
RÈGLEMENT # 410-2021 SUR LES ENTENTES RELATIVES AUX TRAVAUX MUNICIPAUX

CONSIDÉRANT l'avis de motion portant sur le règlement n° 410-2021 donné aux fins des présentes par le conseiller, monsieur Marc Chalifoux, lors de la séance ordinaire du 6 avril 2021 ;

CONSIDÉRANT le projet de règlement n° 410-2021 adopté à la séance du 6 avril 2021 ;

CONSIDÉRANT que les articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent aux municipalités d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le titulaire et la municipalité portant sur la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal souhaite informer les promoteurs et les contribuables de la procédure que la municipalité entend suivre et des conditions qu'elle veut imposer pour une telle entente.

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 6 avril 2021;

CONSIDÉRANT QU'une consultation publique sera tenue en remplacement d'une assemblée publique de consultation entre le 28 avril et le 13 mai 2021;

CONSIDÉRANT QUE le conseil n'a reçu aucun commentaire lors de la consultation ;

EN CONSÉQUENCE :

Proposée par le conseiller monsieur Léo Quenneville, appuyé du conseiller monsieur Marc Chalifoux;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 - Définitions

Aux fins d'application des dispositions du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

a) **Bénéficiaire**

Toute personne, autre que le titulaire, dont un ou plusieurs immeubles bénéficient de l'ensemble ou d'une partie des travaux faisant l'objet de l'entente.

Aux fins du présent règlement, le bénéfice est reçu non seulement lorsque le bien ou le service sert réellement, mais aussi lorsque ce bien ou ce service profite à cette personne ou est susceptible de profiter à l'immeuble ou à l'immeuble dont elle est propriétaire.

b) Entente

Entente relative à des travaux municipaux conclue en vertu du présent règlement.

c) Ingénieur

Membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec, dont les services sont retenus par le titulaire ou selon le cas, par la municipalité.

d) Immeuble

Fonds de terre, bâti ou non, constitué d'un ou plusieurs lots contigus appartenant au même propriétaire.

e) Municipalité

La municipalité de Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix.

f) Surdimensionnement

Signifie tous travaux d'une dimension ou d'un gabarit excédant celui requis pour les besoins du projet afin de prévoir la desserte en tout ou en partie d'autres immeubles que ceux du titulaire.

g) Titulaire

Toute personne qui a conclu avec la municipalité une entente relative à des travaux municipaux en vertu du présent règlement.

h) Requérant

Toute personne physique ou morale qui présente à la municipalité une demande de permis de construction ou de lotissement visée par le présent règlement.

i) Travaux municipaux

Tous les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux entrant dans l'une ou l'autre des catégories suivantes :

- i. Tous les travaux de construction et d'aménagement d'une rue, à compter de la coupe d'arbres initiale et du déblai, fondation jusqu'au pavage, l'aménagement de bordure, de trottoir, d'espaces pour les services postaux, mur, écran acoustique, plantation d'arbres à l'éclairage, à la canalisation souterraine du réseau de distribution électrique et la signalisation, incluant toutes les étapes intermédiaires incluant les travaux de drainage de rues, les fossés, la construction et l'aménagement de ponceaux, la construction de ponts, tous les travaux de réseaux pluviaux et de drainage afin de fournir un débouché pour les eaux vers tout cours d'eau tant pour les rues que pour les lots du titulaire et des lots affectés par les travaux, et ce, sans être limitatif;
- ii. Tous les travaux de construction de conduites d'aqueduc et d'égout, incluant tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement de ces réseaux, tels les postes de pompage, de surpression, bassin de rétention de même que l'aménagement de bornes-fontaines, des entrées d'eau et d'égout jusqu'à la ligne des propriétés privées, et ce, sans être limitatif;

- iii. Tous les travaux de mise à niveau, de réfection et de correction d'infrastructures et équipements existants;
- iv. Tous les travaux de surdimensionnement, soit les travaux reliés aux conduites d'égouts pluvial et sanitaire, d'aqueduc, aux stations de pompage ou au surpresseur ainsi que les travaux de voirie incluant, notamment les trottoirs et piste cyclable dont les dimensions excèdent les dimensions généralement reconnues pour les travaux locaux, et ce, sans être limitatif;
- v. Tous les travaux de construction et d'aménagement de parcs incluant toute infrastructure reliée aux sports et aux loisirs, sentiers piétonniers, pistes à voie cyclable, et ce, sans être limitatif.

