



Municipalité de
LOTBINIÈRE



DÉVELOPPEMENT DOMICILIAIRE
4 SEPTEMBRE 2024



Municipalité de
LOTBINIÈRE

Ordre du jour

- Ordre du jour;
- Pourquoi un développement résidentiel à Lotbinière;
- Historique des démarches et cadre d'opération;
- Présentation des phases proposées;
- La première phase;
- Coûts de la première phase;
- Processus d'appel d'offre;
- Règlements d'emprunt;
- Impact fiscal;
- Début et durée des travaux envisagés;
- Période de questions.



Municipalité de
LOTBINIÈRE

Pourquoi un développement résidentiel à Lotbinière

Une vision d'avenir pour la municipalité

- ▶ Dynamiser le village en attirant des familles et de nouveaux résidents qui désirent habiter dans des résidences neuves;
- ▶ Développer une diversité dans l'offre de logement (unifamilial, jumelé, multilogement);
- ▶ Augmenter la valeur foncière de la municipalité et le nombre de payeurs de taxes;
- ▶ Préserver et bonifier les services de proximité en poursuivant l'augmentation de la population.



Municipalité de
LOTBINIÈRE

Pourquoi un développement résidentiel à Lotbinière

Opportunités

- ▶ Peu de terrains disponibles pour la construction de maison neuve;
- ▶ Hausse de la population malgré le peu d'offre de logement;
- ▶ Le développement du parc industriel de Bécancour va amener une hausse de demande résidentielle dans les années à venir;
- ▶ Certificat d'autorisation du MELCCFP en main;
- ▶ Prix de construction connu et très avantageux;
- ▶ Ententes signées pour l'acquisition des terrains avec les propriétaires concernés pour la phase 1 du développement domiciliaire.



Municipalité de
LOTBINIÈRE

Historique des démarches et cadre d'opération

2012 Un promoteur privé signe une promesse d'achat et de vente d'immeuble avec la Ferme RIAL SENC et monsieur Aimé Laliberté pour l'achat des terrains prévus pour un développement domiciliaire.

Dans les années qui suivent, le promoteur fera préparer un plan de lotissement du développement domiciliaire et fera sa demande de certificat d'autorisation au ministère de l'environnement.

Le certificat d'autorisation sera obtenu par le promoteur.

2017 Le promoteur se désiste du projet.

En novembre acte de cession de la promesse d'achat et de vente d'immeuble du promoteur est réalisé en faveur de la Municipalité avec l'accord des propriétaires concernées.



Municipalité de
LOTBINIÈRE

Historique des démarches et cadre d'opération

2018

La Municipalité doit faire une nouvelle demande de certificat d'autorisation au ministère de l'environnement pour le développement domiciliaire.

Un projet de lotissement différent est réalisé pour effectuer la demande. Le projet comprend 65 terrains à construire, un bassin de rétention des eaux de pluie et un parc.





Municipalité de
LOTBINIÈRE

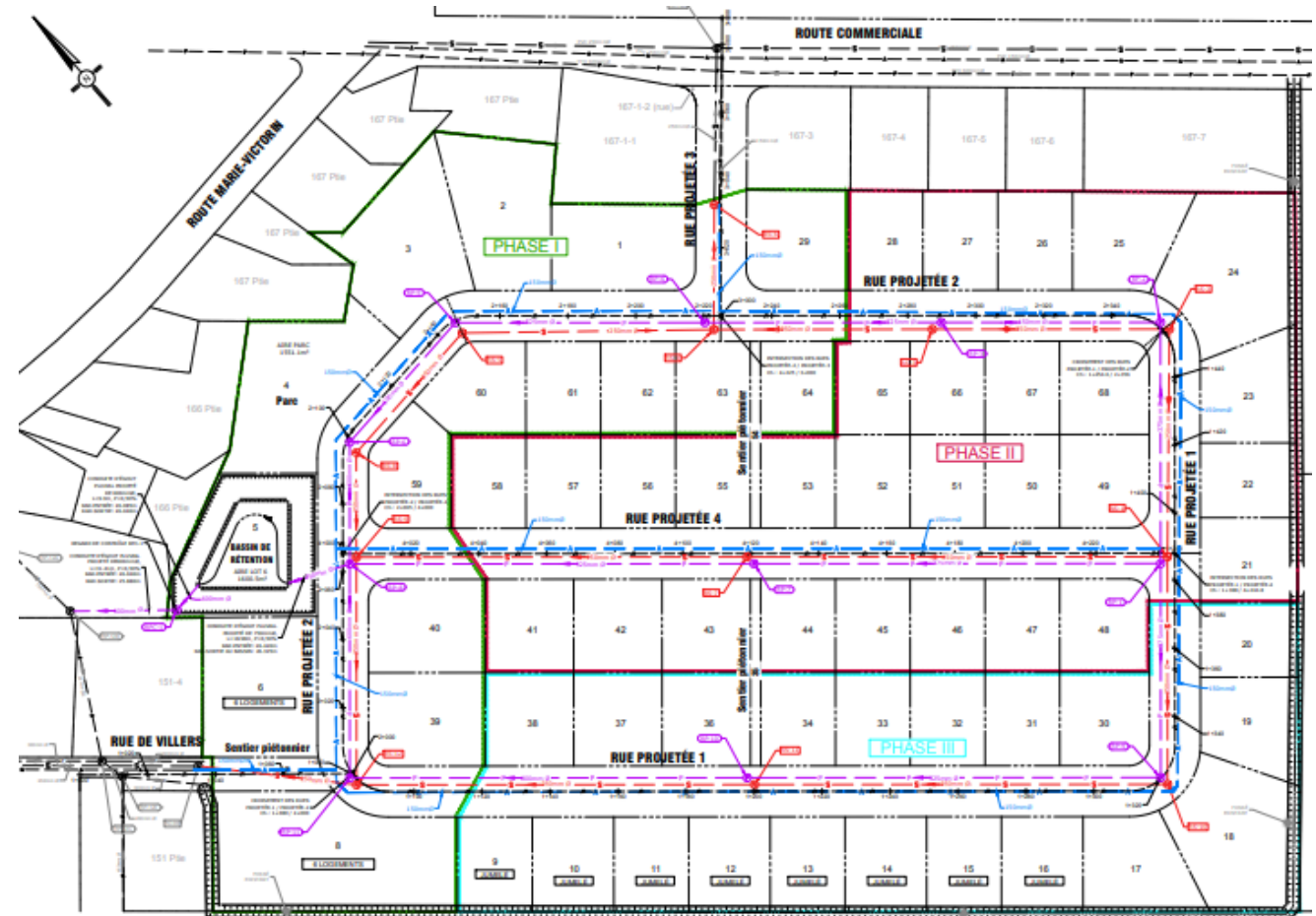
Historique des
démarches et
cadre
d'opération

