

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE CHARLEVOIX  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-SIMÉON

## RÈGLEMENT NUMÉRO- 142

Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux visant les projets de développements domiciliaires ou résidentiels.

- 
- CONSIDÉRANT que la Municipalité de Saint-Siméon, de la MRC de Charlevoix-Est, est régie par les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1)*;
- CONSIDÉRANT que le conseil de cette municipalité a déjà adopté une réglementation en matière d'urbanisme touchant le zonage, la construction, le lotissement et l'émission des permis et des certificats;
- CONSIDÉRANT que cette municipalité a le pouvoir, en vertu des dispositions de l'article 145.21 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'assujettir la délivrance d'un permis ou d'un certificat à la conclusion d'une entente entre le requérant 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 qu'il y a lieu de préciser les modalités suivant lesquelles est établie la part des coûts relatifs aux travaux que le titulaire du permis ou du certificat doit prendre à sa charge selon les catégories de constructions, de terrains, de travaux, d'infrastructures ou d'équipements indiqués par le présent règlement;
- CONSIDÉRANT que le présent document sera soumis à la procédure de consultation prévue en vertu des dispositions de l'article 123 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ainsi qu'à l'examen de la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC de Charlevoix-Est ;
- CONSIDÉRANT que le conseil de cette municipalité veut favoriser le développement harmonieux de son territoire et éviter toute discrimination quant au partage des coûts afférents à l'implantation des infrastructures et équipements municipaux ;
- CONSIDÉRANT qu'il est dans l'intérêt de l'ensemble des contribu-

bles que le présent règlement soit adopté;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné, à la séance de ce conseil tenue le troisième (3<sup>e</sup>) jour du mois d'octobre 2011 (rés. 2011-10-05);

À CES CAUSES sur proposition de monsieur Steeve Lizotte, il est résolu à l'unanimité des conseillers ce qui suit :

## ARTICLE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

### 1.1 Numéro et titre

Le présent règlement porte le numéro 142 et le titre de *Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux visant les projets de développements domiciliaires ou résidentiels.*

### 1.2 But

Les objectifs du présent règlement sont énoncés dans son préambule. Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en oeuvre d'une politique rationnelle de développement du territoire de la Municipalité de Saint-Siméon, assujettie à celui-ci.

En conséquence, le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Siméon. Il a pour but d'assujettir à la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation à un promoteur à la conclusion d'une entente entre celui-ci et la municipalité portant sur la réalisation de travaux municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

### 1.3 Définitions

Aux fins de l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le présent article.

**- Bénéficiaire des travaux :**

Toute personne ou ses ayants droit, propriétaire d'un immeuble imposable en front des travaux projetés et qui n'est pas visé par le permis de construction, de lotissement ou le certificat, mais qui bénéficiera éventuellement des travaux municipaux.

**- Conseil :**

Le conseil de la municipalité de Saint-Siméon.

**- Frais contingents :**

Dépenses autres que celles imputables à l'acquisition des équipements et des infrastructures. Sans toutefois être limitatif, il s'agit des frais suivants, à savoir:

- les frais d'ingénieur (préparation des plans et devis et surveillance des travaux);
- la réalisation des plans tels que construits;

- les frais d'arpentage, de notaire, d'avocat, d'urbaniste, d'évaluateur et les frais de publication des appels d'offres;
- les taxes exigibles selon les lois en vigueur;
- les frais de financement temporaire, les frais de laboratoire, les frais d'acquisitions de terrains ou de servitudes.

**- Infrastructures ou équipements ordinaires :**

Les infrastructures et équipements municipaux comprennent, d'une façon non limitative, les ouvrages et les réseaux qui servent de support au fonctionnement de la municipalité tel:

**- Rue locale :**

Emprise d'une largeur minimale : 15 mètres (49,21 pieds)

Pavage d'une largeur minimale : 10 mètres (32,81 pieds)

Cependant, et nonobstant ce qui précède, la municipalité et le promoteur peuvent convenir conjointement de réduire l'une ou l'autre ou ces deux largeurs afin de protéger un environnement naturel à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

**- Sentier piétonnier, trottoir et bordure :**

Conformément aux directives techniques de la municipalité.

**- Conduite d'aqueduc :**

Conduite d'eau potable d'un minimum de 150 mm de diamètre, tel que requis par la directive numéro 001 du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec, avec accessoires, tels que vannes, bornes-fontaines, service d'eau et raccordement jusqu'à la ligne avant des terrains. Ceci inclut, lorsque requis par la municipalité, l'installation d'une station de pompage.

