



PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE BONAVENTURE
VILLE DE PASPÉBIAC

RÈGLEMENT NO : 2022-522

**RÈGLEMENT 2022-522 CONCERNANT LES
ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX
MUNICIPAUX (AVEC PROMOTEURS)**

PROCÉDURE D'ADOPTION

J / M / A

Avis de motion :	01-08-2022
Adoption du projet de règlement :	12-09-2022
Assemblée publique de consultation :	26-09-2022
Adoption du règlement :	11-10-2022
Entrée en vigueur :	12-10-2022
Publication :	12-10-2022

CONSIDÉRANT QU'en vertu des articles 145.21 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil peut adopter un règlement pour assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion de l'adoption du présent règlement a été donné par le conseiller **monsieur Gabriel Huard, conseiller** lors de la séance du Conseil municipal tenue le 1^{er} août 2022;

CONSIDÉRANT QU'un projet de règlement a été adopté lors de la séance du conseil municipal tenue le 12 septembre 2022;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement a été tenue le 26 septembre 2022;

EN CONSÉQUENCE, le conseil décrète ce qui suit :

Il est proposé par **Monsieur Christian Grenier, conseiller** et unanimement résolu que le règlement suivant, portant le numéro 2022-522 soit adopté :

CHAPITRE I - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement numéro 2022-522 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux ».

2. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

3. 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 ou d'occupation à la conclusion d'une entente, entre le requérant dudit permis ou certificat et la Municipalité, portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

4. DISCRÉTION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil municipal 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, le prolongement de rues existantes ou la réalisation de tous les autres travaux municipaux.

Le conseil peut soumettre le projet au Comité consultatif d'urbanisme pour qu'il lui fasse ses recommandations.

Lorsque le conseil municipal accepte, suite à une demande d'un promoteur, de permettre la réalisation de travaux municipaux, outre les conditions applicables énoncées, dans la réglementation d'urbanisme et dans l'entente intervenue, le promoteur doit s'engager à céder à la Municipalité, pour la somme de 1 \$, l'assiette des rues et, le cas échéant, les servitudes et les immeubles, autres que les rues, où ont été réalisés les travaux municipaux.

5. DÉFINITIONS

Aux fins de l'interprétation du présent règlement et de toute entente qui en découle, les mots et expressions qui suivent ont le sens qui leur est attribué ci-après :

5.1 Bénéficiaires des travaux :

Toute personne ou ses ayants droit propriétaire d'un immeuble, autre que le promoteur, qui bénéficie de l'ensemble ou d'une partie des travaux municipaux réalisés dans le cadre d'une entente relative aux travaux municipaux.

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

5.2 Conseil :

Le Conseil municipal de la Ville de Paspébiac.

5.3 Entente :

Entente conclue entre un promoteur et la Municipalité en vertu du présent règlement et portant sur la réalisation de travaux municipaux.

5.4 Municipalité :

La Municipalité de Paspébiac.

5.5 Promoteur :

Toute personne qui présente à la Municipalité une demande de permis de construction ou de lotissement ou un certificat d'autorisation ou d'occupation visé par le présent règlement.

5.6 Surdimensionnement :

Tous travaux municipaux d'une dimension ou d'un gabarit plus important que ce qui est nécessaire pour desservir les constructions ou les bâtiments sur les immeubles visés par le permis de construction ou de lotissement ou par le certificat d'autorisation ou d'occupation demandé par le promoteur.

5.7 Travaux municipaux :

L'expression travaux municipaux signifie tous travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux destinés à devenir publics et entrant dans l'une ou l'autre des catégories suivantes :

a) Tous les travaux de construction et d'aménagement d'une rue, à compter de la coupe d'arbres initiale et du déblai, à l'exclusion du pavage, de l'éclairage routier et de la signalisation, mais incluant toutes les étapes intermédiaires dont les travaux de drainage des rues, les fossés, la construction et l'aménagement de ponceaux, la construction de ponts, puis les travaux de réseau pluvial et de drainage, y compris 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;

b) Tous les travaux de construction de conduites d'aqueduc et d'égout, 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;

c) Tous les travaux d'aménagement des parcs, terrains de jeux et espaces verts.

CHAPITRE II – CHAMPS D'APPLICATION

6. ZONES D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à toutes les zones situées à l'intérieur du périmètre urbain identifié au Règlement de zonage numéro 2009-325 et ses amendements.

7. CATÉGORIES

Toute demande relative à la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation est assujettie à la conclusion préalable d'une entente entre le promoteur et la Municipalité relative aux travaux municipaux 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 l'exécution de travaux municipaux.

