



Règlements de la Municipalité de Saint-Julien

RÈGLEMENT # 346

Concernant les ententes relatives à des travaux municipaux

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Saint-Julien est régie par les dispositions du Code municipal du Québec;

CONSIDÉRANT QU'en vertu des articles 145.21 et 145.22 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1), le conseil peut adopter un règlement afin de régir les ententes relatives à des travaux municipaux;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettent d'assujettir la délivrance d'un permis ou d'un certificat à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la municipalité sur la réalisation de travaux d'infrastructures;

CONSIDÉRANT QU'en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, toute personne qui est propriétaire d'un immeuble en front ou non, des travaux projetés qui bénéficie ou bénéficiera éventuellement des travaux a l'obligation, lorsqu'elle requerra un certificat ou un permis, de payer sa part des travaux;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné par le conseiller Daniel Beaudoin lors de la séance ordinaire tenue le lundi 3 mars 2014;

ATTENDU que tous les membres du conseil, sans exception ont préalablement reçu, conformément à la loi, une copie du projet de règlement au moins 2 jours juridiques avant la tenue de la séance;

ATTENDU l'article 445 du code municipal concernant la dispense de lecture;

ATTENDU que les membres du conseil présents confirment l'avoir lu, renoncent à sa lecture et s'en déclarent satisfaits;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par le conseiller Richard Mc Kaig
Appuyé par le conseiller David Gouin
Et résolu que le conseil adopte le règlement # 346 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux et ordonne et statue comme suit :

ARTICLE 1 – Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 – Titre

Le présent règlement porte le titre de «Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux».

ARTICLE 3 - Discretion du conseil municipal

Le conseil a la responsabilité d'assurer la planification du développement du territoire de la municipalité et, en conséquence, il possède l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure une entente pour la réalisation des travaux municipaux, notamment pour l'ouverture des nouveaux chemins, la prolongation de chemins existants ou la réalisation de tous les autres travaux municipaux.



Règlements de la Municipalité de Saint-Julien

Lorsque la municipalité accepte, suite à une demande d'un promoteur, de permettre la réalisation des travaux municipaux, les conditions applicables sont celles énoncées par le présent règlement ainsi que la réglementation d'urbanisme applicable en ces matières et la politique en vigueur concernant les travaux municipaux exécutés à la demande d'un promoteur.

ARTICLE 4 - But du règlement

Le présent règlement a pour but de déterminer les conditions que devront remplir les promoteurs relativement à la réalisation de travaux municipaux et l'acceptation, par la municipalité de leur développement.

ARTICLE 5 - Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles

Les titres et les tableaux croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les titres, les tableaux et le texte, c'est le texte proprement dit, qui prévaut.

ARTICLE 6 – Terminologie

Exception faite des mots définis ci-dessous, tous les mots utilisés dans ce règlement conserveront leur signification habituelle.

A) Allée d'accès

Allée qui relie une aire de stationnement à une rue.

B) Allée de circulation

Portion d'une aire de stationnement permettant aux véhicules d'accéder aux cases de stationnement.

C) Assiette de chemin

Chemin avec bordure et trottoir

L'expression « assiette de chemin » signifie la partie de l'emprise de chemin comprenant la chaussée, le trottoir et/ou la bordure

Chemin avec fossé

L'expression « assiette de chemin » signifie la partie de l'emprise de chemin comprenant la chaussée, les accotements et les fossés.

D) Bénéficiaire des travaux

Le mot «bénéficiaire» signifie toute personne, autre que le promoteur, identifiée à l'annexe d'une entente intervenue en vertu du présent règlement, qui bénéficie de l'ensemble ou de partie des travaux faisant l'objet de ladite entente.

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

E) Chemin

Une voie de circulation donnant accès à un ou plusieurs terrains.

F) Contenu de l'entente

L'entente visée à l'article 145.21 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A.-19.1).



Règlements de la Municipalité de Saint-Julien

G) Conseil

Le mot «conseil » signifie le conseil de la municipalité de Saint-Julien.

H) Emprise

Espace faisant l'objet d'une servitude ou d'un droit de propriété des autorités provinciales ou des autorités municipales ou de particuliers et affecté à une voie de circulation (y incluant l'accotement, les trottoirs ainsi que la lisière de terrain qui leur est parallèle) ou au passage des divers réseaux d'utilité publique.

