



Municipalité canton de  
**SAINT-CAMILLE**

# PROJET DU DÉVELOPPEMENT DOMICILIAIRE

# Pourquoi un projet domiciliaire?

- Aucun gros projet domiciliaire depuis celui du rang 13, il y a 10 ans;
- Mentionné lors des consultations citoyennes que le manque de logement était problématique (logements, terrains, maisons, etc.);
- Maintenir les services et assurer la pérennité de l'école;
- Nourrir l'esprit de communauté;
- Diversifier l'offre résidentielle pour répondre aux besoins des résidents de Saint-Camille, actuels et à venir;
- Rapprocher les familles du noyau villageois, et donc des lieux d'activités;
- Plusieurs demandes d'individus pour venir s'installer à Saint-Camille.



# Planification stratégique 2020 – 2030 de la Municipalité du Canton de Saint-Camille

## Enjeu 2

### ATTRACTIVITÉ ET VITALITÉ

Maintenir et améliorer l'attractivité du village pour les citoyens, les visiteurs et les entreprises

**2.1.** Favoriser la réalisation de projets pour l'établissement de nouveaux résidents et faciliter leur intégration de façon harmonieuse dans la communauté

**2.2.** Maintenir et améliorer la qualité de vie des citoyens et la réponse à leurs besoins, en fonction de la diversité de la population.

## OBJECTIFS

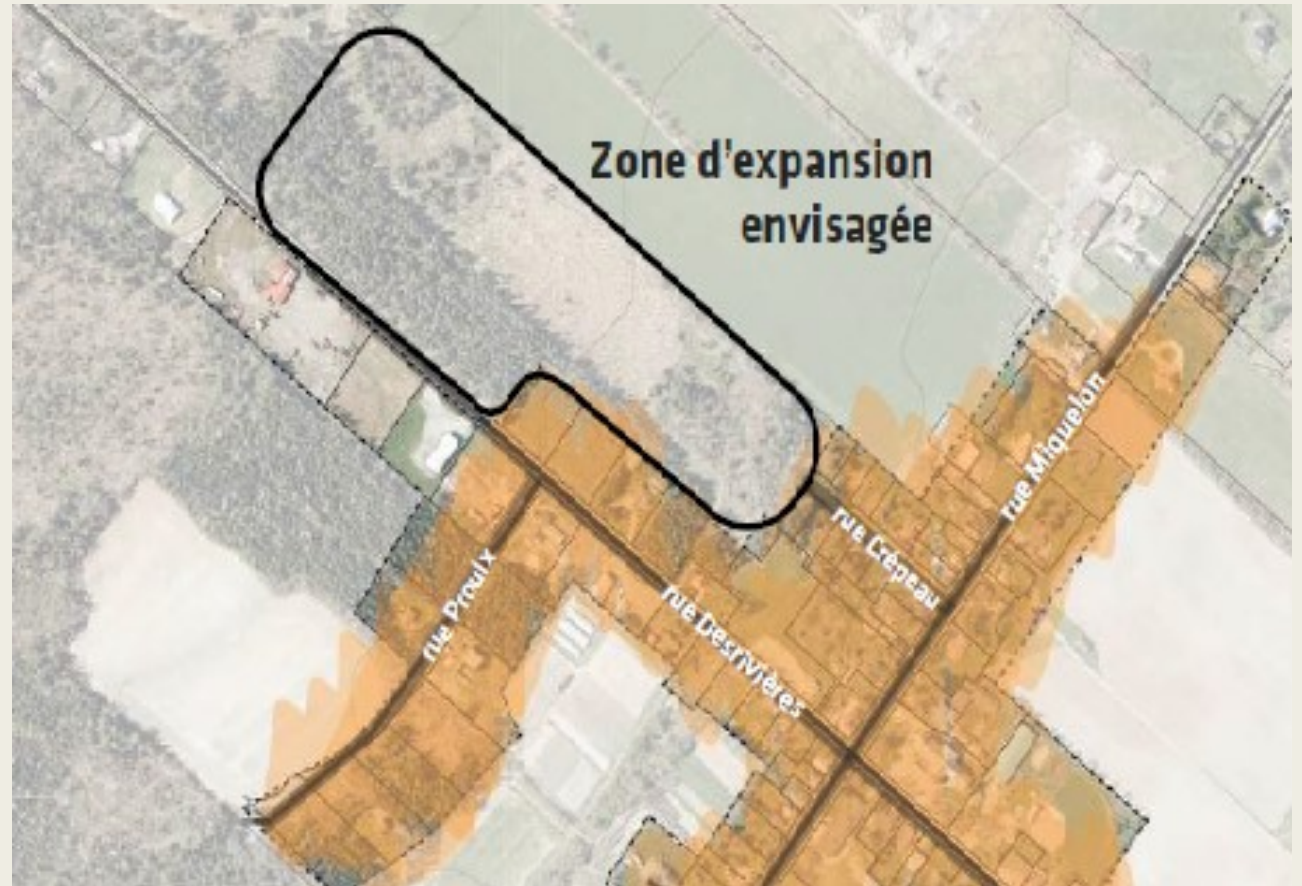
**2.1.1** Élaborer et mettre en œuvre un plan de développement démographique en priorisant le cœur villageois (tout en prenant en considération la campagne)