ARTICLE 3 - Application du règlement

Est assujettie à la conclusion d'une entente relative aux travaux municipaux, la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement, suivant les règlements de construction, de lotissement et/ou de permis et certificats en vigueur dans la municipalité pour l'une ou l'autre des catégories de terrains ou de constructions suivantes :

- a) Tout terrain qui requiert l'émission d'un permis de lotissement suivant la réglementation en vigueur en la municipalité lorsqu'au moins un des terrains qui résulterait du lotissement ne serait pas adjacent à une rue publique;
- b) Tout terrain qui requiert l'émission d'un permis de lotissement suivant la réglementation en vigueur en la municipalité lorsque les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle au moins un des terrains qui résulterait du lotissement serait situé et lorsqu'un règlement décrétant l'installation de tels services n'est pas en vigueur;
- c) Toute construction qui requiert l'émission d'un permis de construction suivant la réglementation en vigueur en la municipalité lorsque le terrain sur lequel la construction est projetée n'est pas adjacent à une rue publique;
- d) Toute construction qui requiert l'émission d'un permis de construction suivant la réglementation en vigueur en la municipalité lorsque les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle la construction faisant l'objet de la demande de permis est projetée, et lorsqu'un règlement décrétant l'installation de tels services n'est pas en vigueur;
- e) Toute demande qui requiert l'émission d'un certificat d'autorisation suivant la réglementation en vigueur en la municipalité lorsque les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle la construction faisant l'objet de la demande de permis est projetée, et lorsqu'un règlement décrétant l'installation de tels services n'est pas en vigueur;
- f) Toute demande qui requiert l'émission d'un permis de lotissement, de construction ou un certificat d'autorisation suivant la réglementation en vigueur en la municipalité lorsque la construction ou l'usage projeté a une incidence sur les infrastructures et les équipements existants.

ARTICLE 4 - Zones assujetties

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des zones comprises dans le territoire de la municipalité.

ARTICLE 5 - Discretion

La municipalité a la responsabilité d'assurer la planification et le développement de son territoire et en conséquence, elle conserve en tout temps l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure une entente relative aux travaux municipaux visant à desservir un ou plusieurs immeubles et/ou constructions.

ARTICLE 6 - Demande du requérant

Le requérant doit soumettre au service de l'urbanisme pour analyse du projet :

- a) Un plan projet de morcellement / plan image préparé par un professionnel (p. ex.: arpenteur-géomètre, urbaniste) du site dont il est propriétaire dans le secteur visé, représentant l'ensemble des rues et des terrains à être cadastrés.

Cependant, si le terrain est cadastré et que seul le permis de construction est assujéti, il doit présenter l'ensemble du projet visé par des travaux municipaux;

- b) Un calendrier de réalisation des travaux qu'il doit effectuer. Ce calendrier doit indiquer les différentes étapes du projet et plus particulièrement les étapes suivantes :
 - i. Dépôt de l'avant-projet de développement;
 - ii. Dépôt des plans et devis;
 - iii. Présentation au ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques pour approbation, s'il y a lieu;
 - iv. Début des travaux municipaux;
 - v. Dates de chacune des étapes des travaux municipaux établies dans un ordre chronologique;
 - vi. Dates et l'échelonnement des différentes phases jusqu'à la réalisation complète des travaux, si l'intention du requérant est de diviser, en plus d'une phase, les travaux municipaux.
- c) Les plans de conception des travaux municipaux projetés, à soixante-dix pour cent (70 %), le tout conformément aux exigences de la municipalité;
- d) Toutes les autorisations nécessaires suivant la *Loi sur la qualité de l'environnement* (p. ex. : articles 22 et 32 LQE) ou requises par une autre autorité publique, le cas échéant;
- e) Tout autre document, information, plan ou étude pouvant être requis par la municipalité pour l'analyse de la demande.

ARTICLE 7 - Analyse de la demande

Le service de l'urbanisme analyse les documents fournis par le requérant et recommande ou non l'approbation du projet et la signature d'une entente relative à des travaux municipaux au conseil municipal.

Lors de l'analyse de la demande du requérant, les différents services de la municipalité peuvent requérir des modifications aux documents remis.

La municipalité conserve en tout temps son entière discrétion quant à l'opportunité de signer une entente, et ce, malgré la recommandation de ses services.

ARTICLE 8 - Objet de l'entente

L'entente porte sur la réalisation de travaux municipaux.

L'entente peut également porter sur des infrastructures et équipements, peu importe où ils se trouvent sur le territoire de la municipalité, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la municipalité.

ARTICLE 9 - Contenu de l'entente

L'entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

- a) La désignation des parties;
- b) La description des travaux et la désignation de la partie responsable de toute ou d'une partie de leur réalisation;
- c) La date à laquelle les travaux doivent être complétés;
- d) La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du titulaire;
- e) La pénalité recouvrable du titulaire en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent;
- f) Les modalités de remise, le cas échéant, par la municipalité au titulaire de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par tous bénéficiaires;
- g) La liste des bénéficiaires;
- h) Les assurances et garanties financières exigées du titulaire;
- i) Le contrat intervenu avec l'entrepreneur mandaté pour la réalisation des travaux municipaux;
- j) Plans et devis avec les attestations gouvernementales requises;
- k) La cession des travaux municipaux, des rues et des servitudes;
- l) Tout autre élément pertinent jugé nécessaire par la municipalité pour la réalisation des travaux.