**- Égout sanitaire :**

Conduite d'égout d'un diamètre maximal 300 mm, incluant tous les accessoires et raccordements jusqu'à la ligne avant du terrain, ainsi que l'épuration des eaux usées s'il y a lieu. Ceci inclut, lorsque requis par la municipalité, l'installation d'une station de pompage.

**- Égout pluvial conventionnel :**

Conduite d'égout d'un diamètre maximum de 375 mm, incluant tous les joints, regards d'égout, puisards de rues, cadres et couvercles ainsi que le raccordement du service jusqu'à la ligne avant du terrain.

**- Autres travaux de drainage des eaux de surface :**

Comprennent, de manière non limitative, les fossés, la canalisation, les ponceaux et autres travaux si requis.

**- Travaux d'éclairage :**

Comprennent la fourniture, la pose, l'entretien et le fonctionnement du système d'éclairage des rues, conformément aux directives techniques de la municipalité. Si le promoteur fait une demande pour un système d'éclairage particulier, l'entente doit préciser les obligations respectives des parties.

**- Municipalité :**

La Municipalité de Saint-Siméon.

**- Promoteur :**

Toute personne, regroupement de personnes, ou leurs ayants droit, qui requièrent de la municipalité la réalisation de travaux municipaux en vue de desservir un ou plusieurs terrains ou constructions.

**- Rue collectrice :**

Rue dans laquelle se déverse le trafic routier des rues principales. Elle sert à la fois à la desserte de terrains riverains et à la circulation de transit.

**- Règlement :**

Dans le présent texte ou dans les ententes conclues, le terme règlement fait référence au *Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux visant les projets de développements domiciliaires ou résidentiels* à moins que le texte ne fasse mention expresse du nom d'un autre règlement.

**- Travaux municipaux :**

Tous travaux d'infrastructures ou d'équipements municipaux, tels : les parcs, les plantations, l'aménagement de sentiers, les pistes cyclables et autres.

## **ARTICLE 2          DEMANDE**

Toute demande doit être soumise au Conseil.

Un promoteur qui désire conclure une entente avec la municipalité, portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et équipements municipaux ainsi que pour la prise en charge et le partage des coûts des travaux, doit faire une demande écrite contenant tous les documents et renseignements requis par le présent règlement.

**Discretion du Conseil :**

Le Conseil a la responsabilité d'assurer la planification du développement du territoire de la municipalité et, en conséquence, possède l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure une entente pour la réalisation des travaux municipaux, notamment pour l'ouverture de nouvelles rues, la prolongation de rues existantes ou la réalisation de tous autres travaux municipaux.

Lorsque la municipalité accepte, suite à une demande écrite déposée par un promoteur, de permettre la réalisation de travaux municipaux, outre les conditions applicables énoncées au présent règlement ou dans l'entente intervenue, le promoteur doit s'engager envers la municipalité, conformément à la réglementation d'urbanisme en vigueur, à céder l'assiette des rues nécessaires à la réalisation des travaux.

**Contenu de la demande :**

La demande doit contenir les renseignements et documents suivants :

- Le nom et l'adresse du promoteur et des propriétaires des terrains concernés.
- Le projet de lotissement conforme au règlement de lotissement ou le plan de cadastre déjà approuvé par la municipalité.

- Le type, le nombre, la localisation et la valeur approximative des usages projetés ainsi que les phases du développement.
  
- Les infrastructures et les équipements requis, tels les infrastructures d'aqueduc, d'égouts, de fondations de rue, de pavage, de bordures, de trottoirs, d'éclairage ou autre.
- Sur demande de la municipalité, un certificat de sondage du sol, dûment signé par un expert sous le sceau de la profession.
- L'accord écrit des propriétaires des terrains concernés ainsi que les noms et adresses de tous bénéficiaires des travaux demandés autres que le promoteur.
- L'engagement écrit du promoteur à signer avec la municipalité une entente, si sa demande est acceptée, à verser toute somme y mentionnée et à fournir tous les documents dans le délai alors stipulé.
  
- S'il y a lieu, l'accord signé par au moins 51% des propriétaires concernés par la demande et qui sont bénéficiaires de travaux à réaliser dans des rues déjà municipalisées.

#### **Conditions :**

Aucune entente ne peut être conclue à moins que les conditions suivantes ne soient remplies :

#### **Étude par le Comité formé des différents services de la municipalité :**

- le Comité sera formé au moins des personnes suivantes : le directeur général ou son adjoint, l'inspecteur en bâtiment, un représentant du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et le responsable des travaux publics ou son adjoint.
  
