

RENCONTRE D'INFORMATION

**CHANGEMENT DE ZONAGE
BROMONT SUR LE LAC**

13 MAI 2004

OBJECTIFS DE LA RENCONTRE D'INFORMATION

- Informer sur les enjeux et les conséquences des choix retenus
- Valider l'information quant aux rumeurs de toutes sortes concernant le dossier et les personnes qui y sont associées
- Répondre aux questions et recueillir les commentaires en vue de régler ce dossier

HISTORIQUE

- **1798–1975 TERRES AGRICOLES EN PROPRIÉTÉS PRIVÉES**
 - Concession en faveur de Samuel Gale et 24 partenaires
 - Terres agricoles : acériculture
 - Servitude pour l'eau : Cowansville
 - Propriétaires principaux: Leduc, McMillan, Quinlan, Teal, Peacock

HISTORIQUE (suite)

1976 ACHAT DES PROPRIÉTÉS PAR LA VILLE DE BROMONT

Vision : la Ville de Bromont fait des demandes auprès du gouvernement et achète les propriétés en vue d'en faire un parc urbain (Parc Gale, Lac Bromont, Centre équestre)

- Coût total : 619 000 \$ (financement : par règlement d'emprunt)
- Subvention : HCLSC 150 000 \$
- Le Gouvernement du Québec refuse de subventionner la Ville pour son projet de parc urbain et exige que la Ville reste propriétaire des terrains, par bill privé

HISTORIQUE (suite)

- **1978 BAIL EMPHYTÉOTIQUE**
 - La Ville de Bromont loue, par bail emphytéotique, ses terrains à l'IPAD de 1978 à 1999
 - La Ville de Bromont loue, par bail emphytéotique, ses terrains à Fiducie Bromont sur le lac de juin 2001 à ce jour

LES FAITS

- La Ville est propriétaire des terrains qui sont sous bail avec Fiducie Bromont sur le Lac
- MCP Communications est propriétaire du lot 516
- Le propriétaire actuel du bail est en défaut
- La Ville désire protéger les intérêts de ses citoyens et a entrepris des démarches de résiliation du bail
- Le prêteur hypothécaire (CPGB) désire aussi protéger l'intérêt de ses coopérants

SITUATION ACTUELLE AVEC FIDUCIE

BROMONT SUR LE LAC

- **CORRESPONDANCE**

- **22 juillet 2003** : reconnaissance par Fiducie de 151 376,37 \$ en arrérages de taxes et de droits de mutation et engagement de les payer selon un échéancier mensuel
- **18 septembre 2003** : lettre de la Ville à Fiducie confirmant une balance due de 50 817.68 \$ en taxes et intérêts, soulignant les éléments de défaut, autres que le paiement de taxes et de loyer, soit : les sentiers récréatifs, l'eau potable et lui demandant de remédier à ces défauts au 31 décembre 2003

SITUATION ACTUELLE AVEC FIDUCIE BROMONT SUR LE LAC (suite)

- **PRÉAVIS DE RÉSILIATION**

- Les correctifs demandés ne sont pas effectués à la satisfaction de la Ville
- La balance due , au montant de 73 085,22 \$ en date d'aujourd'hui pour les taxes demeure impayée
- En date du 2 février 2004, la Ville signifie un préavis de défaut visant à résilier le bail dans les 120 jours (soit le 1er juin 2004) si les exigences ne sont pas rencontrées

SITUATION ACTUELLE AVEC FIDUCIE BROMONT SUR LE LAC (suite)

- **EFFETS DU PRÉAVIS DE RÉSILIATION**

D'ici le 1er juin 2004, Fiducie doit :

- Payer la balance due pour les taxes, le loyer et les intérêts
- Céder à la Ville les droits de passage sur les terrains adjacents pour des sentiers récréatifs
- Régler les problèmes d'eau potable

SITUATION ACTUELLE AVEC FIDUCIE BROMONT SUR LE LAC (suite)

SINON

- le bail est résilié et le fond de terre et les bâtisses devraient revenir à la Ville
- le créancier hypothécaire a signifié son intention de protéger ses investissements par les procédures légales à sa disposition