2019

La firme Pluritec est mandaté pour créer le plan directeur du développement résidentiel et effectuer la demande pour un nouveau certificat d'autorisation du ministère de l'environnement.

Réception du certificat d'autorisation quinquennal.

Le projet est divisé en trois phases de développement.





Municipalité de
LOTBINIÈRE

Historique des démarches et cadre d'opération

2022

Demande de certificat d'autorisation au MELCC
puisque'une portion de la phase 1 est située dans
l'aire de protection de la Maison Pagé qui est un
monument classé par le Ministère.



2022-23

Réception de l'autorisation du MELCC.
Prise de contacts et rencontres avec les propriétaires
pour discuter de l'achat des terrains de la phase 1 du
projet

Depuis qu'elle est promoteur du projet, 217 648 \$
ont été investi en services professionnels.



Municipalité de
LOTBINIÈRE

La première
phase

Projet initial



- ▶ La phase 1 initiale du projet domiciliaire comprend les lots 5 876 597, 5 876 598, une partie des lots 5 878 102 et 5 876 576. On y retrouve 14 terrains un bassin de rétention des eaux de pluie et un parc;
- ▶ Le lot 5 876 597 (identifié par le X) n'est pas disponible immédiatement, ce qui implique une modification du tracé de la phase 1;
- ▶ La Municipalité se penche sur de nouveaux scénarios excluant le lot 5 876 597.








Municipalité de
LOTBINIÈRE

La première
phase

Projet révisé



-  Rue Phase 1
-  Parc et Bassin (2 lots)
-  Terrains à acquérir par la Mun. et disponibles dès la construction (19 lots)
-  Terrains demeurant au propriétaire et disponibles dès la construction (6 lots)
-  Terrains desservis mais disponibles plus tard (12 lots incl. 2 multi-logements)



Municipalité de
LOTBINIÈRE

Les coûts de construction



La phase 1
actuelle du
projet
domiciliaire

- Le coût des travaux d'infrastructures prévus **en 2019** pour la phase 1 initiale du projet domiciliaire sont de **1 508 100 \$** taxes incluses pour l'ouverture de 14 terrains, le bassin de rétention des eaux pluviales et un parc.



Municipalité de
LOTBINIÈRE

La phase 1 actuelle du projet domiciliaire

Les coûts de construction



- Le coût des travaux d'infrastructures prévus **en 2024** pour la phase 1 du projet domiciliaire suite à l'ouverture des soumissions issues du SEAO sont de **1 529 789 \$** taxes incluses pour l'infrastructure de 37 terrains, le bassin de rétention des eaux pluviales et un parc.



Municipalité de
LOTBINIÈRE

Procédures des règlements d'emprunt

- ▶ Tous les règlements d'emprunt doivent être approuvés par le gouvernement du Québec pour s'assurer que la municipalité peut respecter ses engagements financiers.
- ▶ Le processus d'adoption d'un règlement d'emprunt implique plusieurs étapes à franchir et plusieurs documents à produire.
 - ▶ Rédiger le projet de règlement d'emprunt;
 - ▶ Préparer l'avis de motion;
 - ▶ Déposer le projet de règlement;
 - ▶ Adopter le règlement d'emprunt;
 - ▶ Obtenir l'approbation des personnes habiles à voter, le cas échéant; *
 - ▶ Préparer la fiche de règlement d'emprunt;
 - ▶ Déposer la demande.

