

RÉGLEMENTATION D'URBANISME

**LE RÈGLEMENT CONCERNANT LES
ENTENTES RELATIVES À DES
TRAVAUX MUNICIPAUX**

P A R T I E V

MUNICIPALITÉ DE KAMOURASKA

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE V

LE RÈGLEMENT CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

CHAPITRE 1 LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 1	Le titre.....	5
Article 2	Préambule.....	5
Article 3	Le but et domaine d'application	5
Article 4	Définitions.....	5
	4.1 Bénéficiaire des travaux.....	5
	4.2 Conseil.....	5
	4.3 Frais contingents.....	5
	4.4 Infrastructures ou équipements ordinaires.....	5
	4.5 Municipalité.....	6
	4.6 Personne.....	6
	4.7 Promoteur.....	6
	4.8 Rue collectrice.....	6
	4.9 Rue de desserte locale.....	6
	4.10 Surdimensionnement.....	6
	4.11 Travaux municipaux.....	6
Article 5	Discrétion du conseil municipal.....	6

CHAPITRE 2 ENTENTE

Article 6	Assujettissement à une entente.....	8
Article 7	Contenu minimal de l'entente.....	8
Article 8	Annexe à l'entente.....	8

CHAPITRE 3 CHAMP D'APPLICATION

Article 9	Zones visées.....	9
Article 10	Terrains et constructions.....	9
Article 11	Travaux municipaux visés.....	9

CHAPITRE 4 PROCÉDURE À SUIVRE POUR L'OUVERTURE DE RUES

Article 12	Ouverture de rues existantes non municipalisées.....	10
	12.1 Demande.....	10
	12.2 Accord de principe.....	10
	12.3 Plan cadastral.....	10
	12.4 Permis de lotissement	
	12.5 Municipalisation.....	10
Article 13	Ouverture de nouvelles rue et nouveaux secteurs.....	10
	13.1 Plan avant-projet.....	10
	13.2 Approbation de principe.....	10
	13.3 Plan projet.....	10
	13.4 Tracé de rue.....	11
	13.5 Coupe des arbres et nettoyage du terrain	

13.6	Enlèvement de tout roc ou roche erratique.....	11
13.7	Recommandation par le comité consultatif d'urbanisme.....	11
13.8	Approbation du plan projet par le conseil	11
13.9	Lettre d'intention.....	11
Article 14	Travaux de finition.....	11
CHAPITRE 5 PRISE EN CHARGE ET PARTAGE DES COÛTS		
Article 15	Prise en charge.....	12
Article 16	Choix des professionnels.....	12
Article 17	Partage des coûts.....	12
17.1	Participation financière des promoteurs.....	12
17.2	Participation financière de la municipalité.....	12
Article 18	Modalités de paiement.....	12
Article 19	Contribution des bénéficiaires des travaux.....	13
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS DIVERSES		
Article 20	Infraction.....	14
Article 21	Pénalité et recours.....	14
Article 22	Signature.....	14
Article 23	Abrogation de règlement antérieurs.....	14
Article 24	Entrée en vigueur.....	14

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 1 Le titre

Le présent règlement porte le titre de « **RÈGLEMENT CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX** ».

Article 2 Préambule

Le préambule de ce règlement en fait partie intégrante.

Article 3 Le but

Le présent règlement a pour but d'assujettir 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 des travaux municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

Article 4 Définitions

Les mots suivants, employés dans le présent règlement, ont le sens qui leur est attribué ci-après :

- 4.1 **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 lotissement, le permis de construction ou le certificat d'autorisation, mais qui bénéficie ou bénéficiera éventuellement des travaux municipaux.
- 4.2 **Conseil** : conseil municipal de Kamouraska
- 4.3 **Frais contingents** : honoraires professionnels et autres frais liés aux travaux municipaux. Il s'agit des frais suivants :
- frais d'ingénieur (préparation des plans et devis et surveillance des travaux) ;
 - frais légaux ;
 - frais d'intérêt sur emprunt temporaire ;
 - frais d'émission et impression d'obligations.
- 4.4 **Infrastructures ou équipements ordinaires** : les infrastructures et équipements municipaux ci-après décrits et ayant des dimensions ou gabarits pouvant atteindre ceux-ci après spécifiés :
- a) **rue (incluant bordure)**
 - i) de desserte locale
 - emprise : selon ce qui sera convenu dans l'entente
minimum : 12 mètres
maximum : 18 mètres

ii) collectrice

- emprise : selon ce qui sera convenu dans l'entente
 minimum : 16 mètres
 maximum : 20 mètres

- chaque dossier sera analysé par le Conseil

b) **conduite d'aqueduc**

c) **conduite sanitaire**

d) **conduite pluviale**

e) **autres travaux de drainage** (fossés, canalisations jusqu'à 1 mètre, ponceaux et autres travaux similaires) (si requis)

f) **station de pompage** (si requis)

4.5 **Municipalité :** Kamouraska

4.6 **Personne :** toute personne physique ou morale.

