

VILLE DE PERCÉ

RÈGLEMENT NUMÉRO 352-2007

CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À

DES TRAVAUX MUNICIPAUX

ENTENTE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

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

2. DÉFINITIONS

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

- 1° **Bénéficiaire**: une personne qui, sans être un requérant ou un titulaire au sens de ce règlement, est propriétaire d'un terrain bénéficiant d'une infrastructure ou d'un équipement municipal réalisé en application d'une entente conclue en vertu du présent règlement ;
- 2° **Conseil**: le conseil municipal de la Ville de Percé.
- 3° **Directeur** : le directeur du service de l'urbanisme de la Municipalité.
- 4° **Frais contingents**: honoraires professionnels et autres frais liés aux travaux municipaux. Sans toutefois être limitatif, il s'agit des frais suivants:
 - a) frais d'ingénieur (préparation des plans et devis et surveillance des travaux);
 - b) frais généraux de contrôle qualitatif des travaux;
 - c) frais d'arpentage ;
 - d) frais légaux (avis ou actes légaux);
 - e) frais d'intérêt sur emprunt temporaire;
 - f) frais d'émission et impression d'obligations
 - g) taxes provinciale et fédérale.
- 5° **Infrastructures et équipements ordinaires**: les infrastructures et équipements municipaux ci-après décrits et ayant des dimensions ou gabarits pouvant atteindre ceux ci-après spécifiés, incluant les raccordements aux réseaux existants:
 - a) rue (incluant bordure) de desserte locale :
 - emprise : 18,00 mètres
 - pavage : 10,75 mètres

ENTENTE

- b) rue collectrice (incluant bordure) :
 - emprise : 20,00 mètres
 - pavage : 12,20 mètres
 - trottoir (si requis) : 1,50 mètre
- c) sentier piétonnier :
 - 3 mètres de largeur lorsque le sentier n'est pas utilisé pour l'assiette d'infrastructures d'aqueduc ou d'égout, ou que l'entretien hivernal n'est pas requis;
 - 6 mètres de largeur lorsque le sentier est utilisé pour l'assiette d'infrastructures d'aqueduc ou d'égout, ou lorsque l'entretien hivernal est requis;
- d) conduite d'aqueduc: 150 millimètres de diamètre;
- e) conduite sanitaire: 250 millimètres de diamètre;
- f) conduite pluviale: 600 millimètres de diamètre;
- g) autres travaux de drainage: fossés, canalisations jusqu'à 1 mètre, ponceaux et autres travaux similaires (si requis);
- h) éclairage de rue (poteaux métalliques conventionnels avec câbles enfouis).

6° **Municipalité:** Ville de Percé.

7° **Personne:** toute personne physique ou morale.

8° **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.

9° **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).

10° **Rue de desserte locale:** toute rue qui n'est pas une rue collectrice ni une rue ou route régionale.

11° **Rue desservie :** rue comprenant des conduites d'aqueduc et d'égout sanitaire destinées à desservir les terrains bordés par cette rue.

12° **Rue non desservie :** rue ne comprenant ni conduite d'aqueduc ni conduite d'égout sanitaire.

13° **Rue partiellement desservie :** rue comprenant soit une conduite d'aqueduc soit une conduite d'égout sanitaire, cette conduite étant destinée à desservir les terrains bordés par cette rue.

ENTENTE

14° **Surdimensionnement**: tous travaux ou équipements d'une dimension ou d'un gabarit plus important ou en sus des infrastructures ou équipements ordinaires pour les fins d'un développement.

15° **Travaux municipaux**: tous travaux d'infrastructures ou d'équipements ordinaires et tout surdimensionnement.

3. 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 de 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 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 s'engage à céder, pour 1,00\$, à la Municipalité l'assiette des rues nécessaires à la réalisation des travaux.

4. ASSUJETTISSEMENT À UNE ENTENTE

La délivrance d'un permis de lotissement ou de construction 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.

ENTENTE

CHAMP D'APPLICATION

CHAPITRE II

CHAMP D'APPLICATION

5. ZONES VISÉES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Ville de Percé.

6. TERRAINS ET CONSTRUCTIONS VISÉS

Le présent règlement s'applique à l'égard de tous les terrains ou constructions non encore desservis par l'ensemble des travaux municipaux.

7. TRAVAUX MUNICIPAUX VISÉS

Les travaux municipaux visés par une entente sont les infrastructures et équipements constitués des réseaux d'aqueduc, d'égouts sanitaire et pluvial, des travaux de voirie, trottoirs, sentiers piétonniers et éclairage de rues ainsi que tous les travaux accessoires et connexes et ils comprennent également 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.