* Point préciser à la diapositive suivante.



Municipalité de
LOTBINIÈRE

Procédures des règlements d'emprunt

Certains règlements **ne nécessitent que l'approbation de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation**. Aucune tenue d'un registre n'est nécessaire pour ces règlements si les 2 conditions suivantes sont réunies .

1. Les travaux réalisés concernent l'un des objets suivants ainsi que toutes dépenses accessoires :
 1. Voirie;
 2. Alimentation en eau potable;
 3. Traitement des eaux usées;
 4. Élimination d'un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
 5. Respect d'une obligation prévue dans une loi ou un règlement.
2. Le remboursement de l'emprunt est assuré par les revenus généraux de la municipalité ou est entièrement supporté par les propriétaires d'immeubles de l'ensemble du territoire de la municipalité.

Nombre de demandes requises pour aller en scrutin référendaire: **85**



Municipalité de
LOTBINIÈRE

Procédures des règlements d'emprunt

Pour qu'un projet de règlement soit soumis à un scrutin référendaire, les **personnes habiles à voter concernées par le règlement** doivent signer un registre.

Vous devez remplir les conditions suivantes :

- Être inscrite ou inscrit sur la liste électorale
- Avoir 18 ans ou plus
- Avoir la citoyenneté canadienne
- Ne pas avoir perdu vos droits électoraux



Municipalité de

LOTBINIÈRE

Règlement d'emprunt 329-2024 Achat des terrains de la phase 1

Lors de la séance extraordinaire du conseil municipal du 14 août 2024:

- ▶ Le conseil a autorisé l'acquisition du lot 5 876 598, d'une partie du lot 5 876 634 et une partie du lot 5 878 102, en vue de la réalisation d'un développement domiciliaire;
- ▶ Une somme de 210 000 \$ pour les fins du présent règlement;
- ▶ L'emprunt sera remboursé sur 40 ans;
- ▶ Le remboursement de l'emprunt sera prélevé, annuellement sur tous les immeubles imposables sur le territoire de la municipalité.

Ce règlement d'emprunt est assujetti à l'approbation des personnes habiles à voter.



Municipalité de
LOTBINIÈRE

Règlement d'emprunt 330-2024

Travaux

Lors de la séance extraordinaire du conseil municipal du 14 août 2024:

- ▶ Le coût de la meilleure soumission pour la construction des infrastructures d'eau potable, eaux usées, eaux pluviales et de la structure de la route sans asphaltage est de 1 529 789 \$ taxes incluses auquel s'ajoute les frais professionnels de services professionnels;
- ▶ Une somme de 1 700 000 \$ est déterminée pour les fins du présent règlement;
- ▶ L'emprunt sera remboursé sur 40 ans;
- ▶ Le remboursement de l'emprunt sera prélevé, annuellement sur tous les immeubles imposables sur le territoire de la municipalité.

Ce règlement d'emprunt n'est pas assujéti à l'approbation des personnes habiles à voter.



Municipalité de
LOTBINIÈRE

L'impact sur le compte de taxes

Tel que présenté sur la fiche officielle du règlement d'emprunt, l'impact brut sur le compte de taxes est de:

- ▶ 210 000 \$ au taux de 6.00% pour 40 ans 13 957 \$/an
- ▶ 1 700 000 \$ au taux de 6.00% pour 40 ans 112 985 \$/an

- ▶ Fardeau fiscal annuel du contribuable pour l'unité moyenne imposable

Montant	Assiette imposable	Unité moyenne	Charge
13 957 \$ /	208 331 500 \$	192 200 \$	12.88 \$
112 985 \$ /	208 331 500 \$	192 200 \$	104,24 \$
Charge fiscale annuelle totale de			117,11 \$



Municipalité de
LOTBINIÈRE

Début et durée des travaux envisagés

- ▶ Automne 2024
 - ▶ Achat des terrains de la phase I
 - ▶ Début des Travaux d'infrastructures

- ▶ Automne hiver 2024-2025
 - ▶ Début des ventes de terrain

- ▶ Printemps 2025
 - ▶ Infra hydroélectrique et finalisation des travaux d'infrastructures






- ▶ Printemps/été 2025
 - ▶ Première construction



Municipalité de
LOTBINIÈRE

Période de questions



-  Rue Phase 1
-  Parc et Bassin (2 lots)
-  Terrains à acquérir par la Mun. et disponibles dès la construction (19 lots)
-  Terrains demeurant au propriétaire et disponibles dès la construction (6 lots)
-  Terrains desservis mais disponibles plus tard (12 lots incl. 2 multi-logements)