4.7 **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.

4.8 **Rue collectrice :** rue ou route dont le tracé est identifié ou modifié conformément au plan d'urbanisme de la municipalité ou dans un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

4.9 **rue de desserte locale :** toute rue qui n'est pas une rue collectrice ni une rue ou route régionale.

4.10 **Surdimensionnement :** tous travaux ou équipements d'une dimension ou d'un gabarit plus important ou en sus des infrastructures ou équipements ordinaires, énumérés à l'article 4.4, pour les fins d'un développement.

4.11 **Travaux municipaux :** tous travaux d'infrastructures ou d'équipements municipaux et tout surdimensionnement.

Article 5 Discrétion 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 de nouvelles rues, la prolongation des rues existantes ou la réalisation de tous autres travaux municipaux.

Notamment, pour obtenir l'ouverture d'une nouvelle rue, le promoteur devra prouver à la municipalité que 20% des lots visés seront construits la première année et s'engager, sous peine de pénalité à ce que la totalité des lots visés soient construits dans les cinq (5) ans de la signature d'une entente.

Dans ce cadre, tout projet de développement prévoyant plus de vingt lots devra comporter au moins deux phases (11 lots maximums par phase). Le projet sera alors approuvé par phase.

Lorsque la municipalité accepte, suite à une demande 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 à céder, pour 1,00 \$, à la municipalité, l'assiette des rues de même que les travaux municipaux qui y ont été réalisés. Incidemment, lorsque la municipalité est maître d'œuvre, le promoteur doit s'engager à céder, pour 1,00 \$ à la municipalité, l'assiette des rues nécessaires à la réalisation des travaux avant le début de ceux-ci.

Article 6 Assujettissement à une entente

La délivrance d'un permis de lotissement, de construction ou d'un certificat d'autorisation est assujettie à la conclusion d'une entente entre le requérant et la municipalité lorsque l'exécution de travaux municipaux est requise pour permettre la réalisation du projet du requérant.

Article 7 Contenu minimal de l'entente

L'entente prévoit les éléments suivants :

- désignation des parties ;
- description des travaux et désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation ;
- date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat ;
- détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du titulaire du permis ou du certificat ;
- pénalité recouvrable du titulaire du permis ou du certificat en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent ;
- modalités de paiement, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible ;
- les garanties financières exigées du titulaire du permis ou certificat ;
- une disposition précisant que l'entente n'aura effet que si les parties obtiennent toutes les autorisations ou approbations requises pour permettre la réalisation des travaux.

Article 8 Annexe à l'entente

Lorsqu'une entente prévoit le paiement d'une quote-part par des bénéficiaires des travaux, autres que le titulaire du permis ou du certificat, une annexe à cette entente doit identifier les immeubles qui assujettissent les bénéficiaires des travaux à cette quote-part ou mentionner tout critère permettant de les identifier.

La municipalité peut modifier, par résolution, cette annexe pour la tenir à jour et y ajouter tout immeuble qui assujettit un bénéficiaire des travaux à la quote-part.

CHAPITRE 3 CHAMP D'APPLICATION

Article 9 Zones visées

Le présent règlement s'applique dans les zones résidentielles, commerciales, ou mixtes résidentielles-commerciales, de la municipalité, soit les zones suivantes :

Regl: 99-08

TOUTES LES ZONES DU VILLAGE INCLUANT LE SECTEUR DU CAP TACHÉ.

d.07/09/99

MIA 1, MIA 2, MIA 3, MIA 4, MIA 5, MIA 6, MIA 7, MIA 8, MIA 9, MIB, VA1, VA2.

Article 10 Terrains et constructions visés

Le présent règlement s'applique à l'égard de tous les terrains ou constructions, dans une zone visée, non encore desservis par l'ensemble des infrastructures et équipements municipaux mentionnés à l'article 4.4.

