
RÈGLEMENT N° 930-11

(Règlement sur les ententes relatives à l'exécution de travaux municipaux par des promoteurs).

CONSIDÉRANT que la Ville de La Malbaie désire se prévaloir notamment des articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QUE tous les membres du Conseil déclarent avoir reçu copie du projet de Règlement No 930-11 deux jours juridiques avant la présente séance et déclarent en avoir fait la lecture et renoncent à sa lecture en séance publique;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent projet de règlement a dûment été donné par le Conseiller Blaise Lessard lors de l'assemblée régulière du 9 mai 2011, résolution no 174-05-11;

ATTENDU QUE ce projet de Règlement a été adopté en 1^{re} lecture à la séance extraordinaire du Conseil le 24 mai 2011, résolution no 222-05-11;

ATTENDU QU'une consultation publique a été dûment signifiée et tenue le 4 juillet 2011;

ATTENDU QUE quelques citoyens s'y sont présentés mais qu'aucun commentaire ou opinion n'a été transmis par les citoyens sur les aspects de cette modification;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le Conseiller Ferdinand Charest, appuyé par le Conseiller Blaise Lessard et résolu à l'unanimité des conseillers :

QUE ce Conseil adopte le Règlement No 930-11 sur les ententes relatives à l'exécution de travaux municipaux par des promoteurs, tel qu'inscrit au règlement de la Ville de La Malbaie et inclus en annexe au présent procès-verbal.

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 DÉFINITIONS

Chaque fois qu'elle apparaît dans le présent règlement, l'expression suivante signifie:

“bâtiment principal”: un bâtiment destiné à servir à un usage principal au sens du règlement de zonage;

“bénéficiaire hors site”: le propriétaire d'un terrain hors-site;

“équipement”: aménagement, construction, bien ou appareil destiné à desservir les immeubles visés par le permis demandé par le requérant et d'autres immeubles sur le territoire de la municipalité, à des fins de services publics municipaux;

“infrastructure”: une conduite d'aqueduc, une conduite d'égout sanitaire, une conduite d'égout pluvial, comprenant leurs accessoires et les équipements nécessaires à leur bon

fonctionnement, les ouvrages nécessaires au drainage d'un secteur, l'assise d'une rue et le pavage qui la recouvre, un trottoir, une bordure ou un système d'éclairage de rue;

- “promoteur”**: le signataire d'une entente visée par le présent règlement et requérant d'un permis de construction ou de lotissement;
- “terrain desservi”**: un terrain adjacent à une rue pavée, pourvue des services d'éclairage, d'aqueduc, d'égout et selon le cas, d'équipements;
- “terrain hors-site”**: un terrain qui n'appartient pas au requérant d'un permis, adjacent ou non à un terrain de ce dernier, et qui est appelé à bénéficier d'une infrastructure ou d'un équipement qu'il a réalisé.

ARTICLE 2 - DEMANDES DE PERMIS VISÉES

Est assujettie à la conclusion préalable d'une entente portant sur la réalisation de travaux relatifs à des infrastructures ou équipements municipaux la délivrance de tout permis de construction ou de lotissement dans le cas des catégories de terrain ou de construction suivantes :

- a) Terrain : Tout terrain nécessitant l'obtention d'un permis de lotissement.
- b) Construction : Toute construction requérant l'obtention d'un permis de construction, à l'exception de la construction d'un bâtiment accessoire.

Toutefois, lorsque le lotissement ou la construction concerne un projet réalisé totalement en bordure d'une rue publique et qu'il vise l'implantation de moins de cinq (5) résidences unifamiliales ou l'implantation d'une résidence multifamiliale totalisant moins de huit (8) logements, la conclusion d'une entente convenue en vertu du présent règlement n'est pas obligatoire.

ARTICLE 3 - DISCRÉTION DU CONSEIL

Le conseil de la municipalité a la responsabilité de la planification et du développement du territoire et, en conséquence, il conserve en tout temps l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure une entente relative à la réalisation de travaux municipaux.

Lorsque le conseil accepte de permettre la réalisation de tels travaux municipaux, les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent.

ARTICLE 4 – ZONES ET TRAVAUX ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique à toutes les zones établies en vertu du règlement de zonage de la municipalité.

Sont visés par les ententes signées en vertu du présent règlement, les équipements et infrastructures d'aqueduc, d'égout sanitaire, d'égout pluvial et de drainage, de voirie (incluant l'éclairage des rues), de sécurité incendie, de sécurité publique, de gestion des matières résiduelles, ainsi que les équipements et espaces nécessaires à la récréation dans tout nouveau développement, (bibliothèque, loisir, parc, terrains de jeu, aréna, etc.) et tout autre espace public destiné à l'usage communautaire, tels les espaces réservés aux boîtes postales et les stationnements publics.

ARTICLE 5 - CONTENU MINIMAL DE L'ENTENTE POUR LA RÉALISATION DE TRAVAUX MUNICIPAUX

L'entente mentionnée à l'article 2 doit minimalement inclure les éléments suivants :

- 1° la désignation des parties;
- 2° lorsque l'entente prévoit que le promoteur est maître d'œuvre des travaux, la désignation de l'ingénieur responsable des plans et devis, des études géotechniques (s'il y a lieu) et de la surveillance des travaux;
- 3° la description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- 4° la date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le promoteur;
- 5° la détermination des coûts relatifs des travaux à la charge du promoteur;
- 6° la pénalité recouvrable du promoteur en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent;
- 7° les modalités de paiement, le cas échéant, par le promoteur des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;
- 8° les modalités de remise, le cas échéant, par la municipalité au promoteur de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par un bénéficiaire des travaux; les modalités de remise de la quote-part doivent prévoir une date limite à laquelle la municipalité doit rembourser, le cas échéant, au promoteur une quote-part non payée;
- 9° les garanties, financières et autres, devant être fournies par le titulaire du permis ou de certificat pour assurer le respect des échéances et obligations prévues à l'entente.

