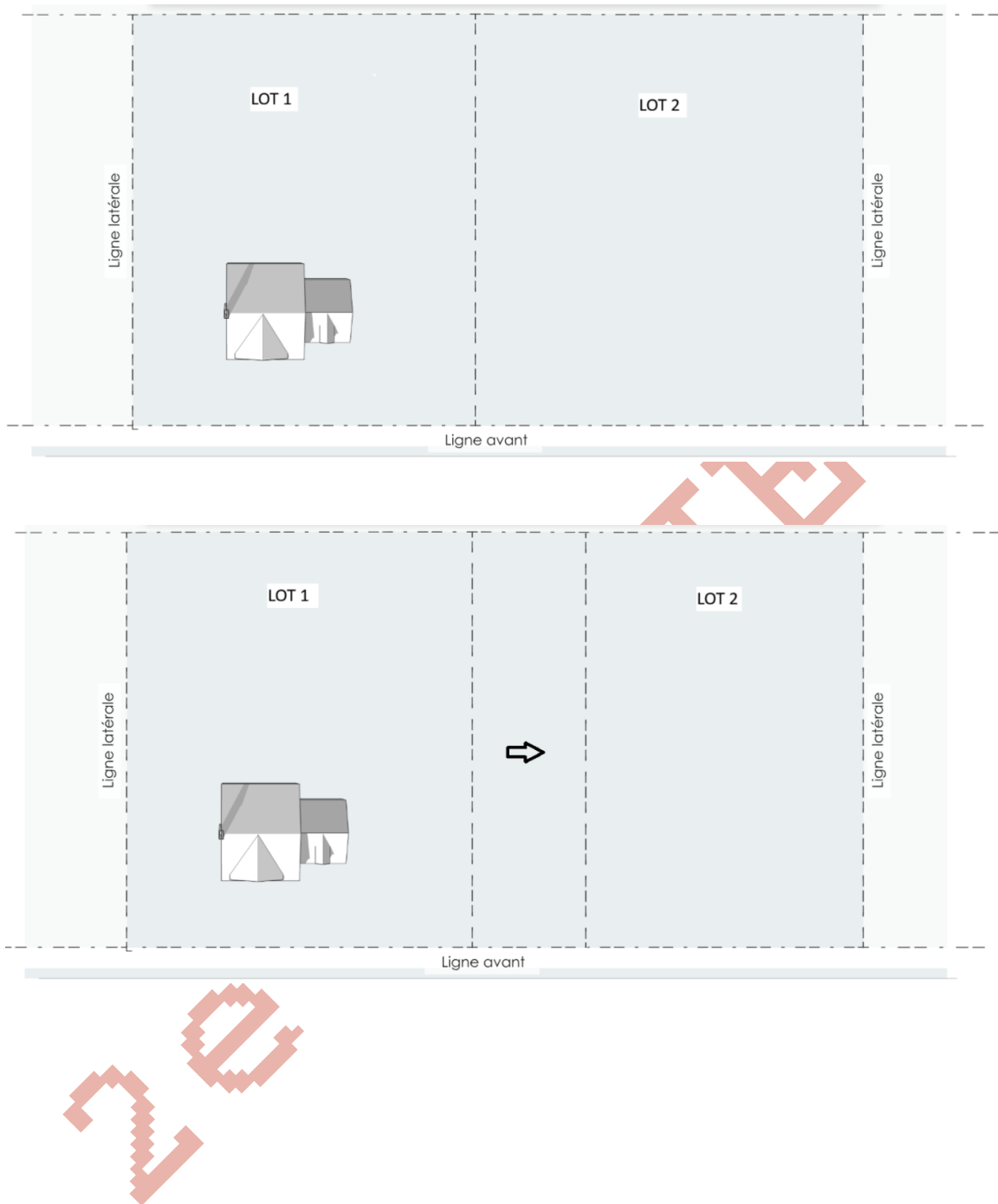
Situation 2

Le lot existant a une superficie de 10 000 m². Il est occupé par un bâtiment principal. Le propriétaire veut le diviser en deux lots de 5000 m². La valeur du site (nouveau lot 2) est établie par un évaluateur agréé. La contribution sous forme de terrain ne peut pas dépasser 400 m².