LES ENJEUX

- Le propriétaire et le créancier souhaitent vendre le bail, ce qui permettrait à la caisse de reprendre une partie de ses fonds
- Un acheteur potentiel désire opérer un centre de santé sur une partie des terrains sous bail et demande une modification de zonage
- La Ville pourrait profiter de l'opportunité pour reprendre des terrains en titre propre et pour redéfinir le bail

LES CONSÉQUENCES DES CHOIX RETENUS

- Si le propriétaire ou le créancier conserve le bail et se conforme aux exigences dans les délais : STATU QUO
- Si le propriétaire ou le créancier vend le bail tel quel et que le nouveau propriétaire se conforme : STATU QUO
- Si le propriétaire ou le créancier ne respecte pas le bail et qu'il y a résiliation :
 - La Ville reprend l'immeuble
 - Le détenteur de l'hypothèque ou la caisse populaire Granby Bromont, peut s'objecter et intenter des procédures
 - la caisse reprend le bail détenu en garantie, se conforme aux exigences et dispose du bail

LA REFONTE DU PLAN ET RÈGLEMENT D'URBANISME

NOVEMBRE 2003 – FÉVRIER 2004

Zonage 1991 à 2002

R02-230

- Affectation – Récréative
- Usage permis :
 - Marina
 - Centre de ski alpin
 - Centre de ski de randonnée
 - Terrain de golf et champ de pratique
 - Piste de luge
 - Glissade d'eau
 - Ciné-parc
 - Centre équestre
 - Base de plein air
 - Colonie de vacances
 - Parc thématique
 - Parc d'attraction
 - Centre sportif et/ou d'entraînement intérieur
 - Camping

Zonage 1991 à 2002

R02-230

- Usage permis par PIIA (chapitre 8 article 8.3.2.15)
- Habitation
 - Isolée
 - Jumelée
 - Contigüe
- Hôtel, auberge 50 chambres maximum

Zonage 1991 à 2002

R02-230

- Normatif pour usage récréatif :
- Superficie minimale : minimum du reg. de lotissement
- Espace Bâti/terrain : 0.08
- Plancher terrain : 0.15

Zonage 2002 à 2003

R02-230

- Normatif pour usage récréatif : même qu'avant avec retrait de Camping
 - Superficie minimale : (BAIL)*
 - Espace Bâti/terrain : 0.08
 - Plancher terrain : 0.15
- * Le Bail a été modifié en octobre 2002 pour inclure une clause d'approbation discrétionnaire jusqu'à l'adoption d'un règlement de piia spécifique à Bromont sur le Lac.

Zonage 1991 à 2003

H05-519

- Affectation – Habitation
- Usage permis
 - Habitation unifamiliale h1

Zonage 1991 à 2003

H05-519

- Normatif pour usage Habitation :
- Superficie minimale : 3000 m²
- Espace Bâti/terrain : 0.10
- Plancher terrain : 0.20

Zonage 1991 à 2003

C05-534

- Affectation – Commercial
- Usage permis
 - Hôtel de dix unités et plus
 - Motel de dix unités et plus
 - Auberge de dix unités et plus
 - Usage habitation
 - Unifamiliale isolée

Zonage 1991 à 2003

C05-534

- Normatif pour usage Commercial :
- Superficie minimale : 900 m²
- Espace Bâti/terrain : 0.30
- Plancher terrain : 0.50

Zonage 1991 à 2003

C05-534

- Normatif pour usage Habitation :
- Superficie minimale : 3000 m²
- Espace Bâti/terrain : 0.10
- Plancher terrain : 0.20

Zonage 1991 à 2002

R02-231

- Affectation – Récréative
- Usage permis :
 - Marina
 - Centre de ski alpin
 - Centre de ski de randonnée
 - Terrain de golf et champ de pratique
 - Piste de luge
 - Glissade d'eau
 - Ciné-parc
 - Centre équestre
 - Base de plein air
 - Colonie de vacances
 - Parc thématique
 - Parc d'attraction
 - Centre sportif et/ou d'entraînement intérieur
 - Camping

