



SÉANCE D'INFORMATION

Acquisition de portions de terrains

Travaux sur le chemin des Anglais

Ville de Mascouche

21 septembre 2023

ORDRE DU JOUR

- Mot de bienvenue
- Présentation des travaux
- Impacts possibles des travaux sur vos propriétés
- Démarche d'acquisition
- Prochaines étapes
- Période de questions



MOT DE BIENVENUE

Éric Ladouceur

Conseiller municipal
District Des Hauts-Bois

ericladouceur@mascouche.ca
438 837-3607



PRÉSENTATION DE NOS INTERVENANTS

Yohann Champagne

Directeur général adjoint

Direction générale

Stéphanie Laurier

Directrice

Service de l'aménagement du territoire

Nathalie Bohémier

Directrice

Service du greffe et services juridiques



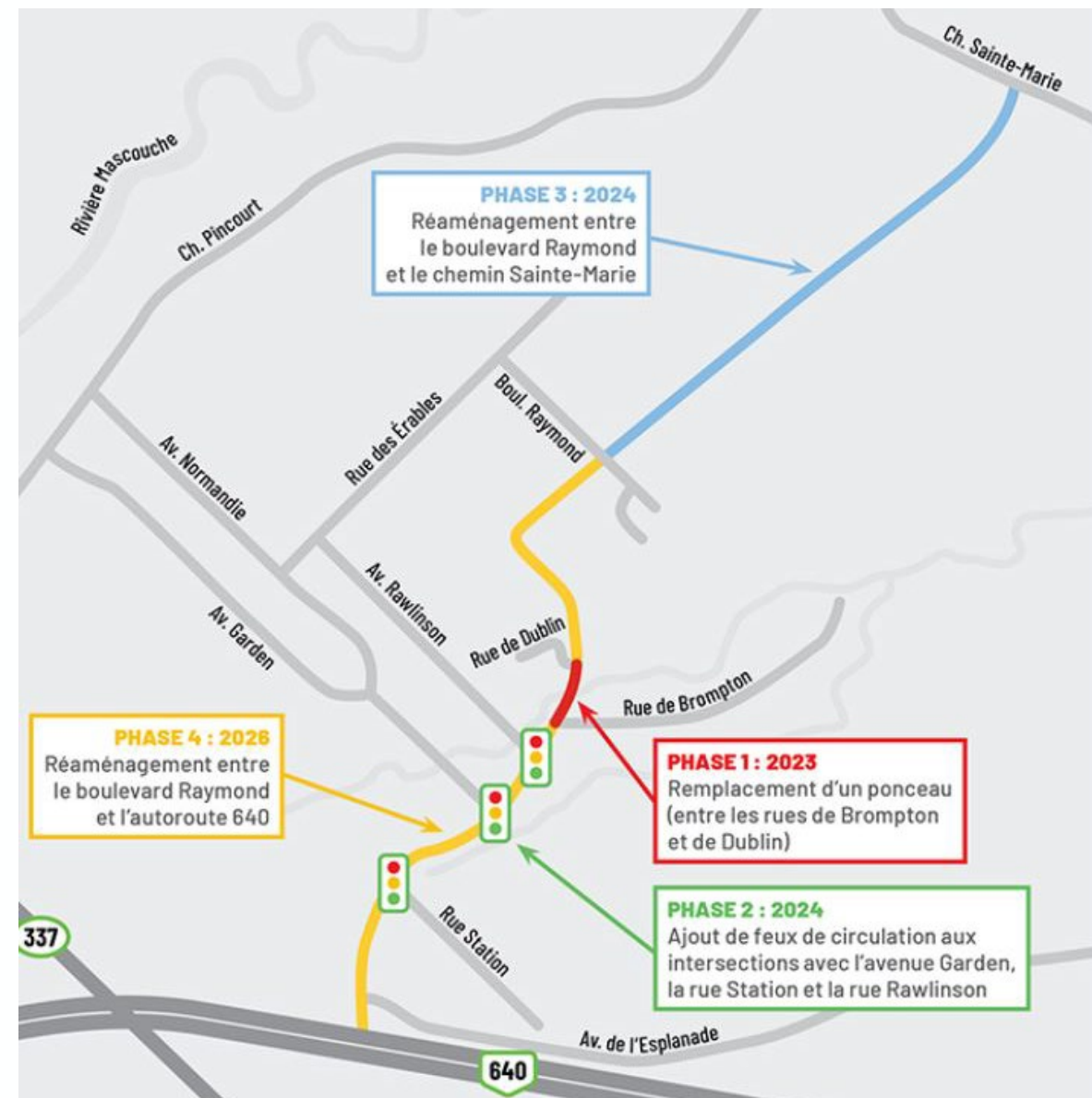
PRÉSENTATION DES TRAVAUX

Nature des travaux

- Amélioration de la fluidité (tronçon sud)
- Augmentation du niveau de sécurité pour les étudiants (tronçon Nord)
- Amélioration du transport actif
- Remise aux normes les infrastructures souterraines



TRONÇON COMPLET



TRONÇON SUD



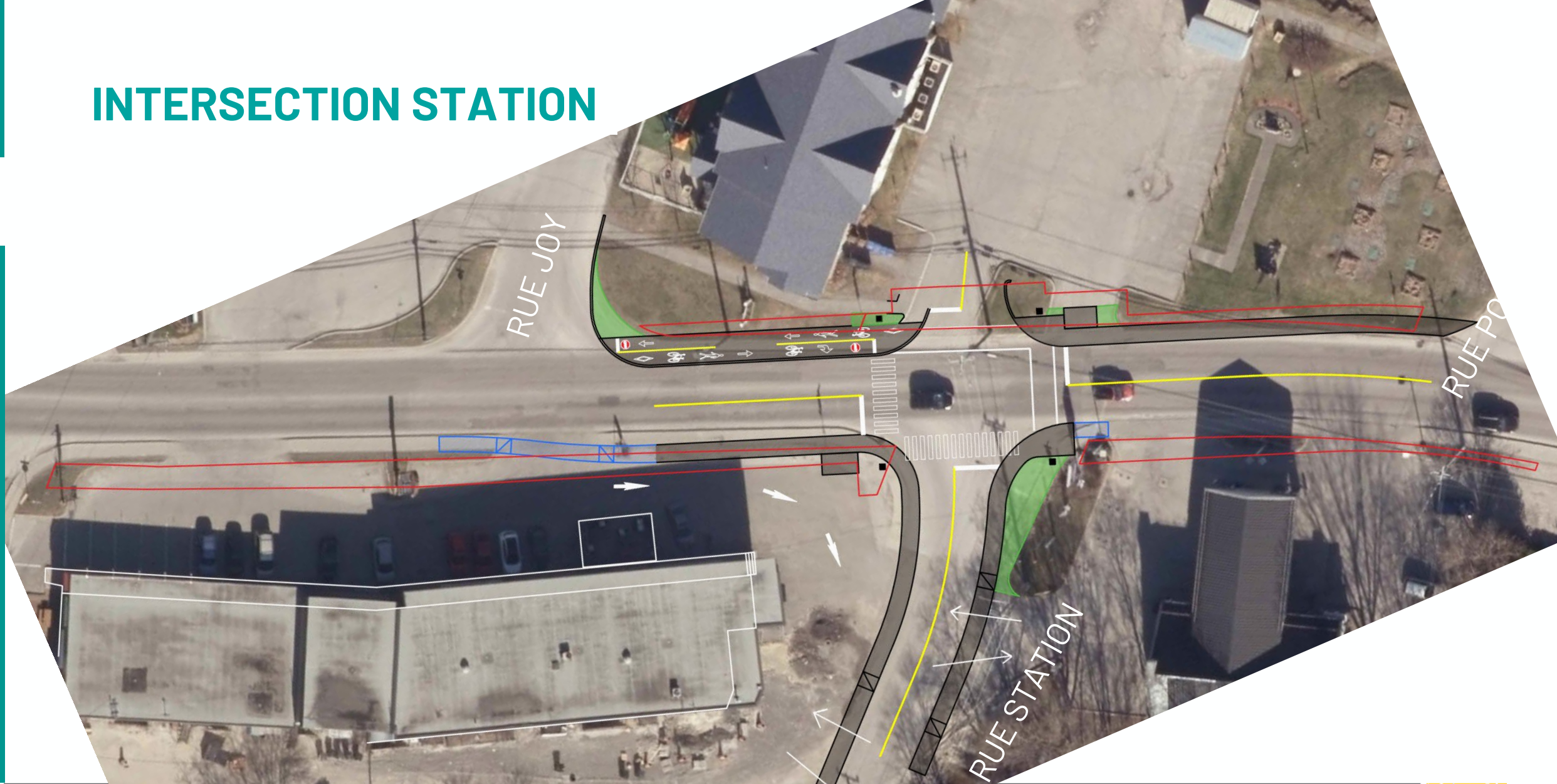
PHASE 2 : FEUX DE CIRCULATION

Localisation sur le chemin des Anglais

- Intersection rue Station
- Intersection avenue Garden
- Intersection rue Rawlinson



