

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONT-LAURIER

RÈGLEMENT NUMÉRO : 170

Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux pour un développement résidentiel.

À la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Mont-Laurier, tenue le 20 avril 2009, à laquelle sont présents : Gilles Huberdeau, Jocelyne Cloutier, Benoit Pagé, Louis-Pierre Blais et Gilles Lacelle, formant quorum sous la présidence du maire Michel Adrien.

La greffière, Blandine Boulianne, est présente.
Le directeur général, Jean-Yves Forget, est présent.

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du conseil, tenue le 6 avril 2009 ;

EN CONSÉQUENCE, madame la conseillère Jocelyne Cloutier propose, appuyé par monsieur le conseiller Louis-Pierre Blais, d'adopter le règlement portant le numéro 170, comme suit :

ARTICLE 1 : Définitions

Aux fins du présent règlement et de toute entente qui en découle, les expressions et mots suivants ont le sens qui leur est donné comme suit:

1° Requéran

Le mot "requérant" signifie toute personne qui présente à la Ville une demande de permis de construction ou de lotissement visée par le présent règlement.

2° Travaux municipaux

L'expression « travaux municipaux » signifie tous travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux destinés à devenir publics dont, entre autres et sans restreindre les généralités de ce qui précède :

- tous les travaux de construction et d'aménagement d'une rue (incluant la partie de rue en bordure des terrains d'intersection), à compter de la coupe d'arbres initiale, du déblai ou remblai jusqu'au pavage, aux réseaux d'éclairage public et d'alimentation électrique (lampadaires de rue) incluant toutes les étapes intermédiaires, les travaux de drainage des rues, la construction et l'aménagement de ponceaux, tous les travaux de réseaux pluvial et de drainage afin de fournir un exutoire pour les eaux vers un ruisseau ou une rivière;
- tous les travaux de construction et de conduites d'aqueduc ou d'égout, de même que l'installation des bornes-fontaines ;
- tous les travaux d'aménagement paysager.

En outre, l'expression « travaux municipaux » inclut:

- a) les frais relatifs à la préparation des études, des plans et devis ainsi que des avis techniques ;
- b) les frais relatifs à la surveillance des travaux ;
- c) les frais relatifs à l'arpentage, le piquetage et les relevés topographiques ;
- d) les frais relatifs à l'inspection des matériaux, incluant les analyses et essais ;
- e) les frais relatifs aux services juridiques ;
- f) toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciales et fédérales.

3° Infrastructures et équipements standards

L'expression « infrastructures et équipements standards » signifie les infrastructures et équipements municipaux ci-après décrits et ayant des dimensions ou gabarits pouvant atteindre ceux ci-après spécifiés :

- a) pavage (rue) : 11 mètres ;
- b) conduite d'aqueduc : 200 millimètres de diamètre ;
- c) conduite sanitaire : 300 millimètres de diamètre ;
- d) conduite pluviale : 600 millimètres de diamètre.

4° Surdimensionnement

L'expression « surdimensionnement » signifie tous travaux d'une dimension ou d'un gabarit excédant celui des infrastructures ou équipements standards.

Cependant, n'est pas considéré comme étant un surdimensionnement une conduite d'aqueduc de plus de 200 millimètres de diamètre destinée à desservir uniquement le projet de développement résidentiel. Dans ce cas, la conduite d'aqueduc est à la charge du requérant.

ARTICLE 2 : Discrétion du conseil

Le conseil de la Ville a la responsabilité d'assurer la planification et le 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 des travaux municipaux, visant à ouvrir de nouvelles voies de circulation, desservir un ou plusieurs terrains ou constructions, en fonction de la réglementation d'urbanisme ou des autres réglementations applicables. Sous réserve du contenu de l'entente, il conserve également, en tout temps, son pouvoir discrétionnaire de municipaliser ou non une voie de circulation et les équipements ou infrastructures.

Rien au présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du conseil d'adopter des règlements ayant pour objet de décréter la réalisation de travaux de nature municipale et de pourvoir au financement de ces travaux au moyen d'emprunts effectués conformément à la loi.

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

ARTICLE 3 : Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique aux zones H-608 et H-616 du règlement de zonage de la Ville de Mont-Laurier.

ARTICLE 4 : Assujettissement à une entente

Est assujettie à la conclusion préalable d'une entente relative aux travaux municipaux entre le requérant et la Ville, la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement visant l'une ou l'autre des catégories de terrains ou de constructions suivantes :

a) Catégories de terrains :

Tout terrain qui requiert l'émission d'un permis de lotissement lorsqu'au moins un des terrains visés par la demande n'est pas adjacent à une rue publique lotie. Toutefois, un terrain loti suite à l'octroi d'une dérogation mineure, loti en application uniquement des règles obligeant à une nouvelle numérotation cadastrale ou loti pour fins uniquement d'identification n'est pas visé par la présente disposition ;

b) Catégories de constructions :

Toute construction qui requiert l'émission d'un permis de construction lorsque l'exécution de travaux municipaux est nécessaire pour desservir la construction projetée.

c) Terrains desservis :

Le présent règlement ne s'applique pas à l'égard de terrains desservis.