CHAPITRE III

PROCÉDURE

8. DEMANDE

Un requérant qui effectue une demande de permis nécessitant la réalisation de travaux municipaux doit produire au directeur les renseignements et les documents suivants :

- 1° un plan projet de lotissement préparé par un arpenteur-géomètre à une échelle aussi précise que 1 : 2 500 ; ce plan doit être fourni en 3 exemplaires et doit illustrer les éléments suivants :
 - a) la délimitation du territoire faisant l'objet de la demande ;
 - b) les dimensions, la superficie, les lignes de lot et l'identification cadastrale des lots existants et de ceux projetés ;
 - c) le tracé et l'emprise des voies de circulation existantes et projetées et leur rattachement aux voies de circulation existantes ou projetées ;
 - d) le tracé et l'emprise des passages piétonniers existants ou projetés ;
 - e) l'emplacement des lots qui sont adjacents au site ;
 - f) le tracé et l'emprise des servitudes et des droits de passage existants ou à réserver, s'il y a lieu ;
 - g) la date de conception ;
 - h) le nord astronomique ;
 - i) l'échelle ;
 - j) le nom et l'adresse du propriétaire de même que ceux de l'arpenteur-géomètre qui a préparé le plan ;
 - k) le relief du sol exprimé par des lignes d'altitude dont les intervalles sont suffisants pour la bonne compréhension de la topographie du site ;
 - l) les caractéristiques naturelles telles qu'un boisé, un plan ou un cours d'eau, un milieu humide, un fossé, une zone inondable, les limites des hautes eaux, un drain de surface, du roc de surface ou d'autres caractéristiques du même type ;
 - m) la localisation des bâtiments existants sur le site et sur les terrains adjacents ;
 - n) l'emplacement des zones tampons proposées, le cas échéant ;
 - o) l'emplacement des services d'utilité publiques existants sur le site ;
 - p) les limites proposées, s'il y a lieu, du terrain destiné à être un parc, un terrain de jeu ou destiné au maintien d'un espace naturel, la superficie de ce terrain et le pourcentage que représente cette superficie par rapport à la superficie totale du site faisant l'objet du lotissement proposé ;
 - q) le nombre de mètres linéaires de rue proposée ;

PRISE EN CHARGE ET PARTAGE DES COÛTS

- r) la séquence proposée de réalisation du projet ;
- 2° un tableau indiquant les renseignements suivants :
 - a) la superficie totale du terrain et les superficies allouées pour les rues, les parcs et tout autre espace réservé à des fins publiques ;
 - b) les espaces réservés pour les différents types d'habitation, de commerce et d'industrie ;
 - c) dans le cas d'usage résidentiel, les superficies brute et nette des occupations en fonction des types d'habitation projetées ;
- 3° s'il s'agit d'un terrain démontrant des risques d'instabilité ou possédant une composition particulière pouvant entraîner des normes de construction inhabituelles, une étude effectuée par un professionnel habilité à cette fin démontrant que le terrain visé par la demande possède la stabilité ou la capacité portante nécessaire pour la réalisation d'une infrastructure ou d'un équipement municipal requis ;
- 4° la typologie des bâtiments à être érigés sur le site et leur valeur approximative ;
- 5° le titre de propriété de l'immeuble ou une promesse d'achat de celui-ci qui a été acceptée par son propriétaire ;
- 6° lorsque le requérant est une personne morale :
 - a) son nom légal ;
 - b) une résolution de son conseil d'administration autorisant une personne à la représenter pour ces fins ;
 - c) une copie de ses statuts en vigueur ;
- 7° tout autre document ou renseignement exigé par la Municipalité, lorsque nécessaire pour l'étude de la demande.

PRISE EN CHARGE ET PARTAGE DES COÛTS

9. APPROBATION DU CONSEIL

Lorsqu'une demande de permis nécessitant la réalisation de travaux municipaux est effectuée conformément à l'article 8 et que le projet respecte la réglementation en vigueur, le conseil peut autoriser la conclusion et la signature, dans les six mois, d'une entente portant sur la réalisation des travaux en conséquence qui est conditionnelle à ce que :

- 1° les exigences de ce règlement soient respectées ;
- 2° les plans et devis des travaux respectent les exigences prévues à l'article 10;
- 3° la demande de permis de lotissement ou de construction, selon le cas, formulée par le requérant est conforme à la réglementation en vigueur.