Article 11 Travaux municipaux visés

Les travaux municipaux pouvant être visés par une entente sont les infrastructures et équipements constitués des réseaux d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial, les travaux de voirie excluant la pose des bordures et de la couche de béton bitumineux. Ils comprennent les travaux accessoires et connexes ainsi que l'acquisition des immeubles ou servitudes requises pour la réalisation des travaux

L'entente peut aussi porter sur les infrastructures et les équipements, peu importe où ils se trouvent, s'ils sont nécessaires à desservir les immeubles visés par le permis ou le certificat ou, s'ils sont nécessaires pour desservir d'autres immeubles sur le territoire de la municipalité.

Sont exclus expressément des travaux municipaux visés par une entente, outre la pose des bordures et de la couche de béton bitumineux, la construction des trottoirs, sentiers piétonniers et l'éclairage des rues qui demeurent à la charge complète de la municipalité.

CHAPITRE 4 PROCÉDURE À SUIVRE POUR L'OUVERTURE DE RUES

Article 12 Ouverture de rues existantes non municipalisées

12.1 Demande

Toute personne désirant ouvrir une rue existante doit, avant de procéder à sa cadastration, soumettre son projet au comité consultatif d'urbanisme avec un plan illustrant l'emplacement et les dimensions de cette rue.

12.2 Accord de principe

Si le projet est jugé convenable et dans l'intérêt public par le comité consultatif d'urbanisme, celui-ci le recommande au conseil et en informe par écrit l'intéressé.

12.3 Plan cadastral

Avant d'ouvrir une rue, le propriétaire doit soumettre au comité consultatif d'urbanisme un plan cadastral préparé par un arpenteur-géomètre en vue d'obtenir un permis de lotir.

12.4 Permis de lotissement

Le permis de lotissement est régi notamment par le règlement de lotissement de la municipalité, notamment mais non limitativement, en ce qui a trait aux conditions préalables à l'approbation du plan de l'opération cadastrale.

12.5 Municipalisation

Avant que la municipalité acquiert la nouvelle rue, le promoteur devra avoir procédé aux travaux permanents visés par l'entente intervenue en vertu du présent règlement et selon les règles édictées par le présent règlement.

Article 13 Ouverture de nouvelles rues et nouveaux secteurs

13.1 Plan avant-projet

Avant de procéder à la construction d'une nouvelle rue, toute personne doit soumettre au comité consultatif d'urbanisme un plan avant-projet de développement d'un secteur.

13.2 Approbation de principe

Si le plan avant-projet est jugé convenable et dans l'intérêt public par le comité consultatif d'urbanisme, ce dernier le recommande au conseil et en informe l'intéressé.

13.3 Plan projet

Par la suite, un plan projet de développement, préparé par un arpenteur-géomètre, est présenté au comité consultatif d'urbanisme, montrant chacun des lots à développer, les terrains, le tracé des rues, l'emplacement des parcs publics et les passages piétonniers, en vue de l'obtention d'un permis de lotir, sans restreindre d'aucune façon les exigences prévues par le règlement de lotissement de la municipalité.

13.4 **Tracé des rues**

Le tracé des rues est établi sur le terrain par un arpenteur-géomètre à l'aide de piquets ou autrement. Des bornes de fer sont posées de chaque côté à intervalle maximum de 160 mètres, de même qu'à chaque intersection de rues, s'il s'en trouve dans le projet, le tout conformément au règlement d'urbanisme déjà en vigueur de la municipalité.

13.5 **Coupe des arbres et nettoyage du terrain**

Dans l'emprise de la rue ainsi tracée, les arbres existants doivent être coupés et le terrain libéré des souches, des troncs, des arbres, des branches et des branchettes.

13.6 **Enlèvement de tout roc ou roche erratique**

La municipalité pourra exiger que tout roc ou roche erratique qui dépasse l'élévation de la rue finie, soit enlevé sur toute la superficie de la rue à cadastrer.

13.7 **Recommandation par le comité consultatif d'urbanisme**

Le comité consultatif d'urbanisme peut recommander au conseil le plan projet et la nomination des rues.

13.8 **Approbation du plan projet par le conseil**

Suite à un rapport favorable du comité consultatif d'urbanisme, le conseil peut approuver, par résolution, le plan projet.

13.9 **Lettre d'intention**

Si le plan projet est accepté et que l'intéressé indique son intention de procéder aux travaux, le conseil fixe les conditions particulières, lesquelles doivent être acceptées par l'intéressé, avant de procéder aux travaux.

Article 14 Travaux de finition

La pose des bordures et de la couche de béton bitumineux de même que la construction des trottoirs, sentiers piétonniers et l'éclairage des rues ne seront effectuées par la municipalité que lorsqu'une proportion de 60% des lots desservis par les travaux auront été construits.