INTERSECTION STATION



INTERSECTION GARDEN



INTERSECTION RAWLINSON



ENTRE GARDEN ET RAWLINSON





CALENDRIER DES TRAVAUX

- Octroi du mandat / services professionnels : complété
- Plans concepts : en cours
- Acquisition : en cours
- Validation des conformités règlementaire : en cours
- Déplacement des utilités publics : en cours
- Plans d'exécution : Automne 2023 – Hiver 2024
- Appel d'offres pour les travaux : Hiver 2024
- Travaux : Été – Automne 2024



IMPACTS POSSIBLES PENDANT LES TRAVAUX

- Bruits / poussière / vibrations
- Difficulté d'accessibilité aux commerces / résidences
- Maintien de la circulation (chemins de détour)
- Retrait possible d'aménagements dans le domaine public
- Possible coupe d'arbres



IMPACTS POSSIBLES DES TRAVAUX SUR VOS PROPRIÉTÉS

Marges de recul

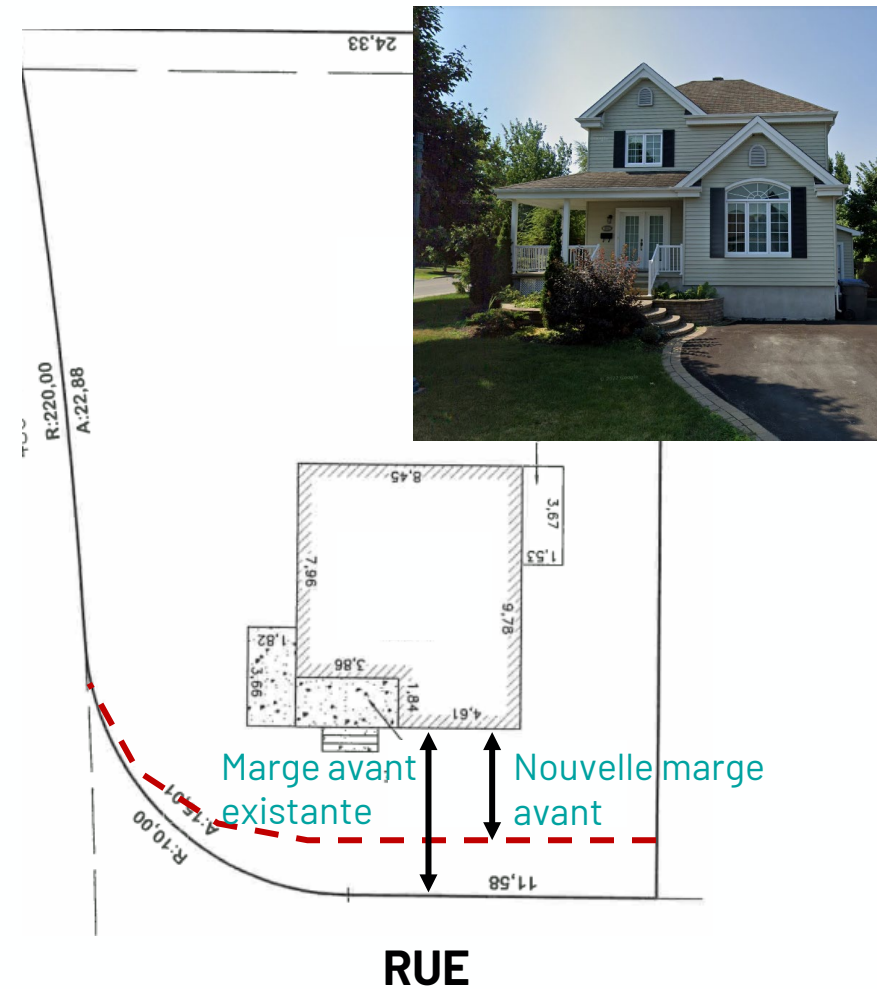
Des normes encadrent la distance minimale entre un bâtiment et la ligne de propriété avant (marge avant)

