



## MUNICIPALITÉ DE L'ANGE-GARDIEN

### POLITIQUE MUNICIPALE

<b>POLITIQUE NUMÉRO :</b>	P-DÉV-1	
<b>OBJET:</b>	Politique portant sur le développement du parc industriel de la municipalité de L'Ange-Gardien	
<b>DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR:</b>	4 juin 2007	<b>NO. DE RES. :</b> 07-136
<b>DATE DE RÉVISION :</b>	3 juillet 2012	<b>NO. DE RES. :</b> 12-148 (article 6)
<b>DATE DE RÉVISION :</b>	7 décembre 2015	<b>NO. DE RES. :</b> 2015-12-506 (article 6)

#### 1. INTRODUCTION

La municipalité de L'Ange-Gardien s'est portée acquéreuse en 2006 de 332 923 mètres carrés (82.26 acres) de terrains en zone industrielle au nord ouest du carrefour giratoire 309-315. Par cette acquisition, la Municipalité veut démontrer sa volonté ferme de contrôler efficacement le développement industriel de ce secteur à fort potentiel de croissance. Cette volonté s'inscrit dans le cadre de la vision de la Municipalité :

*L'Ange-Gardien est le territoire façonné par ses gens. Son milieu de vie c'est son histoire, sa culture, la géographie des lieux et les relations que la communauté entretient avec son environnement.*

***L'Ange-Gardien s'ouvre à toutes formes de développement durable et de mise en valeur de ses ressources naturelles dans la mesure où ce développement respecte la protection du milieu naturel, du milieu de vie des ses citoyens et de son caractère rural. La municipalité doit donc se démarquer dans les actions qui touchent le bien-être de la communauté.***

*Elle doit promouvoir des projets rassembleurs susceptibles de resserrer les liens entre ses citoyens et de développer leur sentiment d'appartenance à la communauté.*

De plus, la Municipalité se doit de fixer de façon claire certaines des principales conditions de vente de ces terrains industriels.

Cette politique vient donc préciser les principes qui guideront les fonctionnaires et le conseil dans leur prise de décisions futures relativement au développement du parc industriel municipal.

## 2. ÉNONCÉ DE PRINCIPE

La Municipalité de L'Ange-Gardien a fait de la qualité de vie de ses citoyens sa première priorité et dans cette optique, tout projet industriel devra, pour être considéré par la municipalité comme acceptable dans son parc industriel, n'avoir aucun impact nuisible réel ou potentiel, même mineur, sur la qualité de vie de ses citoyens ou sur l'environnement naturel. En ce sens, cette politique ne vise pas à remplacer les normes établies par les différents règlements d'urbanisme de la Municipalité mais se veut un complément à cette réglementation.

En se portant acquéreuse de ces terrains, la Municipalité veut également éviter toute forme de spéculation dans ce secteur à fort potentiel de croissance. Ainsi pour être considérée par la Municipalité, toute offre d'achat d'un de ces terrains devra être faite dans le cadre d'un projet concret d'implantation d'un commerce ou d'une industrie admissible et non sur de vagues intentions.

Enfin, d'un point de vue purement financier, la présente politique vise à s'assurer que les ventes futures de ces terrains respectent les règles prévues à la Loi sur les immeubles industriels municipaux dont notamment l'article 6 de cette Loi en ce qui concerne le prix de vente minimum.

## 3. PROJETS ADMISSIBLES

En accord avec le premier principe énoncé ci-dessus, l'implantation de commerces ou d'industries faisant parties des catégories suivantes est favorisée pour le parc industriel municipal :

### 3.1 Commerces et industries reliés aux énergies renouvelables et à la protection de l'environnement

Cette catégorie inclut, à titre indicatif mais non limitatif des commerces et industries tel que fabricant ou vendeur d'éoliennes ou de panneaux solaires, fabriquant ou vendeur d'équipement de géothermie, éco-centre.

### 3.2 Commerces et industries reliés à la distribution de produits agricoles, pour l'entretien des pelouses et le jardinage (SCIAN 4111, 4171 et 4183)

Cette catégorie inclut, à titre indicatif mais non limitatif des commerces et industries tel que pépinières, serres, entrepreneurs en aménagement paysager, vendeur de machinerie agricole, entreprise en sylviculture à l'exclusion des grossistes ou distributeurs d'animaux vivants à l'exclusion de distributeur ou grossistes de produits dangereux.

### 3.3 Commerces et industries reliés à la fabrication de produits informatiques, électroniques et aux télécommunications (SCIAN 334, 4173 et 517)

Cette catégorie inclut, à titre indicatif mais non limitatif des commerces et industries tel que fabricant de composants d'ordinateurs, de composants d'équipements de télécommunications, centre d'appel, entreprises de solution informatique, distributeurs et réparateurs d'équipements de télécommunications.

### **3.4 Commerces et industries reliés à la construction (SCIAN 23 et 416)**

Cette catégorie inclut, à titre indicatif mais non limitatif des commerces et industries tel que fabricant ou distributeur d'armoires, de couvre-plancher, de boiserie, de fermes de toit, de portes et fenêtres, de luminaires, ébénisterie, vitrerie, menuiserie, autres entrepreneurs spécialisés ou entrepreneurs en travaux de génie.

### **3.5 Commerces reliés au divertissement et aux loisirs (SCIAN 7131 et 7139)**

Cette catégorie inclut, à titre indicatif mais non limitatif des commerces tel que armurier, vendeur d'équipement nautique, de VTT, de motoneiges, de motocyclettes, de véhicules récréatifs, club de tir intérieur, golf intérieur, fabricant ou distributeur d'articles de sports, de mobilier urbain, d'équipements récréatifs.