CHAPITRE 5 PRISE EN CHARGE ET PARTAGE DES COÛTS

Article 15 Prise en charge

La municipalité peut être maître d'œuvre des travaux et, dans ce cas, le coût de réalisation des travaux incluant les taxes, est réputé être le coût de soumissionnaire déclaré conforme et accepté par la municipalité, plus 25% pour les frais contingents.

Le promoteur peut être maître d'œuvre des travaux et, dans ce cas, le coût de réalisation des travaux est réputé être celui estimé par l'ingénieur désigné par la municipalité, plus 25% pour les frais contingents calculé sur le coût des travaux excluant les taxes, plus les montants nets de taxes (TPS et TVQ).

Article 16 Choix des professionnels

La municipalité désigne les professionnels (ingénieurs, laboratoire, etc.) pour compléter les plans et devis, effectuer la surveillance des travaux ainsi que leur contrôle qualitatif.

Article 17 Partage des coûts

17.1 Participation financière des promoteurs

Les promoteurs devront assumer 75% du coût relatif aux travaux visés par l'entente, à l'exception du coût des travaux de surdimensionnement lorsqu'il en est.

De plus, lorsque l'ingénieur requiert des tests de laboratoire de sol à la source d'approvisionnement des matériaux, ces tests sont payés par le promoteur, directement à la firme de laboratoire, avec copie de la facturation à la municipalité. Il en est de même des frais généraux de contrôle qualitatif des travaux. Tous les frais pour les travaux d'arpentage nécessités par le projet sont également assumés par le promoteur.

La confection des plans et devis est une étape préliminaire à la conclusion d'une entente afin que la municipalité et le promoteur soient informés de l'ampleur des travaux à réaliser. Le promoteur doit donc verser à la municipalité un montant suffisant pour assurer la confection des plans et devis et, sur réception desdites sommes, la municipalité demandera la préparation desdits plans et devis dont une copie sera transmise au promoteur.

17.2 Participation financière de la municipalité

La municipalité assume 25% du coût des travaux visés par l'entente. Dans la mesure où un surdimensionnement sera demandé par la municipalité, cette dernière paiera 100% du coût réel supplémentaire engendré par ce surdimensionnement.

Article 18 Modalités de paiement

Lorsque la municipalité est maître d'œuvre, la participation du promoteur est payable selon les modalités suivantes :

- 20%, moins le dépôt pour la préparation des plans et devis au moment de la signature de l'entente ;

- 40% un mois après le début des travaux ;
- 40% un mois après la fin des travaux visés dans l'entente.

Tout retard de paiement porte intérêt à un taux identique au taux exigible en vertu du règlement de tarification de la municipalité pour des fournitures et des services non acquittés à l'échéance et ce à compter de la première journée de retard du paiement.

Lorsque le promoteur est maître d'oeuvre des travaux, la contribution de la municipalité est versée au moment de la signature du contrat pour la cession des travaux municipaux.

Article 19 Contribution des bénéficiaires des travaux

La quote-part des bénéficiaires des travaux est établie comme celle d'un promoteur en proportion du frontage de l'immeuble dont le bénéficiaire est propriétaire, le tout selon la formule suivante :

Participation du promoteur X Frontage du bénéficiaire des travaux

Frontage total

Chacun des bénéficiaires des travaux identifiés dans l'annexe prévue à cette fin à l'entente avec le promoteur devra effectuer son paiement dans les 30 jours de la demande de la quote-part de la municipalité, cette demande devant être effectuée au plus tard 6 mois après la date de la fin des travaux, telle qu'établie par les ingénieurs de la municipalité. Tout intérêt payable sur tout versement exigible sera au taux décrété annuellement par le conseil.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS DIVERSES

Article 20 Infraction

Toute contravention au présent règlement constitue une infraction.

Article 21 Pénalité et recours

Toute contravention au présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende minimum de 300,00 \$, plus les frais et un maximum de 1 000,00 \$, plus les frais. Dans le cas d'une personne morale, l'amende minimum est de 500,00 et l'amende maximum est de 2 000,00 \$.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée.

Le recours pénal n'affecte en rien le droit de la municipalité d'utiliser tout autre recours dont des recours de nature civile.

Article 22 Signature

Le maire, ou en son absence la maire suppléant, et la greffière sont autorisés à signer toute entente à intervenir avec le promoteur, en conformité avec le présent règlement.

Article 23 Abrogation de règlements antérieurs

Le règlement remplace et abroge à toutes fins que de droit tout règlement antérieur incompatible ou inconciliable avec celui-ci.

Article 24 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.