ARTICLE 6 – CALENDRIER DES TRAVAUX

Pour la signature de l'entente, le promoteur devra fournir un calendrier détaillé de réalisation des travaux qu'il doit effectuer. Ce calendrier est annexé à l'entente et doit indiquer les différentes étapes du projet et plus particulièrement les étapes suivantes :

- a) le dépôt de l'avant-projet de développement et son approbation par la municipalité;
- b) le dépôt des plans et devis et leur approbation par la municipalité;

- c) l'approbation du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, s'il y a lieu;
- d) le début des travaux municipaux;
- e) la date de chacune des étapes des travaux municipaux établies par ordre chronologique;
- f) si les travaux municipaux sont réalisés en plusieurs phases, indiquer les dates et l'échelonnement des différentes phases de réalisation.

ARTICLE 7 – PARTAGE DES COÛTS

Le promoteur doit assumer 100 % des coûts de réalisation de tous les travaux d'infrastructures ou d'équipements municipaux visés par l'entente. Il doit notamment prendre à sa charge, sauf si l'entente y pourvoit autrement, les frais suivants :

- a) les frais relatifs à la préparation des plans et devis;
- b) les frais de surveillance des travaux;
- c) les frais d'arpentage, de piquetage et les relevés topographiques;
- d) les frais relatifs à l'inspection des matériaux, incluant les études de laboratoire de sol;
- e) les frais légaux (avocats, notaires et autres frais professionnels engagés par le promoteur ou par la municipalité), ainsi que les avis techniques;
- f) toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciales et fédérales.

Lorsque la municipalité exige du requérant la réalisation de travaux de surdimensionnement des ouvrages projetés pour répondre aux besoins d'autres projets ou d'autres secteurs que celui du requérant, ou lorsque la municipalité exige la construction d'ouvrages visant à desservir en totalité ou en partie des bénéficiaires hors-site, un partage conséquent des coûts de réalisation de ces travaux est fait au prorata du bénéfice retiré de ces travaux ou équipements, conformément à l'article 8 du présent règlement. Le partage doit apparaître dans l'entente, avec, le cas échéant, une annexe identifiant les bénéficiaires hors-site de ces travaux.

ARTICLE 8 - MODE ÉTABLISSEMENT DES COÛTS ET DES QUOTES-PARTS RELATIVES AUX TERRAINS HORS SITE

Lorsqu'un projet semble requérir l'installation d'une infrastructure ou d'un équipement aux fins de desservir un ou plusieurs terrains hors-site, la procédure suivante s'applique :

- l'ingénieur désigné par la municipalité prépare un rapport écrit identifiant les terrains hors-site et précisant, selon le cas, l'utilité de l'infrastructure ou de l'équipement pour ces terrains;
- après examen de ce rapport, le conseil municipal décide s'il exige que l'entente prévoit les travaux en cause et, dans ce cas, qu'une part des coûts relatifs aux travaux soient attribuée aux terrains hors-site, en fonction du bénéfice reçu;
- l'entente devra contenir une annexe identifiant les immeubles des bénéficiaires hors-site des travaux, lesquels immeubles assujettissent ces

bénéficiaires au paiement d'une quote-part du coût des travaux, et devra indiquer des critères permettant de les identifier;

- après la signature de l'entente, la municipalité avise les bénéficiaires hors-site de la quote-part qu'ils doivent payer;
- tous les bénéficiaires des travaux devront participer au paiement des coûts relatifs aux travaux dont ils bénéficient et identifiés à l'entente, leur quote-part étant calculée en fonction du nombre de mètres carrés de leur immeuble en rapport au nombre total de mètres carrés de l'ensemble des immeubles bénéficiant des travaux, incluant les immeubles du promoteur;
- tous les travaux municipaux prévus à l'entente sont visés par le présent article;
- une fois les travaux réalisés, aucun permis de lotissement, ni aucun permis de construction pour l'érection d'un bâtiment principal ne peut être émis à l'égard d'un terrain hors-site à moins que son propriétaire n'ait payé sa quote-part des coûts relatifs à une infrastructure ou un équipement installé par le promoteur;
- le bénéficiaire hors site peut payer sa quote-part dans un délai de six mois de la réception de l'avis mentionné plus haut, ou préalablement à l'émission d'un permis visé à l'alinéa précédent; dans ce dernier cas, le montant de sa quote-part est majoré d'un intérêt, au taux annuel moyen payé par la municipalité sur ses emprunts, depuis l'expiration du délai de six mois précédemment mentionné jusqu'à la date paiement
- les sommes perçues par la municipalité sont remises au promoteur après déduction des frais de perception, le tout conformément à la loi;
- la municipalité rembourse au promoteur les quotes-parts non payées dans les six (6) mois suivant une réclamation écrite à cet effet, laquelle ne peut être transmise par le promoteur avant que les travaux prévus à l'entente n'aient été exécutés en totalité.

ARTICLE 9 – ABROGATION

Le présent règlement abroge tout règlement ou toute disposition antérieure de la municipalité portant sur le même objet.

ARTICLE 10 - ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Lise Lapointe, Mairesse

Me Caroline Tremblay, Greffière