CHAPITRE III – ENTENTE

8. ENTENTE

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

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

9. CONTENU MINIMAL DE L'ENTENTE

L'entente doit prévoir les éléments suivants :

- a) La désignation des parties;
- b) L'emplacement et la description des travaux municipaux qui seront exécutés et l'identification de la partie responsable de toute ou partie de leur réalisation;
- c) Un calendrier indiquant les différentes étapes du projet et plus particulièrement les étapes suivantes :
 - i) Dépôt de l'avant-projet de développement;
 - ii) Dépôt des plans et devis;
 - iii) Approbation des instances gouvernementales;
 - iv) Début des travaux municipaux;
 - iv) Date de chacune des étapes des travaux municipaux établies dans un ordre chronologique;
- vi) Si l'intention du promoteur 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 par le promoteur.

- d) La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du promoteur;
- e) La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge des bénéficiaires des travaux;
- f) La pénalité recouvrable du promoteur en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent;
- g) Les modalités de paiement, le cas échéant, par le promoteur, des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur versement exigible;
- h) 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, incluant une date limite à laquelle la Municipalité doit rembourser, le cas échéant, au promoteur une quote-part non payée et les intérêts applicables à ce remboursement;
- i) 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;
- j) Une identification des servitudes nécessaires, s'il en est, à la réalisation de travaux et l'engagement des propriétaires concernés à céder lesdites servitudes à la Municipalité pour une somme nominale;
- k) Les garanties financières exigées du promoteur;
- l) Un engagement du promoteur à fournir à la Municipalité, à la fin des travaux, un certificat d'un ingénieur attestant la conformité des travaux en regard des règlements, normes et règles de l'art applicables aux travaux faisant l'objet de l'entente, si applicable;
- m) Le nom des professionnels dont les services seront retenus par le requérant afin d'accomplir l'une ou l'autre des étapes prévues ou nécessaires à l'accomplissement de l'entente, si applicable.

CHAPITRE IV – ÉTABLISSEMENT DE LA PART DES COÛTS RELATIFS AUX TRAVAUX

10. MODALITÉ DE PARTAGE DES COÛTS RELATIFS AUX TRAVAUX MUNICIPAUX QUE LE PROMOTEUR DOIT PRENDRE À SA CHARGE

Le promoteur doit assumer cent pour cent (100 %) du coût de 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.

Le promoteur doit notamment prendre à sa charge les frais suivants :

- a) Les frais relatifs à la conception des plans et devis et à la préparation d'un estimé du coût des travaux, si applicable;
- b) Les frais relatifs à l'arpentage, le piquetage et les relevés topographiques, si applicable;
- c) Les frais légaux engagés par le promoteur;
- d) Les frais professionnels engagés par le promoteur ainsi que par la Municipalité, notamment les frais de réalisation d'étude géotechnique, si applicable;
- e) Les taxes, incluant les taxes de vente provinciale et fédérale;
- f) Les coûts d'acquisition d'immeubles et de servitudes, incluant, le cas échéant, tous les frais liés à une procédure en expropriation.

Les coûts des travaux de surdimensionnement sont à la charge de la Municipalité, sauf s'ils sont exécutés en vue du développement de phase ultérieure par le promoteur. Le coût de surveillance des travaux, du pavage de la chaussée, de l'éclairage routier ainsi que de la construction d'un trottoir, si applicable, sont à la charge de la Municipalité.

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

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

- a) L'entente devra contenir une annexe identifiant les immeubles des bénéficiaires des travaux, lesquels immeubles assujettissent ces bénéficiaires au paiement d'une quote-part du coût des travaux, et devra indiquer les critères permettant de les identifier;
- b) 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 (m²) de leur immeuble en rapport au nombre total de mètres carrés (m²) de l'ensemble des immeubles bénéficiant des travaux, incluant les immeubles du promoteur;
- c) Tous les travaux municipaux prévus à l'entente sont visés par le présent article;
- d) Aucun permis de lotissement ou aucun permis de construction ne sera accordé par l'officier autorisé à délivrer de tel permis, lorsque l'immeuble concerné qui doit faire l'objet du lotissement ou qui doit recevoir la construction projetée est identifié à l'annexe à l'entente prévue au présent article, à moins que son propriétaire n'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'aurait pas requis l'émission d'un permis de lotissement ou de construction après l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant l'attestation de l'ingénieur attestant 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 suivant le taux exigible sur les arrérages de taxes foncières;
- g) Les sommes perçues par la Municipalité seront remises au titulaire, après déduction des frais de perception, le tout conformément à la loi.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS DIVERSES

11. INFRACTION

Toute contravention au présent règlement constitue une infraction.

12. PÉNALITÉ ET RECOURS

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, pour une première infraction, d'une amende minimale de 500 \$ si le contrevenant est une personne physique, ou de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne morale, et d'une amende maximale de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique,

ou de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale. En cas de récidive, ces montants sont doublés.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction.

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

13. SIGNATURE

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

14. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Fait et adopté à Paspébiac,
Ce 11^e jour d'octobre 2022

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Daniel Langlois
Directeur général/Greffier

Marc Loisel
Maire