10. PLANS ET DEVIS

Les plans et devis doivent respecter les exigences fixées par la Municipalité et faire l'objet d'un avis favorable de la part des officiers municipaux compétents.

11. DÉLIVRANCE DU PERMIS

Un permis de lotissement ou de construction, selon le cas, peut être délivré lorsque le requérant et la Municipalité ont conclu une entente conformément à l'article 9.

CHAPITRE IV

L'ENTENTE

12. CONTENU MINIMAL DE L'ENTENTE

L'entente prévoit les éléments suivants:

- 1° désignation des parties;
- 2° description des travaux et désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- 3° date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat;
- 4° détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du titulaire du permis ou du certificat;
- 5° pénalité recouvrable du titulaire du permis ou du certificat en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent;
- 6° 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;
- 7° les garanties financières exigées du titulaire du permis ou certificat;
- 8° 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.

PRISE EN CHARGE ET PARTAGE DES COÛTS

13. 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.

14. OBLIGATIONS DU TITULAIRE

Le titulaire doit :

- 1° fournir à la Municipalité les garanties financières exigées dans l'entente ;
- 2° permettre l'accès aux travaux, en tout temps, aux représentants de la Municipalité ;
- 3° permettre aux représentants de la Municipalité, en tout temps, des inspections et des essais de l'infrastructure ou de l'équipement municipal en cours de réalisation ;
- 4° remettre en état l'infrastructure ou l'équipement en cours de réalisation qui a fait l'objet d'une inspection ou d'un essai ;
- 5° laisser dans l'état naturel ou dans celui spécifié à l'entente, le terrain qu'il doit céder, le cas échéant, à la Municipalité à titre de parc en vertu du *Règlement de lotissement* ;
- 6° fournir à la Municipalité, sur demande, tout renseignement requis pour permettre le suivi des travaux ;
- 7° s'engager, lors de la signature de l'entente, à tenir la Municipalité indemne de toute réclamation de quelque nature que ce soit qui peut résulter de l'exécution des travaux et prendre fait et cause pour elle dans le cadre de toute réclamation.

15. OBLIGATIONS DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité détermine la nature, les caractéristiques et les normes de construction d'une infrastructure ou d'un équipement municipal à réaliser.

CHAPITRE V

PRISE EN CHARGE ET PARTAGE DES COÛTS

16. PRISE EN CHARGE

La Municipalité peut être maître-d'oeuvre des travaux.

Le promoteur peut être maître-d'oeuvre des travaux d'aqueduc et d'égout (sanitaire et pluvial) et de mise en forme des rues (voirie) incluant toutes canalisations nécessaires à l'éclairage public, à l'exception des autres travaux d'éclairage, des travaux de bordure de rue, de trottoir et de pavage.

17. 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. Le coût de ces services professionnels est inclus dans les frais contingents.

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.

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 de ces sommes, la Municipalité demandera la préparation des plans et devis dont une copie sera transmise au promoteur.

PRISE EN CHARGE ET PARTAGE DES COÛTS

18. PARTAGE DES COÛTS - MUNICIPALITÉ, MAÎTRE-D'OEUVRE

La Municipalité peut être le maître-d'oeuvre des travaux et le promoteur doit alors lui verser une participation financière établie selon les modalités suivantes: la participation du promoteur est établie à 90% du coût de réalisation des travaux et des frais contingents jusqu'à concurrence d'une somme maximale de :

- 1° 800\$ du mètre linéaire de rue dans le cas d'une rue non desservie , avec fossés ;
- 2° 950\$ du mètre linéaire de rue dans le cas d'une rue partiellement desservie, avec fossés ;
- 3° 1 100\$ du mètre linéaire de rue dans le cas d'une rue desservie, avec fossés ;
- 4° 1 200\$ du mètre linéaire de rue dans le cas d'une rue avec égout pluvial souterrain.

Cette somme maximale établie aux paragraphes 1° à 4° du premier alinéa s'applique pour les terrains intérieurs dont le frontage est égal ou inférieur à 24 mètres et pour les terrains d'angle dont le frontage est égal ou inférieur à 30 mètres en façade de la construction à être érigée. Concernant les terrains intérieurs dont le frontage est supérieur à 24 mètres et les terrains d'angle dont le frontage est supérieur à 30 mètres, le promoteur assumera la totalité du coût de réalisation des travaux pour l'excédent de ce frontage.