- 6 à 8 m minimum

Si la marge tombe en-dessous de 6 à 8 m, la construction sera protégée par droit acquis

- Agrandissement latéral possible en droit acquis

Aucun impact sur les balcons



IMPACTS POSSIBLES DES TRAVAUX SUR VOS PROPRIÉTÉS

Stationnements

- Largeur maximale d'une entrée charretière résidentiel: 6 m ou 9 m
- Largeur maximale d'une entrée charretière commerciale : 9 m
- Aucun impact sur les entrées charretières conformes ou protégées par un droit acquis



Entrée
charretière



IMPACTS POSSIBLES DES TRAVAUX SUR VOS PROPRIÉTÉS

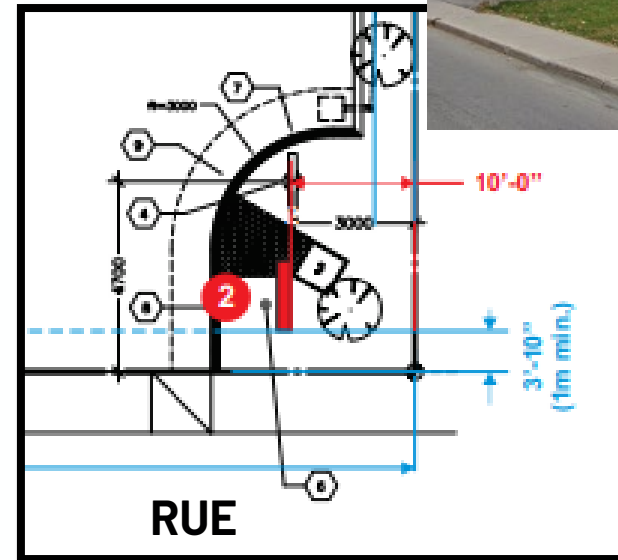
Impacts sur les enseignes

Distance minimale requise d'une ligne avant :
1 m

Si la distance minimale tombe en-dessous
de 1 m, l'enseigne pourra être maintenue

Si l'enseigne empiète dans la partie à
acquérir, possibilité de déplacement

- Par la Ville
- Aux frais de la Ville



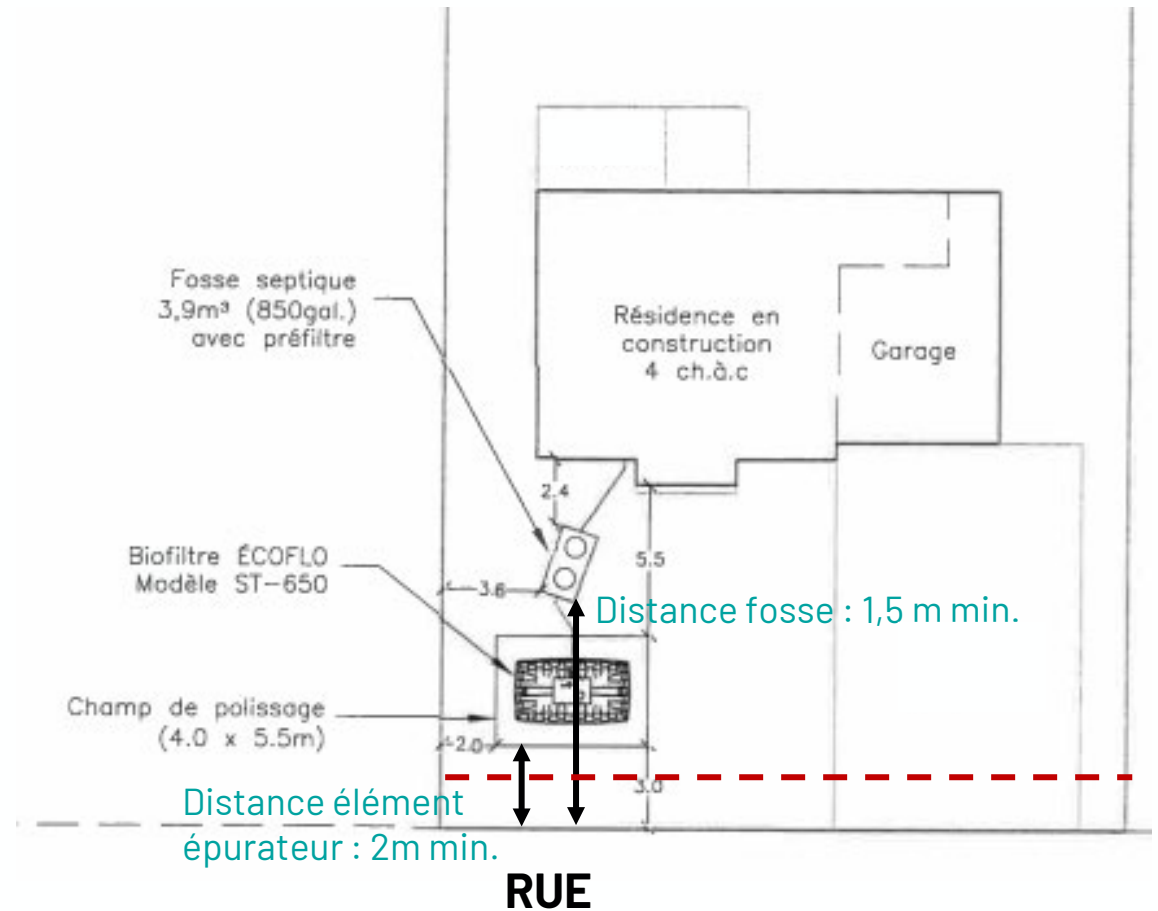
IMPACTS POSSIBLES DES TRAVAUX SUR VOS PROPRIÉTÉS