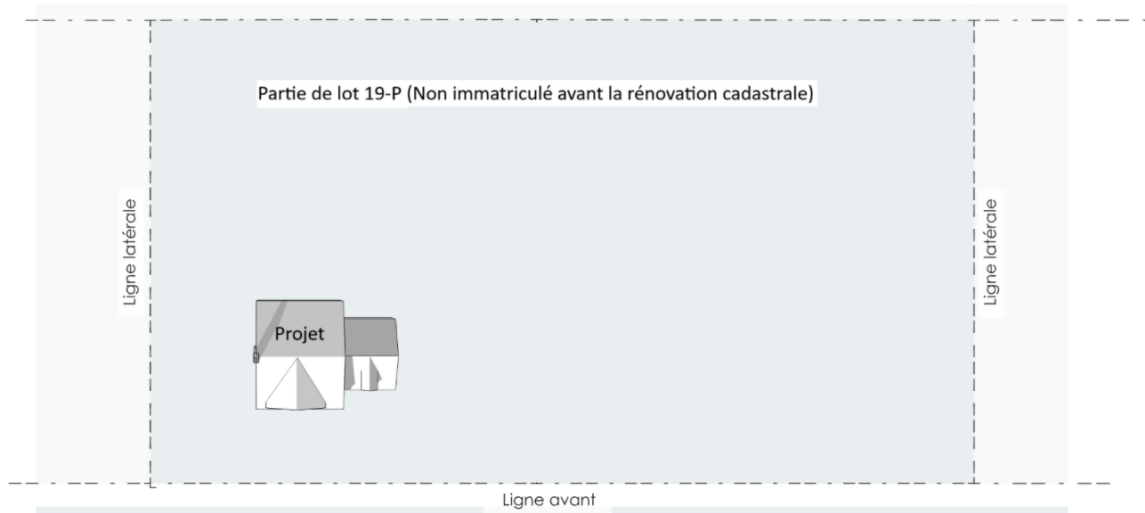
Situation 3

Les propriétaires des lots 1 et 2 veulent modifier la superficie de leurs terrains. (Le lot 1 sera agrandi et le lot 2 sera rapetissé.) Aucune contribution n'est exigée.



Situation 4

Le propriétaire de l'ancienne partie de lot 19-P (n'ayant pas fait l'objet d'un permis de lotissement avant la rénovation cadastrale pour l'immatriculer à titre de lot distinct) veut construire un bâtiment principal sur son terrain. Le terrain a une valeur de 50 000 \$ au rôle d'évaluation, le terrain a une superficie de 10 000 m² et le facteur de rôle est de 1,5. La contribution sous forme monétaire sera de 6000 \$. La contribution sous forme de terrain ne peut pas dépasser 800 m².