ARTICLE 5 : Infrastructures et équipements visés

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

ARTICLE 6 : Partage financier

Le partage des coûts entre le requérant du permis de lotissement ou de construction et la Ville est établi à partir de la méthode de répartition apparaissant au tableau reproduit en annexe « A ». Les travaux municipaux qui sont imputables à la Ville seront financés par le biais d'un règlement d'emprunt dont le remboursement sera assuré par une ou des clauses de taxation applicables à l'ensemble des contribuables, à un secteur ou à des contribuables particuliers qui feront l'objet d'une description des secteurs où les contribuables particuliers qui sont ainsi visés, laquelle description est produite en annexe « B » du présent règlement.

Le requérant doit assumer 60 % du coût total de la réalisation des travaux municipaux visés à l'entente et la Ville 40%, sous réserve des exceptions énoncées ci-dessous :

Advenant le cas où la Ville exige un surdimensionnement tel que défini au présent règlement ou que la construction d'une station de pompage, d'un bassin de rétention ou d'une station de surpression et leurs ouvrages d'interception et de collecte ou tout autre équipement de même nature est nécessaire et que ces travaux ou équipements bénéficient à la fois au requérant et à d'autres personnes, un partage du coût de réalisation des travaux est fait au prorata du bénéfice retiré de ces travaux ou équipements selon le même pourcentage.

ARTICLE 7 : Prise en charge des travaux

La Ville étant maître d'œuvre des travaux municipaux, le coût de réalisation des travaux est le coût de l'estimation qu'elle a préparée, déclarée conforme et acceptée par le requérant. Toutefois, l'estimation est ajustée en fonction des coûts réels des travaux lors de leur acceptation finale par les parties.

ARTICLE 8 : Modalités de paiement

Lorsque la Ville est maître d'œuvre, la participation du requérant est payable selon les modalités spécifiées à l'entente.

ARTICLE 9 : Échéancier

La Ville doit fournir un échéancier de réalisation des travaux à effectuer. Cet échéancier doit indiquer les différentes étapes du projet et plus particulièrement les étapes suivantes :

- a) date du dépôt du plan-projet de lotissement, du plan topographique et de tout autre document nécessaire à l'étude du projet ;
- b) date souhaitée du dépôt de l'étude de faisabilité du projet visant l'ensemble du bassin versant, si requis ;
- c) début souhaité des travaux municipaux ;
- d) date souhaitée d'ouverture de la rue à titre de rue publique ;
- e) si l'intention du requérant est de diviser en plus d'une phase les travaux municipaux, indiquer les dates et l'échelonnement des différentes phases jusqu'à la réalisation complète des travaux.

ARTICLE 10 : Approbation du projet de développement

Préalablement à la confection des plans et devis préliminaires et à la conclusion de l'entente, le requérant doit faire approuver par la Ville le plan-projet qui sera déposé au soutien de sa demande de permis de lotissement. Cette approbation ne peut être considérée comme donnant droit à l'émission d'un permis de lotissement. Le requérant doit, sur demande, fournir et acquitter les coûts d'un plan topographique du projet ainsi que de tout autre document nécessaire à son analyse.

ARTICLE 11 : Confection des plans et surveillance

Les règles suivantes s'appliquent lorsque la Ville est maître d'œuvre :

- ⇒ Suite à l'approbation du plan-projet par la Ville et dès réception de la part du requérant d'un montant d'argent ou d'une lettre de crédit bancaire irrévocable, tel que spécifié à l'entente, la Ville peut débiter les travaux, sous réserve de l'entrée en vigueur du règlement d'emprunt pour le financement de sa part.
- ⇒ La coordination est effectuée par la Ville. Une version préliminaire de la confection des plans sera présentée au requérant lors d'une rencontre fixée par la Ville à titre d'information et d'avancement de projet. Les plans appartiennent à la Ville. Cette version vise à informer le requérant de l'ampleur des travaux municipaux à réaliser. Cette étape est préalable à la conclusion d'une entente.
- ⇒ Pendant la réalisation des travaux, la Ville se charge de retenir les services des professionnels requis (ex : laboratoire de sols, analyses et essais) et doit de plus informer le requérant par étape, de l'état d'avancement des travaux.

ARTICLE 12 : Conclusion de l'entente

Le requérant qui désire réaliser son projet doit conclure une entente avec la Ville et signer celle-ci dans un délai de 6 mois de la transmission des plans et devis préliminaires, à défaut de quoi il est réputé refuser de signer l'entente et la Ville transmet une facture représentant 100% des coûts qu'elle a encourus jusque-là pour la réalisation du projet.

Les plans et devis, les avis de changement, les rapports suite aux inspections, analyses et essais lient le requérant et constituent les exigences de la Ville pour prendre en charge les services publics.