Installations septiques

Distance minimale requise d'une ligne avant (fosse): 1,5 m

Distance minimale requise d'une ligne avant (élément épurateur): 2 m

Si la distance minimale tombe en-dessous de 1,5 m ou 2 m, la Ville communiquera avec vous.



DÉMARCHES D'ACQUISITION PAR LA MUNICIPALITÉ

Grandes étapes en vue de l'acquisition

1. Communication individuelle avec chacun des propriétaires
2. Promesse de vente (incluant autorisation de travaux) OU procédure en expropriation
3. Vente à la Ville ou avis de transfert de propriété



1. COMMUNICATION INDIVIDUELLE

Chaque propriétaire doit communiquer d'ici la fin septembre avec Me Paul Segal, avocat et conseiller juridique pour la Ville de Mascouche, afin de prendre rendez-vous pour discuter de l'acquisition de sa propriété.

Me Paul Segal, avocat et conseiller juridique

Ville de Mascouche

- 450 474-4133, poste 2515
- paulsegal@mascouche.ca



2.1 SIGNATURE DE LA PROMESSE DE VENTE (INCLUANT AUTORISATION DE TRAVAUX)

AUTORISATION DE TRAVAUX

- Permet à la Ville de débiter les travaux avant que l'acquisition ne soit complétée (délai de lotissement, mainlevée, etc.);
- Permet au propriétaire de bien évaluer la situation particulière de sa propriété
- Permet une entente de gré à gré entre la Ville et le propriétaire

Conditions

- Accès par tout moyen (à pied, en véhicule et/ou avec machinerie) sur la parcelle à être cédée et sur une parcelle additionnelle pour entreposage/circulation de machinerie (temporaire)
- Retrait des plantations
- Remise en état par la Ville de la parcelle non visée par l'acquisition
- Prise de possession de la partie visée en date de la signature de l'autorisation
- Ne diminue en rien la valeur à être versée par la Ville pour l'acquisition



2.1 SIGNATURE DE LA PROMESSE DE VENTE (INCLUANT AUTORISATION DE TRAVAUX)

PROMESSE DE VENTE

Conditions

- Prix: valeur marchande de la partie à acquérir (la valeur marchande a été évaluée individuellement pour chacune des propriétés visées par les travaux i.e. en tenant compte de la situation, de la superficie à acquérir, des servitudes affectant la propriété, etc.). La valeur peut varier d'une propriété à l'autre.
- Superficie visée: partie à acquérir seulement, ce qui exclut la partie appartenant déjà à la Ville et qui pourrait être occupée par le propriétaire. La description exacte sera obtenue sous peu et sera disponible lors de la signature de la promesse.
- Prise de possession et ajustement: date de signature de l'acte de vente sauf si autorisation de travaux.