Le terme « ligne d'emprise » désigne les limites d'un tel espace.

I) Installation septique

Dispositif constitué d'une fosse septique et d'un élément épurateur destiné à épurer les eaux usées.

J) Municipalité

La municipalité de Saint-Julien.

K) Parc

Toute étendue de terrain en propriété publique destinée principalement à la promenade, au repos et/ou la récréation.

L) Promoteur

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

M) Réseau d'aqueduc

Signifie tout le système public de conduits et les équipements qui servent principalement à l'alimentation en eau potable des propriétés ainsi qu'au combat des incendies et sans limiter la généralité de ce qui précède, le réseau d'aqueduc comprend les vannes, les boîtes ou chambres de vannes, les purgeurs d'air et d'eau, les bornes-fontaines, les branchements jusqu'à la ligne d'emprise du chemin, les stations de réduction de pression et les surpresseurs ainsi que les stations de pompage et usines de traitement.

N) Réseau d'égout domestique (sanitaire)

Signifie le système public de conduits qui contient et achemine les eaux usées, et qui comprend les regards et les branchements d'égouts jusqu'à la ligne d'emprise du chemin, ainsi que les postes de pompage et usines de traitement.

O) Réseau d'égout pluvial

Signifie le système public de conduits ou fossés qui contient et achemine les eaux de pluie, les eaux de ruissellement, les eaux de la fonte des neiges, et qui comprend les regards d'égouts, les puisards de chemins et les branchements d'égouts jusqu'à la ligne d'emprise du chemin incluant les fossés.

P) Chemin privé

Voie de circulation pour véhicules donnant accès aux terrains riverains et ouverte au public en tout temps de la même manière qu'un chemin public, mais dont l'emprise (fond de terrain) est de propriété privée.



Règlements de la Municipalité de Saint-Julien

Q) Section hors pavage

Signifie la partie de terrain située entre l'assiette de la chaussée et la limite frontale d'une propriété et laissée à l'usage des propriétaires riverains et qui doit être aménagée et entretenue par ceux-ci.

R) Sentier piétonnier

Voie de circulation réservée exclusivement à l'usage des piétons.

S) Surdimensionnement

Signifie tous travaux d'une dimension ou d'un gabarit plus important que ce qui est nécessaire pour desservir les constructions ou les bâtiments inclus dans le projet soumis.

T) Travaux hors site

Travaux visés à une entente avec le promoteur et qui ne sont pas situés dans le secteur visé par la demande de permis ou certificat.

U) Travaux municipaux

L'expression «travaux municipaux» signifie tous travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux, et entrants dans l'une ou l'autre des catégories suivantes:

- Tous les travaux de construction et d'aménagement d'une voie de circulation publique, à compter de la coupe d'arbres initiale et du déblai jusqu'au pavage, à l'éclairage et la signalisation, incluant toutes les étapes intermédiaires incluant les travaux de drainage des chemins, les fossés, la construction et l'aménagement de ponceaux, la construction de ponts, tous les travaux de réseaux pluviaux et de drainage incluant les bassins de rétention, les seuils, les bassins de sédimentation et autres afin de fournir un débouché pour les eaux vers un lac ou un ruisseau;
- Tous les travaux de construction de conduites d'aqueduc et/ou d'égouts, incluant tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement de ces réseaux tels les postes de pompage, de surpression, usine de traitement, bassin de rétention, etc., de même que l'installation des bornes-fontaines;
- L'infrastructure des sentiers piétonniers et cyclables à l'exception du pavage.

V) Voies de circulation

Toute structure ou espace affecté à la circulation des véhicules et/ou des piétons, notamment un chemin, une allée d'accès, une allée de circulation, un trottoir, un sentier piétonnier, une piste cyclable ou multifonctionnelle et une aire publique de stationnement.

ARTICLE 7 - Portée territoriale

Le présent règlement s'applique dans les zones faisant partie intégrante du périmètre urbain tel que défini au schéma d'aménagement régional ainsi qu'au plan d'urbanisme municipal et dans les zones récréotouristiques identifiées au plan de zonage de la municipalité telles qu'elles pourraient être modifiées.