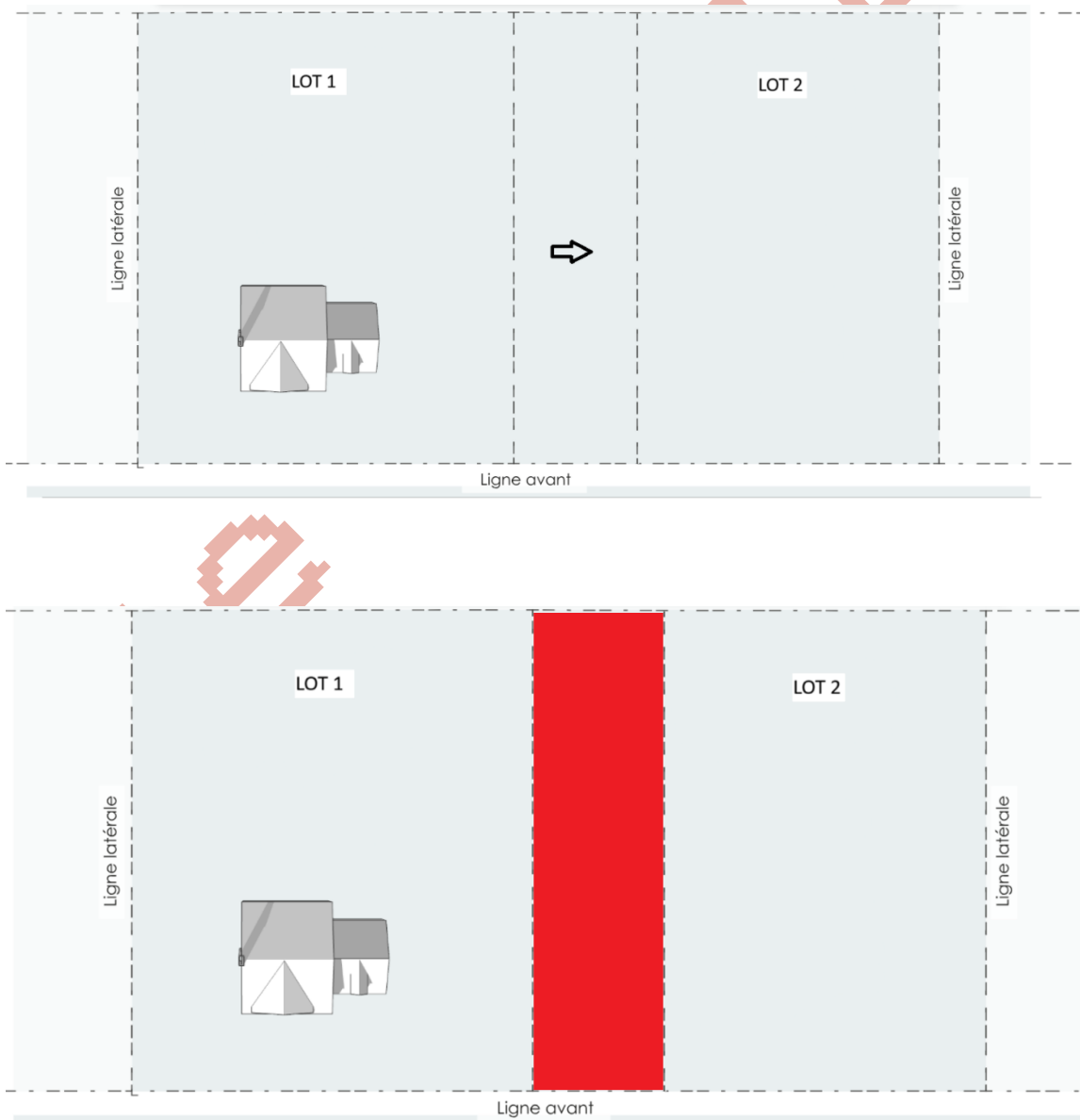


2020 PROJET

Situation 5

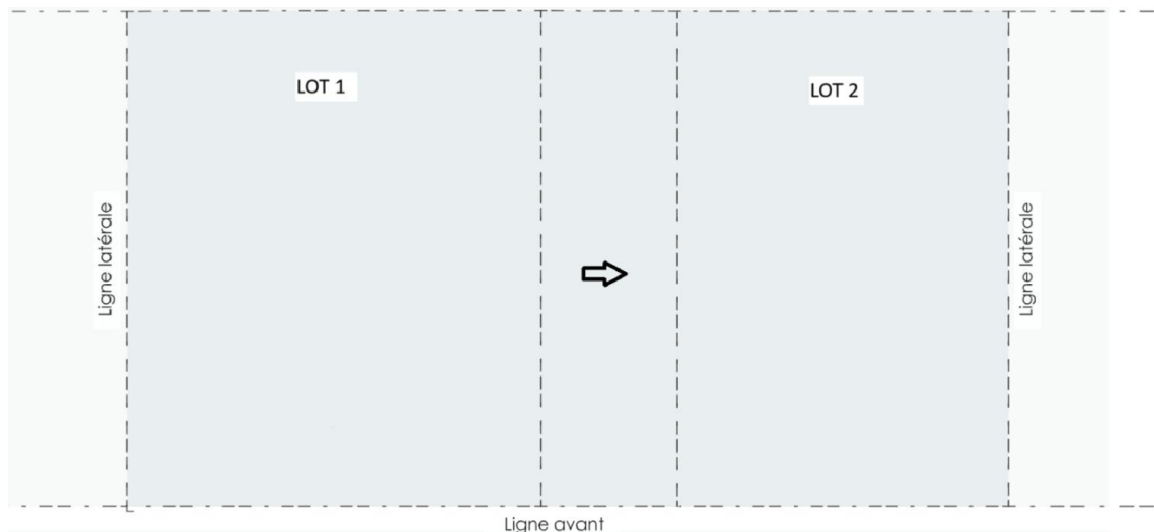
Le lot 1 a été immatriculé avant la rénovation cadastrale à titre de lot distinct, mais pas le lot 2 qui est une ancienne partie de lot. Le propriétaire veut agrandir le lot 1. La contribution sera exigée sur le site composé de la section visée par l'agrandissement (en rouge sur le plan) et le nouveau lot 2. Si la section rouge à une superficie de 2000 m² et le nouveau lot 2 une superficie de 8000 m², la contribution sous forme de terrain ne peut pas dépasser 800 m². La valeur du site sera établie par un évaluateur agréé. Si le site à une valeur de 100 000\$ au rôle d'évaluation, la contribution exigée sera de 8000\$.

Il est aussi possible de reporter la contribution à une date ultérieure avec une entente. Ainsi, le site ne prendra pas en compte le futur lot 2, mais seulement la section visée par l'agrandissement. Si cette section à une superficie de 2000 m² et que lot 2 avant l'opération cadastrale à une superficie de 10 000 m² et une valeur de 100 000\$ au rôle d'évaluation. La section visée par l'agrandissement a donc une valeur de 20 000\$ et la contribution exigée sera de 1600 \$. La contribution sous forme de terrain ne peut pas dépasser 160 m².



Situation 6