### **3.6 Commerces reliés à la distribution de véhicules automobiles et de leur pièces (SCIAN 4151, 4152, 441 et 8111)**

Cette catégorie inclut, à titre indicatif mais non limitatif des commerces tel que garage spécialisés, vendeur de pièces d'auto neuves, vitres d'auto, marchand de pneu, concessionnaire automobile.

Sont spécifiquement exclus de cette catégorie, les réparateurs de machinerie lourde, vendeurs de pièces usagées, ferrailleurs et recycleurs automobiles.

### **3.7 Services et administration publics (SCIAN 22 et 91)**

Cette catégorie inclut, à titre indicatif mais non limitatif des établissements tel que poste de police, caserne d'incendie, bureaux gouvernementaux, garage municipal

### **3.8 Commerces et industries diverses**

Cette catégorie inclut, à titre indicatif mais non limitatif des commerces et industries tel que services de messagerie (SCIAN 492), commerces de gros (SCIAN 41), entreposage (SCIAN 493), nettoyage à sec (SCIAN 8123), transport (SCIAN 484), contrôle animal intérieur, services de location (SCIAN 532), fabricants d'enseignes, déménageurs, services professionnels, scientifiques et techniques (SCIAN 54), distributeur de fournitures et équipements de bureau (SCIAN 4179), fabricants de meubles (SCIAN 337), distributeurs d'articles promotionnels.

## **4. CHOIX DES EMPLACEMENTS**

Au fin du choix des emplacements pour chacun des projets qui seront présentés par les acquéreurs potentiels de terrains dans le parc industriel municipal, les règles suivantes devront être respectées :

1. Les projets qui s'implanteront sur les terrains situés en bordure de la route 309 devront présenter une façade de bâtiment et un aménagement paysager conforme à l'image de prestige que la Municipalité souhaite donner à ce parc industriel ;

2. Les projets qui s'implanteront sur les terrains situés le long de la limite est du parc industriel devront faire en sorte que la nature de leurs activités ne perturbe d'aucune façon la quiétude du voisinage immédiat ;
3. Les terrains situés en bordure d'un chemin déjà construit seront vendus en priorité à moins qu'aucun de ces terrains ne conviennent au projet ;

## 5. CONDITIONS DE VENTE

Toutes les ventes de terrains situés dans le parc industriel municipal devront être assorties des conditions suivantes :

1. L'acquéreur devra s'engager à construire un bâtiment principal commercial ou industriel sur le terrain acquis dans les deux ans suivant la date de la transaction ;
2. L'acquéreur ne pourra, sans l'autorisation de la Municipalité, subdiviser le terrain acquis ;
3. Dans le cas où le délai de construction ne serait pas respecté, la Municipalité pourra reprendre le terrain en versant à l'acquéreur le montant payé par celui-ci lors de l'acquisition et ce, sans autres compensations ;
4. Dans le cas où un acquéreur souhaiterait se départir de tout ou partie de son terrain, devra l'offrir à la Municipalité au préalable, dans ce cas la rétrocession se fera au même prix que lors de l'acquisition initiale ou au prorata de celui-ci s'il s'agit uniquement d'une partie du terrain ;
5. La Municipalité pourra de façon exceptionnelle accorder un délai de construction supplémentaire dans le cas où celle-ci n'aurait pu desservir le terrain visé avec un chemin et les services publics avant la fin de la période de deux ans.

## 6. PRIX DE VENTE

Les prix de base minimum, excluant les taxes applicables, au mètre carré des terrains du parc industriel municipal selon la superficie requise seront les suivants :

Superficie	Terrain avec frontage sur la route 309	Autres terrains
4 500 à 13 500 mètres carrés	11.11 \$ le mètre carré	9 \$ le mètre carré
13 501 à 27 000 mètres carrés	9.27 \$ le mètre carré	7.51 \$ le mètre carré
27 001 mètres carrés et plus	7.43 \$ le mètre carré	6.02 \$ le mètre carré

Ces prix sont sujets à changement sans préavis.

Malgré la règle établie ci-dessus, le conseil est libre d'accepter une offre inférieure aux prix établis ci-dessus en tenant compte de la topographie du terrain, de l'intérêt du projet ou d'autres conditions particulières. Cependant le prix de vente ne pourra en aucun cas être inférieur aux coûts d'acquisition de l'immeuble par la Municipalité plus les frais engagés à son égard pour des services professionnels.

Les frais de notaire seront à la charge de l'acheteur tant pour l'acquisition du terrain que pour la rétrocession dans le cas de non respect du délai de construction.

Les frais de cadastre du terrain sont à la charge de la Municipalité.

## **7. CRITÈRES D'IMPLANTATION DES ENSEIGNES (enseignes détachées du bâtiment)**

### **a. critères normatifs**

1. superficie maximum : 10 mètres carrés
2. hauteur et largeur maximale : 4 mètres
3. distance uniformisée d'implantation : 15 mètres (distance de recul de la limite du terrain , face à la route 309)

### **b. aspects qualitatifs**

1. protéger les perspectives visuelles existantes sur des éléments du milieu bâti ou du paysage naturel lorsqu'ils sont observés à parti d'une voie publique .
2. par sa forme , sa hauteur ,ses couleurs et le contenu du message ou les caractéristiques de l'écriture , l'enseigne devrait contribuer à souligner , à relever ou à mettre en valeur le style architectural du bâtiment .
3. la forme des enseignes devrait comprendre des éléments curvilinéaires et/ou stylisés .
4. les enseignes devraient être éclairées par réflexion .
5. les enseignes devraient composer un ensemble harmonieux avec des aménagements paysagers situés à leur base .
6. les enseignes doivent être soutenues ou apposées sur un socle ou muret .