Zonage 1991 à 2002

R02-231

- Usage permis par PIIA (chapitre 8 article 8.3.2.15)
- Habitation
 - Isolée
 - Jumelée
 - Contigüe
- Hôtel, auberge 50 chambres maximum

Zonage 1991 à 2002

R02-231

- Normatif pour usage récréatif :
- Superficie minimale : aucun min. m²
- Espace Bâti/terrain : 0.08
- Plancher terrain : 0.15

Zonage 2002 à 2003

R02-231

- Normatif pour usage récréatif : même qu'avant avec retrait de Camping
 - Superficie minimale : (BAIL)*
 - Espace Bâti/terrain : 0.08
 - Plancher terrain : 0.15
- * Le Bail a été modifié en octobre 2002 pour inclure une clause d'approbation discrétionnaire jusqu'à l'adoption d'un règlement de piia spécifique à Bromont sur le Lac.

Zonage 1991 à 2003

A02-233 – A02-232

- Affectation – Agricole (zoné blanc)
- Usage permis
 - Usage habitation
 - Unifamiliale isolée
- Superficie minimale : 3000 m²
- Espace Bâti/terrain : 0.08
- Plancher terrain : 0.15

Zonage 2004 Refonte

C05-534

- Cette zone a disparu et il n'y a plus d'usages commerciaux sur le lot 516.

Zonage 2004 Refonte

R02-226

- Affectation – Récréative
- Usage permis
 - Base de plein air
 - Colonie de vacances

Zonage 2004 Refonte

R02-226

- Obligation de PIIA
 - Coupe forestière (section 7, chapitre 3)
 - Construction en bordure d'une route champêtre ou panoramique (section 8, chapitre 3)
 - Usage récréatif (section 10, chapitre 3)
 - Dispositions particulières à la zone R02-226 (sous-section 8, section 11, chapitre 3)

Zonage 2004 Refonte

R02-226

- Normatif pour usage récréatif :
- Superficie minimale : piia
- Espace Bâti/terrain : 0.08
- Plancher terrain : 0.15

Zonage 2004 Refonte

H05-519

- Affectation – Habitation
- Usage permis
 - Habitation unifamiliale h1

Zonage 2004 Refonte

H05-519

- Obligation de PIIA
 - Coupe forestière (section 7, chapitre 3)
 - Projet ou avant projet de lotissement (section 1, chapitre 3)
 - Volet architectural suite à l'item précédent (section 2, chapitre 3)
- Obligation d'ouverture d'une rue publique
 - Ententes relatives aux travaux municipaux
 - **Discrétion** du Conseil municipal à cet égard

Zonage 2004 Refonte

H05-519

- Normatif pour usage Habitation :
- Superficie minimale : 10 000 m²
- Espace Bâti/terrain : 0.08
- Plancher terrain : 0.15

Projet de modification en 2004

Reprise par la ville

Concept

- Reprise de 80% du terrain sous bail par la ville pour une gestion publique des lieux principalement pour en assurer la conservation et la protection
- Modification des conditions d'exploitations du volet commercial dans le 20% résiduel

Modification dans le 20% R02-237 (nouvelle zone)

- Parmi les objectifs visés
 - Permettre les mêmes activités commerciales que celles normalement présentes dans une base de plein air, mais sans l'obligation de fournir les services de la base de plein air
 - Mettre en place des conditions permettant aux exploitants de se spécialiser dans chacun des usages spécifiquement permis

Modification dans le 20% R02-237 (nouvelle zone)

- Permission d'exercer les usages
 - Centre de santé (SPA)
 - Hébergement (hôtel & auberge de 1 à 50 chambres)
 - Restauration
 - Centre de formation

 - Conservation des usages «Base de plein air» et «Colonie de vacances»

Zonage 2004 Refonte R02-237 (nouvelle zone)

- Obligation de PIIA
 - Coupe forestière (section 7, chapitre 3)
 - Construction en bordure d'une route champêtre ou panoramique (section 8, chapitre 3)
 - Usage récréatif (section 10, chapitre 3)
 - Dispositions particulières à la zone R02-237 (Réglementation à définir suite à l'acceptation du zonage)

Zonage 2004 Refonte

R02-237 (nouvelle zone)