Dans cette situation, le lot 1 et le lot 2 sont des parties de lot (19-P) (n'ayant pas fait l'objet d'un permis de lotissement avant la rénovation cadastrale pour l'immatriculer à titre de lot distinct). Le propriétaire veut agrandir le lot 1. Aucune contribution n'est exigée au moment de l'opération cadastrale pour les deux terrains si une entente est signée avec la municipalité. La contribution sera exigée au moment de construire sur un des deux lots selon la valeur des lots suite à l'opération cadastrale.



ARTICLE 4 : Création de l'annexe III : Exemple de prise en compte d'une contribution antérieure.

Annexe III : Exemple de prise en compte d'une contribution antérieure

Cet exemple concerne un lot de 30 000 m² dont la valeur s'élevait à 150 000 \$ (5 \$/m²) au moment d'un premier morcellement.

Cette première opération cadastrale avait pour but de créer 10 lots d'environ 3000 m² chacun (excluant la rue publique). En appliquant les règles d'un règlement de lotissement à **10%**, la contribution correspondait soit :

- à la cession d'un terrain dont la superficie était 10% de la superficie du site, c'est-à-dire 3000 m²;
- à la remise d'un montant d'argent équivalant à 10% de la valeur du site c'est-à-dire 15 000 \$.

Trois des dix lots sont ensuite vendus et construits, mais quelques années plus tard, le propriétaire des sept autres lots créés lors de la première opération cadastrale modifie son projet original. Il souhaite construire des maisons jumelées et propose une deuxième opération cadastrale visant la création d'un plus grand nombre de lots. Cette opération cadastrale ne concerne que les lots non construits.