2.1 SIGNATURE DE LA PROMESSE DE VENTE (INCLUANT AUTORISATION DE TRAVAUX)

PROMESSE DE VENTE

Conditions

- Mandat pour la signature du plan de lotissement; la vente sur partie de lot n'est pas possible en vertu de la loi. Le dépôt du plan au ministère peut prendre quelques semaines. Il est donc normal qu'il y ait un délai entre la signature de la promesse et l'acte de vente.
- Autres frais payés par la Ville lors de l'acquisition (autre que le prix) :
 - Honoraires professionnels du notaire pour l'acte de vente et pour l'obtention d'une mainlevée et/ou consentement à modification cadastrale (si hypothèque)
 - Frais administratifs bancaires sauf somme exigée par la banque en réduction du prêt
 - Honoraires professionnels de l'arpenteur pour la description technique et le lotissement

Il est possible de signer l'autorisation de travaux dès ce soir!



2.2 PROCÉDURES D'EXPROPRIATION

Les conditions, outre la situation particulière d'une propriété (ex: arbre), ne pourront pas être négociées pour des raisons d'équité entre les propriétaires (ex: valeur marchande, superficie, etc.).

En cas d'impossibilité de rejoindre le propriétaire ou d'impossibilité à en venir à une entente, des procédures d'expropriation devront être déposées concernant ces propriétés afin de ne pas compromettre la réalisation du projet. Des avis d'expropriation seront signifiés en **novembre 2023**.

Le dépôt de procédures d'expropriation n'exclut pas la possibilité d'une entente entre les parties.



2.2 PROCÉDURES D'EXPROPRIATION

Éléments distinctifs entre la vente de gré à gré et l'expropriation:

- Frais juridiques de part et d'autre;
- Calcul des ajustements à la prise de possession vs transfert de propriété;
- Étapes non nécessaires en expropriation (mainlevée, etc.);
- Versement de l'indemnité au propriétaire vs au créancier (si hypothèque);
- Considération de la situation particulière d'une propriété (ex: arbre).



3. VENTE À LA VILLE ET PAIEMENT DU PRIX DE VENTE

Acte de vente

Un notaire communiquera avec le propriétaire pour obtenir de l'information (créancier, état civil, titres de propriété, etc.) et pour fixer un rendez-vous pour la signature de l'acte de vente.

Suite à la publication de l'acte, le prix de vente sera versé au propriétaire sous réserve du montant exigé par l'institution financière, s'il y a lieu.

Avis de transfert de propriété

Un avis de transfert de propriété sera publié et la somme sera versée au tribunal pour la distribution de l'indemnité d'expropriation.



PROCHAINES ÉTAPES

2023

Septembre

Signature de l'autorisation de travaux

D'ici la fin septembre

Communiquer avec Me Paul Segal pour prendre rendez-vous

Octobre

Signature de la promesse de vente (incluant autorisation de travaux)

Novembre

Permis de lotissement et dépôt du plan de lotissement au ministère
(si créancier, délai plus long)

Avis d'expropriation (s'il y a lieu)

2024

Février

Dépôt du lot au cadastre

Février-mars

Vérification des titres et préparation de l'acte de vente par le notaire

Avril - mai

Signature de l'acte de vente/Avis de transfert de propriété (s'il y a lieu)



PÉRIODE DE QUESTIONS

- Durée : 30 minutes
- 1 personne à la fois (levez la main pour poser une question)
- Présentez-vous (prénom, nom, adresse) avant de prendre la parole.
- Posez vos questions avec respect.

Vos questions doivent concerner la présentation de ce soir.

Merci de votre collaboration!



COMMUNICATION AVEC LA VILLE

Acquisition:

Paul Segal, avocat et conseiller juridique

- 450 474-4133, poste 2515
- paulsegal@mascouche.ca

Urbanisme (marges, entrées charretières, enseignes)

- 450 474-4133, poste 1000
- permis@mascouche.ca

Génie (travaux) :

- 450-474-4133, poste 8000
- genie@mascouche.ca





VILLE DE
Mascouche