Règlements de la Municipalité de Saint-Julien

ARTICLE 8 – Catégorie

Toute demande relative à la délivrance d'un permis de construction, de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'occupation est assujettie à la conclusion préalable d'une entente entre le promoteur et la municipalité et ce, lorsque la construction, le terrain, ou les travaux visés par la demande de permis ou certificat nécessitent, de façon immédiate, la construction incluant le prolongement d'un chemin ou l'exécution de travaux municipaux tels que définis au présent règlement.

L'entente doit porter sur la réalisation de travaux municipaux.

L'entente peut également porter sur des infrastructures et équipements, peu importe où ils se trouvent dans 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 - Modalités de partage des coûts que le promoteur doit prendre à sa charge

Le promoteur devra assumer cent pour cent (100 %) du coût de la réalisation des travaux municipaux visés à l'entente, incluant les travaux hors site ou ceux destinés à desservir des phases ultérieures de son projet de développement.

Notamment, le promoteur doit prendre à sa charge les frais suivants:

- Conception des plans, devis et estimation de réalisation des travaux conformément aux plus récentes normes du BNQ incluant les analyses de laboratoire, études géotechniques et études de contrôle qualitatif des matériaux;
- Les frais relatifs à la surveillance des travaux;
- Les frais relatifs à l'arpentage, le piquetage et les relevés topographiques;
- Les frais légaux avocats, notaires et autres frais professionnels engagés par le promoteur ainsi que par la municipalité ainsi que les avis techniques;
- Toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciale et fédérale;
- Coût d'acquisition d'immeuble incluant le cas échéant tous les frais liés à une procédure en expropriation.

Le coût des travaux de surdimensionnement sont à la charge de la ville, sauf s'ils sont exécutés en vue du développement de phases ultérieures par le promoteur.

Dans le cas des infrastructures et équipements destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la municipalité, la proportion du coût des travaux devant être payée par le promoteur devra être égale à la proportion d'utilisation de l'infrastructure ou l'équipement attribuable au développement ainsi qu'à toute phase ultérieure devant être réalisée par le promoteur.

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



Règlements de la Municipalité de Saint-Julien

ARTICLE 10 - Modalités de partage des coûts avec les bénéficiaires incluant les modalités de paiement et de perception des quotes-parts

Advenant le cas où les travaux faisant l'objet de l'entente bénéficient à la fois au promoteur et à d'autres personnes que le promoteur, les règles suivantes s'appliqueront:

- a) L'entente doit contenir une annexe identifiant les immeubles des bénéficiaires des travaux auxquels lesdits immeubles assujettissent ces bénéficiaires au paiement d'une quote-part du coût des travaux, ou indiquer des critères permettant de les identifier;
- b) Tous les bénéficiaires des travaux doivent participer au paiement des coûts relatifs aux travaux visés à l'entente, leur quote-part étant calculée en fonction du frontage de leur immeuble sur le chemin devant être construit, par rapport au frontage total des terrains riverains en fonction du coût moyen des travaux par terrain compris dans le développement. Si cette méthode n'est pas applicable, la municipalité détermine la méthode devant être utilisée conformément à la loi;
- c) Tous les travaux municipaux prévus à l'entente sont visés par le présent article;
- d) Aucun permis de lotissement ou de construction n'est délivré à l'égard d'un immeuble identifié en vertu du présent article, à moins que son propriétaire ait au préalable payé à la municipalité la totalité de sa quote-part;
- e) Tout bénéficiaire des travaux municipaux visés à l'entente qui n'a pas requis la délivrance d'un permis de lotissement ou de construction après l'expiration d'un délai de trois (3) années suivant l'attestation de l'ingénieur de la conformité des travaux en regard des règlements, normes et règles de l'art applicables aux travaux faisant l'objet de l'entente, devra verser la totalité de sa quote-part à la municipalité, cette quote-part devenant dès lors exigible;
- f) Toute quote-part exigible impayée à l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant cette échéance portera intérêt payable par ce bénéficiaire en faveur de la municipalité au taux fixé par le conseil municipal pour les taxes impayées;
- g) La municipalité contribue au coût des travaux un montant égal au total des contributions devant être versées par les bénéficiaires visés au présent article. Cette somme est versée au promoteur dans les trente (30) jours suivant l'attestation de l'ingénieur mentionnée au paragraphe e);

ARTICLE 11 - Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté à l'unanimité des conseillers.

Maire

Directeur général / secrétaire-trésorier

Avis de motion : 3 mars 2014
Adoption du règlement : 7 avril 2014
Entrée en vigueur : 8 avril 2014