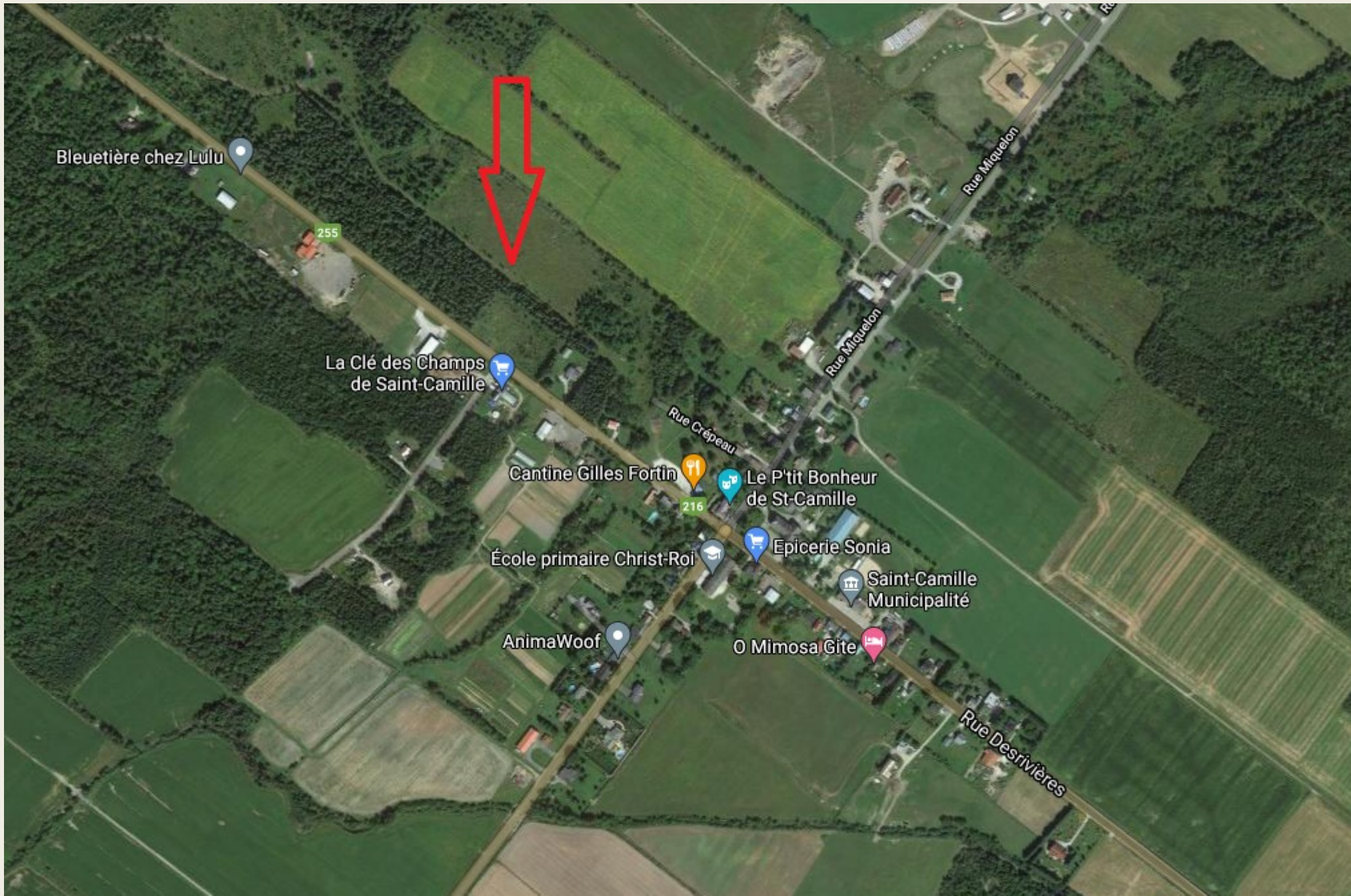
**2.2.2** Augmenter la quantité et la diversité des logements disponibles (locatif, familles monoparentales, aînés, jeunes)