Si la première contribution a pris la forme d'une cession de terrain, la superficie touchée par la deuxième opération cadastrale s'élève à 18 000 m² (voir la figure 1). Si une contribution monétaire a été faite, la superficie est plutôt de 21 000 m² (voir la figure 2)

Figure 1 – Site visé par la 2^e contribution si la 1^{re} contribution a pris la forme d'une cession de terrain

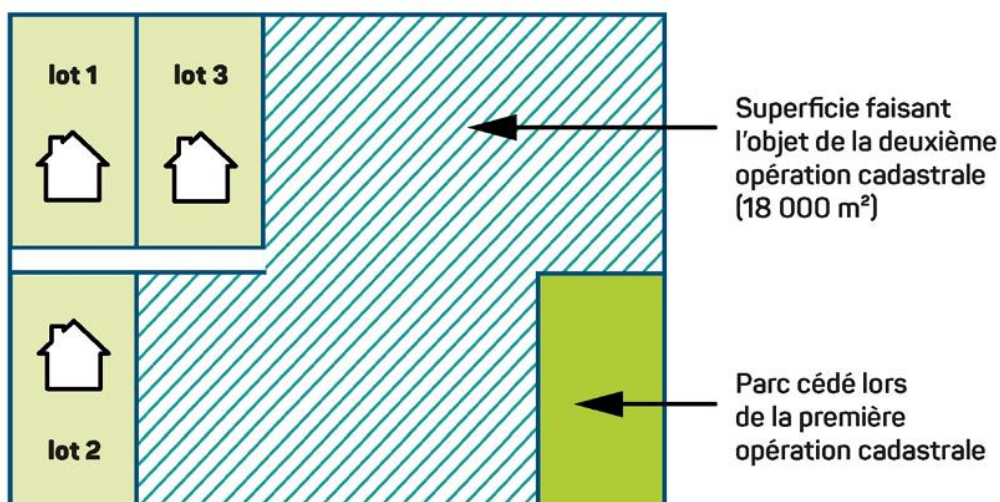
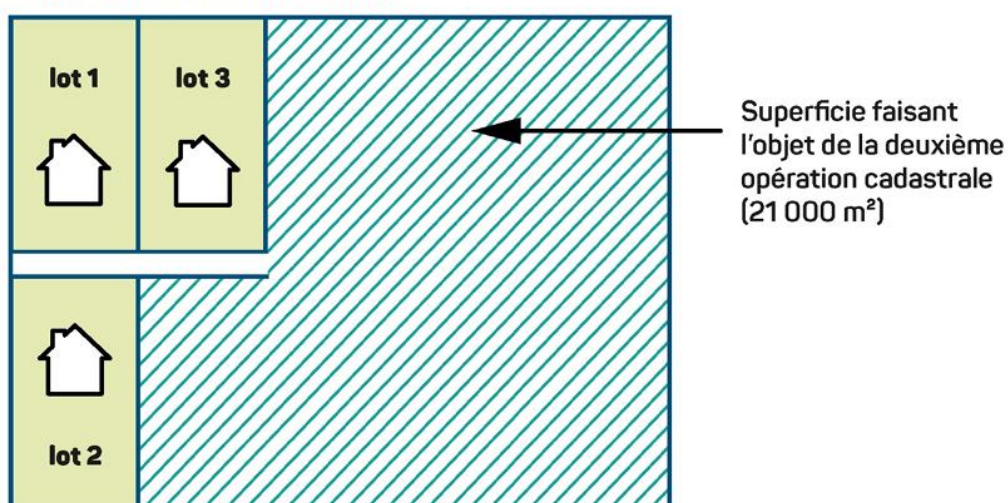


Figure 2 – Site visé par la 2^e contribution si la 1^{re} contribution a pris la forme d'une contribution monétaire



Examinons les différentes situations qui pourraient se produire à partir de l'hypothèse d'une augmentation de 5 \$ du mètre carré au moment de la première opération cadastrale à 7,50 \$ du mètre carré au moment de la deuxième opération cadastrale, en ce qui concerne la valeur des terrains non construits. Afin de déterminer la contribution lors de la deuxième opération cadastrale, il faut considérer quatre situations, telles que sont présentées dans le tableau suivant.