- Normatif pour usage récréatif :
- Superficie minimale : 20 000 m²
- Espace Bâti/terrain : 0.05
- Plancher terrain : 0.10

Zonage 2004 Refonte R02-226 (nouvelle limite)

- Affectation – Récréative
- Usage Récréatif
 - Base de plein air
 - Colonie de vacances
 - Centre de ski de randonnée
 - Piste de luges

Zonage 2004 Refonte

R02-226 (nouvelle limite)

- Usage public
 - Terrain de jeux
 - Parc – espace vert
 - Place publique et ornementale
 - Jardin communautaire
 - Équipement de type linéaire (Sentier, piste cyclable, ski de randonnée, sentier pédestre)
 - Plage
 - Centre d'interprétation de la nature
 - Piscine extérieure
 - Terrain de tennis extérieur
 - Institution d'enseignement
 - Musée
 - Centre communautaire
 - Centre sportif et de loisir
 - Stade et amphithéâtre

Zonage 2004 Refonte

R02-226 (nouvelle limite)

- Obligation de PIIA
 - Coupe forestière (section 7, chapitre 3)
 - Construction en bordure d'une route champêtre ou panoramique (section 8, chapitre 3)
 - Usage récréatif (section 10, chapitre 3)
 - Dispositions particulières à la zone R02-226 (sous-section 8, section 11, chapitre 3)

Zonage 2004 Refonte R02-226 (nouvelle limite)

- Normatif pour usage public :
- Superficie minimale : N/A
- Espace Bâti/terrain : N/A
- Plancher terrain : 0.05

Zonage 1991 à 2003

A02-238

- Même zonage qu'avant la refonte
- Affectation – Agricole (zoné blanc)
- Usage permis
 - Usage habitation
 - Unifamiliale isolée
- Superficie minimale : 3000 m²
- Espace Bâti/terrain : 0.08
- Plancher terrain : 0.15

LE PROJET D'UN CENTRE DE SANTÉ ET L'OPPORTUNITÉ POUR LA VILLE

- Le propriétaire actuel veut vendre le bail
- L'acheteur veut établir une nouvelle entente avec la Ville

- La position de la Ville
- La modification au zonage
- La négociation d'un nouveau bail
- Les avantages pour les citoyens

LA SOLUTION PRÉCONISÉE PAR LA VILLE ET QUI REQUIERT UNE MODIFICATION AU ZONAGE

CONDITIONNELLE À :

- la reprise de 80% du terrain par la Ville
- la signature d'un nouveau bail emphytéotique avec conditions protégeant les parties pour 20% du terrain incluant certains bâtiments
- la remise en état des bâtiments et infrastructures dès l'an 1 (investissement de 1 000 000 \$)

La Ville considère que les taxes perçues sur les 20% seraient suffisantes pour financer l'opération du parc

RENCONTRE D'INFORMATION

- Questions
- Commentaires
- Conclusion

PROCESSUS D'ADOPTION DU RÈGLEMENT 876-01-2004

DATES	ÉTAPES	RÉSULTATS
5 avril 2004	<ul style="list-style-type: none">•Avis de motion•Dispense de lecture•Adoption du premier projet de règlement	
10 avril 2004	<ul style="list-style-type: none">•Publication de l'avis public relatif à la tenue d'une assemblée publique de consultation <p>(Tous les avis publics de la Ville sont publiés dans l'hebdomadaire Le Guide, sauf pour les avis qui doivent être publiés dans un quotidien, et sur le site WEB de la Ville www.bromont.com)</p>	
26 avril 2004	<ul style="list-style-type: none">•Tenue de l'assemblée publique de consultation à partir de 19 heures	

PROCESSUS D'ADOPTION DU RÈGLEMENT 876-01-2004 (suite)