ARTICLE 13 : Garantie financière

Afin de garantir la bonne exécution de toutes et chacune des obligations du requérant, il doit fournir, lors de la signature de l'entente les garanties suivantes, dont le choix, le montant et la forme sont spécifiés dans l'entente :

- ⇒ lorsque la Ville est maître d'œuvre, une lettre de crédit bancaire irrévocable ou un autre effet de paiement similaire émis par une institution financière dûment autorisée à ce faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville, et encaissable suite à sa demande à l'institution financière.

Les travaux municipaux ne peuvent débuter avant la signature de l'entente et la remise des garanties financières.

En cas de refus de remettre les garanties exigées dans les délais indiqués, le requérant est réputé refuser de conclure l'entente relative aux travaux municipaux et la Ville transmet une facture représentant 100% des coûts qu'elle a encourus jusque-là pour la réalisation du projet.

Vu le caractère irrévocable de la garantie financière, la Ville peut consentir à ce qu'elle soit réduite progressivement, tel que le prévoient les modalités indiquées dans l'entente.

ARTICLE 14 : Contribution au fonds spécial pour parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Si le terrain à être cédé à titre de parc, terrain de jeu et espace naturel, en vertu du règlement de lotissement numéro 135, excède le minimum requis, la Ville s'engage à conserver cet espace en compensation totale ou partielle pour toute phase ultérieure de développement par le requérant. Si la phase ultérieure ne devait pas être réalisée, dans les dix ans suivant la signature de la présente entente, la Ville requerra la cession ou gardera ces sommes à titre de dédommagement et les versera dans son fonds spécial pour parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

ARTICLE 15 : Règlement d'emprunt

Après la signature de l'entente par les deux parties, la Ville adopte un règlement d'emprunt pour décréter l'exécution des travaux visés par l'entente et pourvoir au financement de ces travaux conformément à la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités (L.R.Q., c.T-14 et modifications) ; la Ville ne peut être tenue responsable de toute perte financière ou de tout autre inconvénient subi ou pouvant être subi par le requérant découlant de la non-entrée en vigueur de ce règlement.

ARTICLE 16 : Cession de rue

Lorsque la Ville est maître d'œuvre, le requérant s'engage à céder gratuitement à la Ville, la ou les rues décrites à l'entente dans les 45 jours de la signature de cette entente par contrat notarié, ainsi que les sentiers piétonniers, les pistes cyclables et autres servitudes requises. Un projet d'acte de cession devra être soumis à la Ville dans les quinze jours de la signature de l'entente. Les honoraires et frais du notaire sont à l'entière charge du requérant.

ARTICLE 17 : Engagement solidaire

Dans le cas où il y a plus d'un requérant, chaque requérant doit s'engager envers la Ville conjointement et solidairement avec les autres et ce, pour toutes et chacune des obligations prévues au présent règlement ou à l'entente.

ARTICLE 18 : Sanctions

En cas de défaut par le ou les requérants à respecter tous et chacun des engagements pris en vertu du présent règlement, selon l'échéancier précisé dans l'entente, la Ville peut exercer ses droits en vertu des garanties financières fournies, cumulativement ou alternativement à tout autre recours prévu par la loi.

ARTICLE 19 : Fonctionnaires responsables de l'application du règlement

La directrice du Service de l'aménagement du territoire et l'ingénieur municipal sont chargés de l'application du présent règlement.

ARTICLE 20 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur selon la loi.

Michel Adrien, maire

Blandine Boulianne, greffière

RÈGLEMENT NUMÉRO 170

ANNEXE « A »

**TRAVAUX MUNICIPAUX
DÉVELOPPEMENT MONTÉE LÉVEILLÉE**

Répartition des coûts des travaux

Travaux	Coûts 2009	Promoteur	Ville
		Part 60 %	Part 40 %
Total à financer	865 000 \$	519 000 \$	346 000 \$

Paiement des travaux municipaux visés par l'entente

Échéance prévues (article 9.1)

Part du promoteur :

60% du coût total estimé des travaux à 865 000 \$:		519 000 \$
30% de 519 000 \$	155 700 \$	
Payable le 31 juillet 2009		
30% de 519 000 \$	155 700 \$	
Payable le 31 août 2009		
30% de 519 000 \$	155 700 \$	
Payable le 15 octobre 2009		
SOUS-TOTAL des coûts estimés payés		467 100 \$
+ 10% du solde des coûts réels des travaux, payable 30 jours après la présentation d'une facture par la Ville		À déterminer
TOTAL des coûts réels		À déterminer

RÈGLEMENT NUMÉRO 170

ANNEXE « B »

Descriptions des secteurs de taxation visés par l'entente

Selon le plan de taxation numéro I-315 déposé par monsieur Pierre Sigouin, technicien au Service de l'ingénierie, en date de mars 2009.

- Secteur A: Desservi et éventuellement desservi en eau et égout, regroupe les secteurs Q1, Q2, Q5, Q6, Q7, Q8, Q9, R1, R5, R7 et R8.
- Secteur B: Desservi et éventuellement desservi en eau, regroupe les secteurs Q4, R2, R3 et R6.
- Secteur C: Aucun service d'eau et d'égout, regroupe les secteurs Q3 et R4.