Première opération cadastrale	Deuxième opération cadastrale	
	Cession de terrain	Contribution monétaire
Cession de terrain	Situation 1	Situation 3
Contribution monétaire	Situation 2	Situation 4

Situation 1

La municipalité pourrait souhaiter obtenir une cession supplémentaire de terrain pour agrandir le parc actuel. Toutefois, la prise en compte de la contribution antérieure aura pour effet d'éliminer toute obligation de céder un autre terrain. En effet, le maximum de contribution (10%) a été atteint lors de la première opération. Puisque la portion du site visée par la deuxième opération cadastrale est plus petite, aucune opération ne sera exigée.

Contribution exigée	10 % de 18 000 m² = 1 800 m²
Crédit pour contribution antérieure	(18 000 m² / 30 000 m²) × la contribution antérieure de 3 000 m² = 1 800 m²
Terrain devant être cédé	1 800 m² - 1 800 m² = 0 m²

Situation 2

Si la municipalité a accepté une contribution monétaire lors de la première opération cadastrale et souhaite une cession de terrain lors de la deuxième opération cadastrale, l'augmentation de la valeur du terrain peut avoir pour effet d'obliger le propriétaire à faire une nouvelle contribution.

Contribution exigée	10 % de 21 000 m² = 2 100 m²
Crédit pour contribution antérieure	(21 000 m² / 30 000 m²) × la contribution antérieure de 15 000 \$ = 10 500 \$ 10 500 \$ / 7,5 \$/m² (au moment de la 2^e opération) = 1 400 m²
Terrain devant être cédé	2 100 m² - 1 400 m² = 700 m²

Situation 3

Si la municipalité a obtenu une cession de terrain lors de la première opération cadastrale, elle ne pourrait pas exiger de contribution monétaire supplémentaire lors de la deuxième opération cadastrale. En effet, comme dans la situation 1, puisque la portion visée par la deuxième opération cadastrale est plus petite, aucune contribution ne peut être exigée.

Situation 4

Si la valeur du site a augmenté entre les deux opérations cadastrales, une deuxième contribution monétaire pourrait être exigée dans le cas où la première contribution a pris la forme d'un versement en argent.

Contribution exigée	10 % de (21 000 m² × 7,50 \$/m²) = 15 750 \$
Crédit pour contribution antérieure	(21 000 m² / 30 000 m²) × la contribution antérieure de 15 000 \$ = 10 500 \$
Somme devant être versée	15 750 \$ - 10 500 \$ = 5 250 \$

ARTICLE 5 : Création de l'annexe IV : Protocole d'entente relatif à un report de contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels.

Annexe IV : Protocole d'entente relatif à un report de contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels.

ENTRE : MUNICIPALITÉ DE Val-des-Lacs, personne morale de droit public, ayant son hôtel de ville au 349 chemin Val-des-Lacs, Val-des-Lacs (Québec) J0T 2P0, représentée aux fins des présentes par son maire et son greffier dûment autorisés en vertu de la résolution _____ adoptée par le conseil municipal lors de sa séance du _____,

(ci-après nommée « **VILLE** »)

ET

(ci-après nommé « **PROPRIÉTAIRE** »)

CONSIDÉRANT QUE le PROPRIÉTAIRE a demandé un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale afin de créer les lots _____, dont un lot résiduel qui possède une superficie de _____ mètres carrés;

CONSIDÉRANT QU'une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels est normalement exigible en vertu du règlement 368-02 à l'égard de cette opération cadastrale;

CONSIDÉRANT QUE ce lot résiduel, qui doit faire l'objet d'une opération cadastrale distincte d'identification, n'est pas destiné, suite à cette opération cadastrale, à être construit, de sorte qu'il est opportun de reporter à une date ultérieure la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels qui serait normalement exigible;

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent ce qui suit :

1° La **MUNICIPALITÉ** consent à ce que soit reportée à une opération cadastrale ultérieure la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels exigible à l'égard du lot résiduel projeté identifié par un liséré sur le plan qui accompagne le présent protocole d'entente comme annexe « 1 ».