ARTICLE 10 - Établissement de la part des coûts relatifs aux travaux

Le titulaire doit assumer cent pour cent (100 %) du coût de la réalisation des travaux municipaux visés à l'entente.

En outre, le titulaire doit notamment prendre à sa charge les frais suivants :

- a) Les frais relatifs à la préparation des plans et devis;
- b) Les frais relatifs à la révision des plans et la surveillance des travaux de la firme mandatée par la municipalité;
- c) Les frais relatifs à l'arpentage, le piquetage et les relevés topographiques;
- d) Les frais relatifs à l'inspection des matériaux, incluant les études de laboratoire et de sol de la firme mandatée par la municipalité;
- e) Les frais reliés à toute étude environnementale;

- f) Les frais de justice (avocats, notaires et autres frais professionnels engagés par le titulaire ainsi que par la municipalité) ainsi que les avis techniques;
- g) Toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciales et fédérales;
- h) Les frais de toutes études requises (p. ex. : circulation);
- i) Tout autre frais nécessaire à la conception et la réalisation de son projet.

Dans le cas où il y a plus d'un titulaire, chaque titulaire devra s'engager envers la municipalité solidairement avec les autres, et ce, pour toute et chacune des obligations prévues à l'entente.

ARTICLE 11 - Surdimensionnement

La municipalité peut exiger du titulaire qu'il réalise des travaux de surdimensionnement.

ARTICLE 12 - Bénéficiaires quote-part

Advenant le cas où les travaux municipaux faisant l'objet de l'entente bénéficient à la fois au titulaire et à d'autres personnes que celui-ci, le coût total des travaux municipaux sera assumé par les bénéficiaires de la façon suivante :

- a) Tous les bénéficiaires des travaux municipaux identifiés en annexe de l'entente doivent participer au paiement du coût des travaux municipaux dont ils bénéficient;
- b) La quote-part de chaque bénéficiaire est une proportion du coût des travaux municipaux dont il bénéficie :
 - i. Cinquante pour cent (50 %) du coût des travaux municipaux au frontage total du ou des immeubles dudit bénéficiaire en rapport au frontage total de l'ensemble des immeubles bénéficiant des travaux municipaux, incluant celui ou ceux du titulaire;
 - ii. Cinquante pour cent (50 %) du coût des travaux municipaux à la superficie totale du ou des immeubles dudit bénéficiaire en rapport à la superficie totale de l'ensemble des immeubles bénéficiant des travaux municipaux, incluant celui ou ceux du titulaire;

La quote-part dont est redevable tout bénéficiaire des travaux, autre que le titulaire, est payable sur trente-six (36) mois en quatre (4) versements égaux et exigibles :

- a) Soixante (60) jours de la fin des travaux;
- b) Douze (12) mois de la fin des travaux;
- c) Vingt-quatre (24) mois de la fin des travaux; et
- d) trente-six (36) mois de la fin des travaux.

Le taux d'intérêt prévu au règlement de taxation adopté annuellement par la municipalité s'applique à tout retard de paiement de la quote-part.

Cependant, malgré ce qui précède, la quote-part dont est redevable tout bénéficiaire des travaux municipaux est due et exigible en totalité suivant une des éventualités suivantes :

- a) Comme condition préalable à la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation demandé par un bénéficiaire des travaux municipaux.

Aucun permis ou certificat ne sera émis par la municipalité lorsque l'immeuble concerné est identifié à l'annexe joint à l'entente à moins que son propriétaire n'ait au préalable acquitté à la municipalité la totalité de sa quote-part;

- b) Lors du raccordement du bâtiment du bénéficiaire des travaux municipaux à l'une ou l'autre des infrastructures comprises dans les travaux municipaux.

La municipalité remet au titulaire les quotes-parts payées par les bénéficiaires au fur et à mesure qu'elle les reçoit après déduction des frais d'administration et de perception de dix pour cent (10 %).

ARTICLE 13 - Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Donné à Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix, ce treizième jour du mois de mai 2021.

<u>signé</u> _____	<u>signé</u> _____
Claude Leroux	Edith Létourneau
Maire	Directrice générale et secrétaire-trésorière

Avis de motion :	Le 6 avril 2021
Premier projet de règlement :	Le 6 avril 2021
Avis public :	Le 28 avril 2021
Tenue de la consultation publique :	Du 28 avril au 13 mai 2021
Adoption du règlement :	Le 13 mai 2021
Conformité de la MRC :	Le 10 juin 2021
Entrée en vigueur :	Le 14 juin 2021