- que le projet qui fait l'objet de la demande soit conforme à tous les règlements municipaux pertinents ainsi qu'au plan d'urbanisme;
- que les services concernés de la municipalité étudient la demande en Comité spécialement formé avec le directeur général et que ce dernier fasse ses recommandations au Conseil;
- que le Conseil approuve la demande telle que présentée ou avec les modifications demandées;
- que l'entente soit conforme au présent règlement.

#### **Décision du Conseil :**

À l'aide des rapports qui lui sont soumis, le Conseil approuve ou refuse la demande.

Le Conseil n'est aucunement lié par les recommandations contenues dans les rapports soumis.

Si le Conseil rejette la demande, il doit, dans les trente (30) jours suivants cette décision, transmettre par écrit au promoteur, les motifs de son refus. Le conseil n'encourt alors aucune obligation envers le promoteur.

Si le Conseil accepte la demande, il doit, en conformité avec les dispositions du présent règlement, autoriser par résolution, le maire, le directeur général de la municipalité ou son adjoint à signer une entente avec le promoteur.

Les modalités de cette entente sont prévues au présent règlement et peuvent varier selon les circonstances, en conformité avec le présent règlement.

**Plans et devis :**

Sur réception des documents requis et des garanties exigibles, le Conseil, par résolution, peut autoriser la préparation des plans et devis et autres documents nécessaires à la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et équipements demandés lesquels doivent être approuvés par les autorités compétentes.

**ARTICLE 3 ASSUJETTISSEMENT À UNE ENTENTE**

La délivrance d'un permis de construction, de lotissement ou d'un certificat d'autorisation est assujettie s'il y a lieu à la conclusion d'une entente (signature d'une convention) entre le requérant et la municipalité lorsque l'exécution de travaux municipaux s'effectue dans le cadre du présent règlement.

**ARTICLE 4 RESPONSABILITÉS (PARTAGE DES COÛTS ET DES CHARGES)**

**Participation financière du promoteur et de la municipalité**

La participation du promoteur ainsi que celle de la municipalité sont établies comme suit :

TRAVAUX	RESPONSABILITÉ DES COÛTS DES TRAVAUX ET FRAIS INHÉRENTS	
	Promoteur	Municipalité
a) Fondation de rue	X	
b) Aqueduc	X	
c) Égout sanitaire	X	
d) Égout pluvial	X	
e) Raccord aux émissaires principaux	X	
f) Bordures (le cas échéant)	X (2)	X (2)
g) Allées piétonnières	X	
h) Éclairage sur poteau de bois	X (1 & 2)	X (1 & 2)
i) Pavage	X (2)	X (2)
j) Frais d'arpentage et de subdivision des lots, rues, parcs et autres servitudes	X	
k) Frais d'ingénierie	X	
l) Aménagements paysagers	X	
m) Frais de cession de rues, de parcs, de services et d'ouvrages		X
n) Frais de financement d'emprunt municipal temporaire		X
o) Imprévus	X	
p) Frais de surveillance des travaux	X	

1. Advenant que le promoteur désire implanter des poteaux métalliques pour les lampes de rue, il devra défrayer la différence de coût entre des luminaires sur des poteaux métalliques et des luminaires sur des poteaux de bois.

2- Le promoteur assumera 100% des coûts de pavage (incluant les bordures) et d'éclairage. Si le promoteur parvenait à ériger un bâtiment principal sur au moins 50% des terrains compris dans le projet dans un délai de cinq (5) ans après la signature d'une entente, celui-ci se verrait rembourser, selon les modalités prévues dans l'entente, 50% des susdits coûts par la municipalité. Autrement, la municipalité se verra libérée de son obligation de verser ladite contribution.

#### **ARTICLE 5 CONTENU MINIMAL DE L'ENTENTE OU DE LA CONVENTION ENTRE LA MUNICIPALITÉ ET LE PROMOTEUR**

- 1- La désignation précise des parties.
- 2- La description détaillée des travaux à réaliser par la municipalité ou par le promoteur en faisant référence aux plans et devis appropriés.
- 3- L'échéancier de réalisation des travaux.
- 4- L'identification des coûts assumés par la municipalité et le promoteur.
- 5- S'il y a lieu, les clauses pénales pour sanctionner les retards dans l'exécution des travaux promis ou les clauses favorisant une réalisation plus rapide desdits travaux ou constructions.
- 6- Les modalités de paiement de sa part des coûts, pour chacune des parties.