2° Le **PROPRIÉTAIRE** de ce lot projeté consent à ce que la contribution requise pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels soit exigée lors de la délivrance d'un permis de construction sur ce lot résiduel.

3° Le **PROPRIÉTAIRE** de ce lot résiduel projeté reconnaît que la réglementation municipale peut avoir changé lors de cette opération cadastrale ultérieure ainsi que la valeur de ce terrain, et que les règles applicables sont celles en vigueur au moment de la demande de permis de construction.

4° Le **PROPRIÉTAIRE** convient et s'engage à informer tout futur acquéreur de la teneur du présent protocole d'entente.

5° Le **PROPRIÉTAIRE** dégage la MUNICIPALITÉ de toute responsabilité pouvant résulter du fait qu'il y a eu un report de contribution, incluant dans le cas où il omet d'en informer un futur acquéreur.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé, à Val-des-Lacs, ce

MUNICIPALITÉ

Maire

Secrétaire-trésorier

PROPRIÉTAIRE

ARTICLE 6 : L'article 39 du règlement de lotissement 368-02 est remplacé par l'article suivant.

39 Normes de distance entre une rue, un lac et un cours d'eau

Les dispositions du présent article s'appliquent uniquement à un lac, à un cours d'eau à débit régulier ou à un cours d'eau à débit intermittent tel que définie à la terminologie du règlement de zonage.

Une opération cadastrale visant la création de l'emprise d'une rue ne peut être effectuée que si les conditions énumérées ci-dessous sont respectées :

1° Dans le cas où les services sont inexistants ou qu'un seul service, soit d'aqueduc, soit d'égout sanitaire est implanté en bordure de la rue projetée, une distance minimale de soixante (60) mètres doit être respectée entre l'emprise de cette rue et la ligne des hautes eaux ;

2° Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont établis en bordure de la rue projetée, la distance minimale est de quarante-cinq (45) mètres entre l'emprise de cette rue et la ligne des hautes eaux.

Malgré ce qui précède, toute nouvelle opération cadastrale visant la création d'une emprise de rue peut être effectuée à une distance inférieure aux normes prescrites aux paragraphes 1 et 2 du présent article dans les situations suivantes :

1° s'il s'agit de raccorder l'emprise de deux rues existantes en date du 2 avril 1984 aux conditions suivantes :

- la longueur du raccordement n'excède pas trois cents (300) mètres;
- la nouvelle emprise de rue ne doit pas empiéter sur la rive;

2° s'il s'agit de créer l'emprise d'une rue construite et carrossable en date du 2 avril 1984 et qui dessert actuellement plusieurs bâtiments avec numéro civique aux conditions suivantes :

- la longueur de la rue n'excède pas trois cents (300) mètres;
- l'emprise ainsi créée doit respecter toutes les dispositions de la section III du présent règlement, sauf l'article 38.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'emprise d'une rue conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau à la condition que la conception de cette rue soit réalisée de manière à ce que l'emprise n'empiète pas sur la bande de soixante (60) ou de quarante-cinq (45) mètres et que son tracé soit le plus possible perpendiculaire par rapport au cours d'eau.

ARTICLE 7 : Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Patricia Lacasse
Mairesse

Caroline Champoux
Directrice générale et greffière-trésorière

Description	Date	No Résolution
Avis de motion	16 février 2026	2026-02-34
Dépôt et adoption du 1 ^{er} projet	16 février 2026	2026-02-35
Avis de l'assemblée publique	18 février 2026	
Assemblée publique	3 mars 2026	
Adoption du second projet	16 mars 2026	
Avis public aux PHV		
Délai pour demande d'approbation des PHV		
Adoption du règlement		
Entrée en vigueur (Certificat de conformité de la MRC)		
Avis public d'entrée en vigueur		