Aux fins du présent article, le coût de réalisation des travaux est le coût du soumissionnaire déclaré conforme et accepté par la Municipalité. Les frais contingents correspondent à 25% de ce montant.

Afin de pourvoir au paiement de sa part dans les travaux, la Municipalité doit respecter les modes de financement prévus à la *Loi sur les travaux municipaux*.

19. PARTAGE DES COÛTS - PROMOTEUR, MAÎTRE-D'OEUVRE

Outre sa contribution pour la préparation des plans et devis prévus à l'article 17, lorsque le promoteur est maître-d'oeuvre, sa participation financière correspond à la somme des items suivants:

- 1° le coût de réalisation des travaux ordinaires d'aqueduc, d'égout et de voirie incluant toutes canalisations nécessaires à l'éclairage public (sans bordure, trottoir, pavage et éclairage sauf les canalisations nécessaires à cet éclairage);
- 2° tous les frais contingents;
- 3° 50% du coût de réalisation des travaux dont la Municipalité est maître-d'oeuvre, soit les travaux de bordure, trottoir, pavage et éclairage sauf les canalisations nécessaires à cet éclairage.

PRISE EN CHARGE ET PARTAGE DES COÛTS

La participation de la Municipalité est égale à la somme des items suivants:

- 1° le prix d'achat par la municipalité des travaux réalisés dont le promoteur est maître d'oeuvre, soit 1,00\$;
- 2° 50% du coût de réalisation des travaux dont elle demeure maître d'oeuvre, soit les travaux de bordure, trottoir, pavage et éclairage sauf les canalisations nécessaires à cet éclairage.

Afin de pourvoir au paiement de sa part dans les travaux, la Municipalité doit respecter les modes de financement prévus à la *Loi sur les travaux municipaux*.

20. MODALITÉS DE PAIEMENT

Lorsque la Municipalité est maître-d'oeuvre, la participation du promoteur est payable selon les modalités suivantes:

- 1° 20% avant le début des travaux, incluant le dépôt pour la préparation des plans et devis;
- 2° 40% un mois après le début des travaux;
- 3° 40% un mois après la fin des travaux.

Tout retard de paiement porte intérêt au taux exigible sur les arrérages de taxes de la Municipalité, à compter de la première journée de retard du paiement.

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

21. CONTRIBUTION DES BÉNÉFICIAIRES

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:

PRISE EN CHARGE ET PARTAGE DES COÛTS

$$\frac{(\text{Participation du promoteur}) \times (\text{Frontage du bénéficiaire})}{(\text{Frontage total})}$$

Cette quote-part du bénéficiaire des travaux est réduite de la quote-part du promoteur et elle est payable dans les 30 jours de la demande par 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 retard de paiement porte intérêt au taux exigible sur les arrérages de taxes de la Municipalité, à compter de la première journée de retard du paiement.

22. OBLIGATION DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité est considérée comme bénéficiaire et doit prendre à sa charge une quote-part établie conformément à l'article 21 pour chaque mètre d'étendue en front, sur une voie de circulation réalisée en vertu de l'entente, des immeubles suivants :

- 1° un immeuble qui appartient à la Municipalité au moment de la signature de l'entente ou qui fait l'objet d'une promesse d'achat de la Municipalité et qui a été acceptée par le propriétaire de cet immeuble ;
- 2° un immeuble qui doit être cédé à la Municipalité en application du *Règlement de lotissement* ou de l'entente, à l'exception d'une voie de circulation ;
- 3° un immeuble qui est exclusivement destiné à des fins de parc en vertu du *Règlement de zonage* en vigueur.

23. ASSUMATION DES COÛTS DE SURDIMENSIONNEMENT

Le coût des travaux de surdimensionnement est assumé par la Municipalité.

24. PARTICIPATION PARTICULIÈRE

Malgré toute disposition inconciliable, un requérant peut prendre à sa charge la totalité des coûts nécessaires à la réalisation d'une infrastructure ou d'un équipement municipal.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

25. SIGNATURE

Le maire, ou en son absence le maire suppléant, le directeur général ou le greffier sont autorisés à signer toute entente à intervenir avec le promoteur, en conformité avec le présent règlement.

26. ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Ce règlement remplace et abroge tous règlements antérieurs incompatibles ou inconciliables avec celui-ci.

27. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur selon les dispositions de la Loi.

Percé, le 6^e jour de février 2007.

Georges Mamelonet, maire

Gemma Vibert, greffière