- Accompagnement par l'organisme Vivre en Ville pour planifier le développement urbain;
- Limitrophe au périmètre urbain du village;
- Terre non cultivée;
- Deux zones humides (marécages);
- Présence de boisés (à valoriser);
- Permet de mieux signaler l'entrée du village sur la rue Desrivières;
- Possibilité de 50 terrains avec égout et 25 terrains sans égout.

# Pourquoi ce terrain ?





# Prévu au Schéma d'aménagement de la MRC des Sources

## 5.3.2.4. La Municipalité de Saint-Camille

La Municipalité de Saint-Camille s'est développée à l'intersection des routes nationales 216 et 255. À l'intérieur du périmètre urbain, ces routes prennent le nom de rue Miquelon et de rue DesRivières. Le périmètre urbain de Saint-Camille comporte quelques commerces et services, une église avec son presbytère, une chapelle, une salle communautaire, une école primaire et un centre de diffusion culturelle. À l'intérieur du village, on ne dénombre aucune entreprise industrielle sauf un garage pour un entrepreneur en construction.

Le périmètre d'urbanisation en vigueur utilise entièrement la zone non agricole. Le manque d'emplacements développables de qualité dans le village a eu pour effet de perdre la venue de nouveaux résidents au profit de municipalités voisines malgré la volonté avouée de ces nouveaux résidents de s'implanter à Saint-Camille. À noter que le périmètre d'urbanisation n'est pas desservi par des réseaux d'égout et d'aqueduc.

La Municipalité de Saint-Camille opte pour le développement et le redéveloppement de son territoire faisant partie de son périmètre d'urbanisation d'une superficie de 29,9 hectares. Les besoins de la municipalité en termes d'espace urbain ont été évalués à un peu plus de 9 ha et les espaces prioritaires sont d'environ 2 ha. Lorsque le village aura comblé les espaces actuellement disponibles dans son périmètre urbain, une expansion du village sera nécessaire. Un secteur d'expansion est donc identifié, soit un secteur au nord du PU qui est présentement occupé par une plantation. Ce dernier secteur constitue pour Saint-Camille un choix judicieux en ce qui a trait à la protection des terres agricoles et stratégiques du point de vue de son emplacement puisqu'il est situé à proximité du cœur villageois (Carte 5.6).



# Développement de l'écoquartier

Les citoyens seront consultés au moment opportun pour ce développement.