DATES	ÉTAPES	RÉSULTATS																		
26 avril 2004	<ul style="list-style-type: none"> •Adoption du second projet de règlement 																			
1er mai 2004	<ul style="list-style-type: none"> •Publication de l'avis public relatif à la demande de la tenue d'un registre 																			
10 mai 2004	<ul style="list-style-type: none"> •Date limite pour recevoir les signatures provenant de la zone visée et des zones contiguës 	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 150px;">A02-235</td> <td>0/1 (ne demande pas de registre)</td> </tr> <tr> <td>H02-519</td> <td>3/6 (ne demande pas de registre)</td> </tr> <tr> <td>A02-229</td> <td>1/1 (demande un registre)</td> </tr> <tr> <td>A02-232</td> <td>5/5 (demande un registre)</td> </tr> <tr> <td>A02-227</td> <td>7/6 (demande un registre)</td> </tr> <tr> <td>R02-225</td> <td>15/31 (demande un registre)</td> </tr> <tr> <td>A02-233</td> <td>3/3 (demande un registre)</td> </tr> <tr> <td>A02-228</td> <td>9/16 (demande un registre)</td> </tr> <tr> <td>R02-226</td> <td>14/15 (demande un registre)</td> </tr> </table>	A02-235	0/1 (ne demande pas de registre)	H02-519	3/6 (ne demande pas de registre)	A02-229	1/1 (demande un registre)	A02-232	5/5 (demande un registre)	A02-227	7/6 (demande un registre)	R02-225	15/31 (demande un registre)	A02-233	3/3 (demande un registre)	A02-228	9/16 (demande un registre)	R02-226	14/15 (demande un registre)
A02-235	0/1 (ne demande pas de registre)																			
H02-519	3/6 (ne demande pas de registre)																			
A02-229	1/1 (demande un registre)																			
A02-232	5/5 (demande un registre)																			
A02-227	7/6 (demande un registre)																			
R02-225	15/31 (demande un registre)																			
A02-233	3/3 (demande un registre)																			
A02-228	9/16 (demande un registre)																			
R02-226	14/15 (demande un registre)																			

PROCESSUS D'ADOPTION DU RÈGLEMENT 876-01-2004 (suite)

DATES	ÉTAPES	RÉSULTATS
13 mai 2004	<ul style="list-style-type: none">•Adoption du règlement•Ledit règlement est inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée de la MRC de La Haute-Yamaska	Possibilité d'obtention conditionnelle du certificat de conformité au schéma d'aménagement de la MRC
15 mai 2004	<ul style="list-style-type: none">•Publication de l'avis public annonçant la tenue du registre pour demander un référendum. Cet avis s'adresse aux personnes intéressées de la zone visée et des zones contiguës qui ont demandé la tenue d'un registre	

PROCESSUS D'ADOPTION DU RÈGLEMENT 876-01-2004 (suite)

DATES	ÉTAPES	RÉSULTATS
21 mai 2004	<ul style="list-style-type: none">•Tenue du registre pour demander la tenue d'un référendum approbatif <p style="text-align: center;">De 9 h 00 à 19 h 00</p>	<ul style="list-style-type: none">•Nombre de signatures requises pour demander un référendum : 19•Le signataire doit fournir une preuve d'identité pour pouvoir signer le registre. En outre, les mandataires d'une compagnie doivent avoir en leur possession une résolution les nommant à cet effet.

PROCESSUS D'ADOPTION DU RÈGLEMENT 876-01-2004 (suite)

DATES	ÉTAPES	RÉSULTATS
7 juin 2004	<ul style="list-style-type: none"> •Dépôt du résultat de la tenue du registre. •Si le nombre de signatures requises est atteint, le Conseil décide de la tenue d'un référendum ou de retirer le règlement 	
À déterminer	<ul style="list-style-type: none"> •Si le conseil décide d'aller en référendum, à l'assemblée subséquente, la date de la tenue du référendum est fixée dans les 120 jours qui suivent la date de référence qui est la date d'adoption du règlement par le Conseil, soit le 13 mai2004. 	<ul style="list-style-type: none"> •Les procédures d'un référendum sont les mêmes, tout en les adaptant, que celles d'une élection. •La liste référendaire utilisée ici est celle qui provient du directeur général des élections à laquelle sont ajoutés les mandataires de compagnies, les propriétaires de l'extérieur qui autorisé leur inscription sur la liste référendaire et les copropriétaires et les cooccupants d'un place d'affaires qui sont désignés par la majorité d'entre eux (voir l'avis public du 15 mai 2004).

FIN

Ces informations seront disponibles sur
www.bromont.com