- 7- Les modalités de remise, le cas échéant, par la municipalité au promoteur ou du titulaire du permis de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par un bénéficiaire des travaux.
- 8- Les garanties financières exigées du promoteur en vertu du présent règlement.

## **CHAMP D'APPLICATION**

### **ARTICLE 6 ZONES VISÉES**

Le présent règlement s'applique dans toutes les zones situées sur le territoire de la Municipalité de Saint-Siméon.

### **ARTICLE 7 TERRAINS ET CONSTRUCTIONS VISÉES**

Le présent règlement s'applique à l'égard de tous les terrains ou constructions, dans une zone visée, non encore desservie ou partiellement desservie par l'ensemble des infrastructures et équipements municipaux mentionnés à l'article 4 du présent règlement.

### **ARTICLE 8 TRAVAUX MUNICIPAUX VISÉS**

Les travaux municipaux qui peuvent être visés par une entente sont ceux relatifs à des infrastructures ou équipements d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial, station de pompage, de voirie, de trottoirs, de sentiers piétonniers ou d'éclairage de rues, ainsi que tous les travaux accessoires ou connexes à ces infrastructures et équipements. Ils comprennent également l'acquisition des immeubles ou des servitudes requises pour la réalisation des travaux.



L'entente peut aussi porter sur toute infrastructure ou équipement, peu importe où elle ou il se trouve, si cette infrastructure ou équipement est nécessaire pour desservir les immeubles visés par le permis ou certificat ou pour desservir d'autres immeubles sur le territoire de la municipalité.

La municipalité se réserve la possibilité d'assujettir la réalisation des travaux à la réalisation d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

#### **Prix de vente maximum**

Sauf pour les terrains situés à l'extérieur du périmètre urbain, la municipalité peut exiger dans l'entente que le promoteur fixe un prix maximum de vente des terrains visés par le projet.

### **ARTICLE 9 CONTRIBUTION DES BÉNÉFICIAIRES DES TRAVAUX**

Lorsque les travaux prévus à l'entente bénéficient à une personne qui est propriétaire d'un immeuble en front des travaux projetés, mais que cet immeuble n'est pas visé par le permis de lotissement, le permis de construction ou le certificat d'autorisation et que cette personne ou son immeuble est identifié à l'annexe de l'entente comme étant bénéficiaire des travaux, la quote-part de ce bénéficiaire est établie comme celle d'un promoteur en proportion du frontage de l'immeuble dont le bénéficiaire est propriétaire, selon la formule suivante:

Participation du promoteur X Frontage du bénéficiaire

-----  
Frontage total

Cette quote-part du bénéficiaire des travaux est réduite de la quote-part du promoteur et elle est payable dans les trente jours de la demande par la municipalité, cette demande devant être effectuée au plus tard six mois après la date de la fin des travaux telle qu'établie par les ingénieurs de la municipalité. Tout retard de paiement porte intérêt au taux exigible sur les arrérages de taxes, à compter de la première journée de retard du paiement.

Nonobstant ce qui précède, la municipalité et le promoteur peuvent convenir, dans le cadre de la convention entre la municipalité et le promoteur, d'une formule différente à l'égard de la contribution des bénéficiaires pourvu que ladite formule, le cas échéant, ne rajoute pas de charge à la municipalité.

### **ARTICLE 10 SUBVENTION**

Toute subvention obtenue pour la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et équipements municipaux doit servir à réduire le coût de ceux-ci.

## **ARTICLE 11 DISPOSITIONS ABROGATIVES ET FINALES**

De façon générale, à compter de son entrée en vigueur, le présent règlement :

- abroge tout règlement en semblable matière ;
- prévaut sur toute disposition incompatible contenue dans un règlement édicté par la municipalité.

## **ARTICLE 12 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Sylvain Tremblay  
Maire

Sylvie Foster  
Directrice-générale /  
Secrétaire-trésorière

Avis de motion adopté	le :	03	octobre	2011
Adoption du 1 <sup>er</sup> projet de règlement	le :	03	octobre	2011
Avis public de consultation	le :	16	novembre	2011
Assemblée publique de consultation	le :	05	décembre	2011
Adoption du règlement	le :	05	décembre	2011
Règlement transmis à la MRC	le :	06	décembre	2011
Certificat de conformité de la MRC	le :	25	janvier	2012
Règlement publié	le :	25	janvier	2012
Règlement entré en vigueur	le :	25	janvier	2012