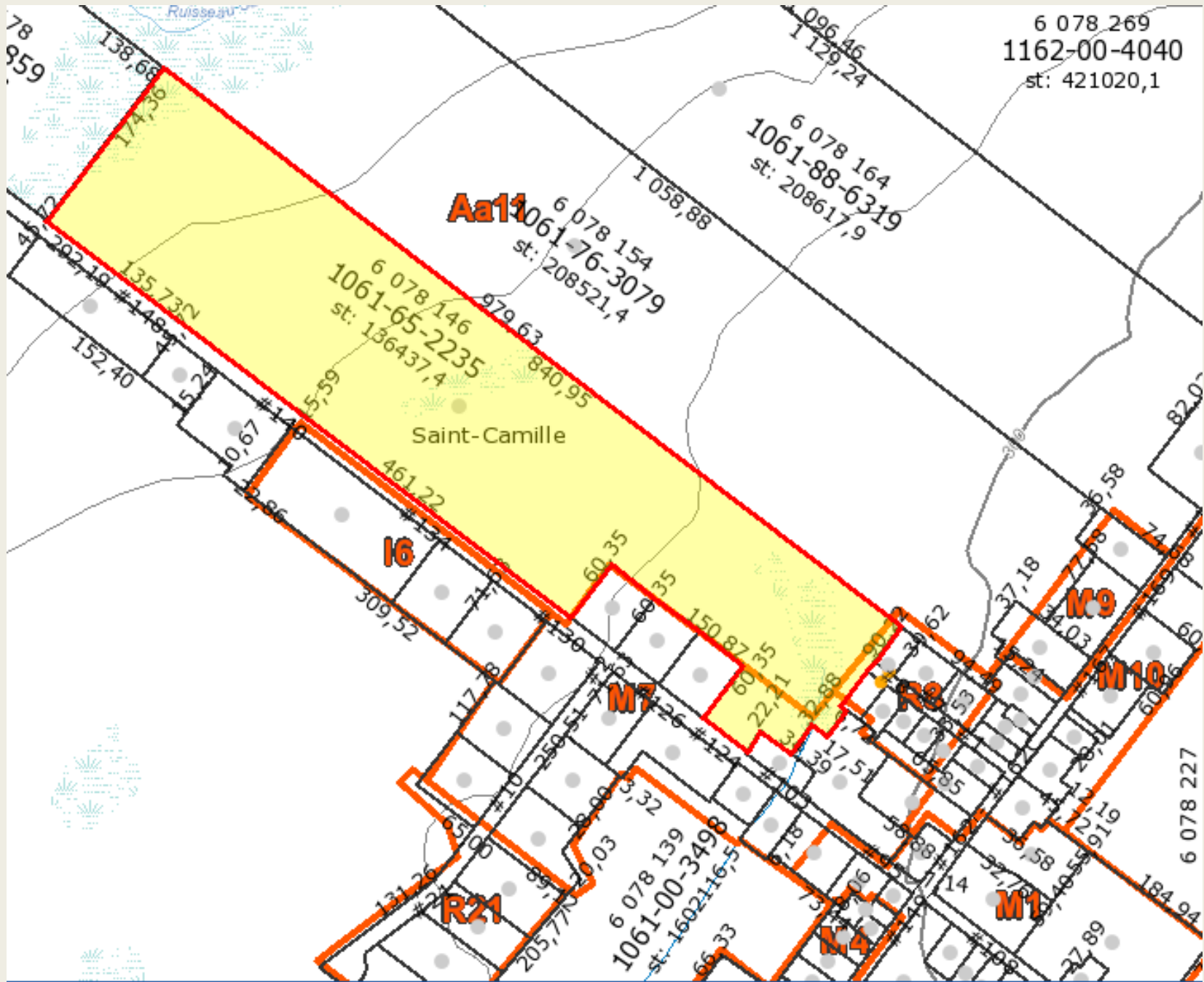
Plusieurs options s'offriront à la communauté (mini-maisons, projet communautaire, maisons isolées, logements locatifs etc.).



EMPLACEMENT DU  
TERRAIN








# Descriptif du terrain

- Superficie de 136 437 m<sup>2</sup> (équivalant à 33,71 acres);
- Terrain zoné agricole et non cultivé à l'heure actuelle;
- Ce terrain représente un potentiel de 50 habitations si nous avons un réseau d'égout et 25 sans réseau d'égout;
- Il y a deux milieux humides à conserver et mettre en valeur;
- Plantation de pins sur le terrain;
- Le terrain est évalué au rôle d'évaluation à 74 000 \$ (date du marché 1<sup>er</sup> juillet 2019);
- Terrain limitrophe au périmètre urbain et le plus intéressant pour le développement de Saint-Camille;
- Aucune habitation, présence d'un petit hangar.

The image features two large, thick black L-shaped brackets. One is positioned in the top-left corner, and the other is in the bottom-right corner, framing the central text.

# DÉMARCHES D'ACQUISITION

- Dès 2017, la Corporation de développement de Saint-Camille avait discuté avec le propriétaire du potentiel stratégique de son lot.
- En janvier 2020, la Municipalité a approché le propriétaire pour l'acquisition du terrain.
- En mars 2020, la Municipalité fait une évaluation du terrain sur la valeur marchande. Ce terrain est évalué à 74 000 \$.
- En avril 2020, la Municipalité fait des démarches afin de trouver un terrain équivalent au propriétaire.
- En mai 2020, des discussions avec le propriétaire ont été entamées.
- En juin 2020, une offre d'achat est transmise au propriétaire, conditionnelle à l'exclusion de la zone agricole.
- L'offre d'achat a alors été refusée.
- En octobre 2020, le conseil s'est entendu à l'unanimité pour mentionner au propriétaires son intérêt d'acquérir officiel l'ensemble du terrain.
- Le projet d'acquisition de ce terrain a été mentionné lors du forum citoyen de novembre 2020.
- Le conseil a budgété des sommes de services professionnels en décembre 2020 pour aller en expropriation et l'a mentionné aux citoyens lors de la présentation du budget.

- En janvier 2021, la Municipalité offre au propriétaire de faire affaire avec une firme d'évaluation afin qu'il puisse revenir à la municipalité avec le prix qu'il désire pour débiter les négociations. Tout ça, dans le but d'avoir une entente de gré à gré.
- Une seconde offre d'achat a été envoyée afin de recevoir la contre-offre du propriétaire et poursuivre les négociations.
- Le propriétaire n'a pas donné son prix à la Municipalité et les négociations ne sont pas débutées.
- En avril 2021, le propriétaire a mentionné le prix souhaité et le conseil n'a pas accepté.
- Le conseil souhaite donc aller de l'avant dans l'expropriation en toute transparence avec la population.
- Une demande d'exclusion de la zone agricole devra également être faite à la CPTAQ pour ce projet.



DÉMARCHES  
D'EXPROPRIATION

- La Municipalité a produit une description technique du terrain par des arpenteurs géomètres. Le mandat à été confié à Arpentage Nord-Sud (anciennement Rolland Deslandes).
- Une offre d'achat finale doit être produite.
- Une résolution doit être adoptée pour autoriser la procédure d'acquisition par expropriation.
- La Municipalité doit mandater un évaluateur pour préparer un rapport en vue de l'indemnité définitive. Cette indemnité fait en sorte que le propriétaire ne s'appauvrit pas, mais qu'il ne s'enrichit pas non plus par cette cession forcée de son bien à la collectivité.
- La Municipalité doit également nommer les avocats qui seront attitrés au dossier.
- Le dossier est alors ouvert au Tribunal administratif du Québec (TAQ) avec la résolution et la description technique.
- Il faut également faire signifier l'avis d'expropriation à l'exproprié et le publier au bureau de publicité des droits.

- La partie expropriée peut contester le principe même de l'expropriation dans les 30 jours de la signification de l'avis d'expropriation, en invoquant par exemple que la Municipalité n'a pas le pouvoir d'exproprié ou que les formalités n'ont pas été respectées : cela a pour effet, à toutes fins utiles, de geler le dossier jusqu'à ce que la Cour supérieure se soit prononcée et même que la Cour d'appel ait décidé ou non d'entendre l'appel. Cela peut prendre plusieurs mois.
- S'il n'y a pas de contestation sur le principe d'expropriation, le transfert de propriété pourrait être fait dans les 90 jours suivant l'inscription.
- En supposant que la Municipalité devienne propriétaire dans les 90 jours suivant l'inscription, une résolution sera adoptée pour autoriser le transfert de propriété.
- Même la Municipalité devient propriétaire dans les 90 jours suivant l'inscription, l'indemnité définitive peut prendre entre 12 et 18 mois avant d'être fixée par le TAQ.
- Il est fortement suggéré de verser le montant de l'offre d'achat final dès que le dossier est ouvert au TAQ. Lorsque l'indemnité définitive est déterminée par le TAQ, nous allons payer des intérêts sur le montant qu'il reste à verser, le cas échéant.

\*\*\*\* À tous moment, lors d'un dossier déposé au TAQ, les parties peuvent s'entendent et retirer le dossier du TAQ.





DES  
QUESTIONS