

R224

Avis de motion : 2000-01-10

Adoption : 2000-02-01

Règlement no. 224

Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux ainsi que les conditions d'ouverture de rues publiques.

CONSIDÉRANT QUE les modifications apportées à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par le Projet de loi 28 (1994, L.Q., c.32) entré en vigueur le 17 juin 1994;

CONSIDÉRANT QUE les pouvoirs plus spécifiques qui ont alors été insérés à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour permettre à une municipalité, par règlement, d'assujettir la délivrance d'un permis ou d'un certificat à la conclusion d'une entente entre le requérant et la municipalité sur la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions du présent règlement à cet égard sont soumises à la procédure de consultation prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, puis à la procédure d'évaluation de conformité au schéma de la M.R.C.;

CONSIDÉRANT QUE l'importance de prévoir des mécanismes souples, rapides et efficaces afin de permettre le développement de la municipalité en harmonie avec les principes énoncés dans les règlements d'urbanisme et dans le respect de la capacité financière des contribuables;

CONSIDÉRANT QUE les pouvoirs de la municipalité en matière d'ouverture et d'acquisition de rue;

CONSIDÉRANT QUE la réglementation de la municipalité, notamment son règlement de lotissement;

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de l'ensemble des contribuables que le présent règlement soit adopté;

CONSIDÉRANT QUE l'avis de présentation de ce règlement a été préalablement donné à la séance régulière de Conseil tenue le 10 janvier 2000

REG. 224

PROPOSÉ PAR : MAURICE LAVOIE



N° de résolution
ou annotation

Règlements de la Municipalité de Berthier-sur-Mer
APPUYÉ PAR : VIATEUR THIBAUT

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ et il est en conséquence ordonné et statué par règlement de ce Conseil portant le numéro 224, et ce Conseil ordonne et statue ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 1 Préambule

Le préambule de ce règlement en fait partie intégrante.

Article 2 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 de travaux municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

Article 3 Définitions

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

3.1 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.

3.2 FRAIS CONTINGENTS

Honoraires professionnels et autres frais reliés aux travaux municipaux. Sans toutefois être limitatif, il s'agit des frais suivants :

- frais légaux;
- frais de notaire;
- frais d'inscription au registre foncier.

3.3 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 de desserte locale et / ou de villégiature
 - emprise minimale : 12,00 mètres
 - partie carrossable (pavée ou non) : 6,70 mètres
- b) conduite d'aqueduc : 200 millimètres de diamètre
- c) conduite sanitaire : 300 millimètres de diamètre
- d) conduite pluviale : selon les normes établies par la municipalité
- e) autres travaux de drainage : fossés, canalisations jusqu'à 1 mètre, ponceaux et autres travaux similaires (si requis)

3.4 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.

3.5 RUE DE DESSERTE LOCALE

Toute rue qui n'est pas une rue collectrice ni une rue ou route régionale.

3.6 RUE DE VILLÉGIATURE

Chemin dont l'utilité principale est de desservir un secteur affecté à des usages récréatifs ou de villégiature.

3.7 SURDIMENSIONNEMENT



N° de résolution
ou annotation

Règlements de la Municipalité de Berthier-sur-Mer

Tous travaux ou équipements d'une dimension ou d'un gabarit plus important ou en sus des infrastructures ou équipements ordinaires, énumérés au paragraphes 3.3 qui précède, pour les fins d'un développement.

3.8 TRAVAUX MUNICIPAUX

Tous travaux d'infrastructures ou d'équipements municipaux et tout surdimensionnement.

Article 4 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 doit s'engager à céder, pour 1.00\$ à la municipalité l'assiette des rues nécessaires ou reliées à la réalisation des travaux ou aux fins visées par ceux-ci.

CHAPITRE 2 ENTENTE

Article 5 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 6 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 du leur réalisation ;
- date à laquelle les travaux doivent être complétés, la 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 7 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 8 Zones visées

Tout le territoire de la municipalité.



N° de résolution
ou annotation

Règlements de la Municipalité de Berthier-sur-Mer

Article 9 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 infrastructures et équipements municipaux mentionnés aux paragraphes 3.3 et 3.7 de l'article 3.

Article 10 Travaux municipaux visés

Les travaux municipaux visés par une entente sont les infrastructures et équipements constitués des réseaux d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial, de voirie ainsi que tous les travaux accessoires et connexes à ceux-ci, 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 4 PROCÉDURE À SUIVRE POUR L'OUVERTURE DE RUES

Article 11 Ouverture de rues existantes non municipalisées

11.1 DEMANDE

Toute personne désirant faire 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. Si la rue est déjà cadastrée, la personne doit fournir à la municipalité les plans et descriptions techniques de la rue.

11.2 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.

11.3 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, le cas échéant.

11.4 PERMIS DE LOTISSEMENT

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

11.5 MUNICIPALISATION

Avant que la municipalité acquière 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 12 Ouverture de nouvelles rues et de nouveaux secteurs.

12.1 PLAN AVANT-PROJET

Avant de procéder à la construction d'une nouvelle rue, toute personnes doit soumettre au Comité Consultatif d'Urbanisme un plan avant-projet de développement du secteur.

12.2 APPROBATION DE PRINCIPE

Si le plan avant-projet est jugé convenable et dans l'intérêt public, le Comité Consultatif d'Urbanisme, le recommande au Conseil et en informe l'intéressé.

12.3 PLAN PROJET

Par la suite, un plan projet de développement, préparé par un arpenteur-géomètre, est présenté le cas échéant 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



N° de résolution
ou annotation

Règlements de la Municipalité de Berthier-sur-Mer

l'obtention d'un permis de lotir, sans restreindre d'aucune façon les exigences prévues par le règlement de lotissement de la municipalité.

12.4 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.

12.5 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. Ce dégagement n'est obligatoire dans le cas des rues de villégiature que sur la largeur de la voie carrossable de l'emplacement des fossés soit 1,5 mètres de chaque côté.

12.6 ENLÈVEMENT DE TOUT ROC ET 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.

12.7 CONDITIONS POUR L'ACCEPTATION DES RUE DE DESSERTE LOCALE

Pour que la municipalité puisse accepter de prendre à sa charge une rue de desserte locale ou le prolongement d'une rue existante, les conditions exigées par la municipalité doivent être rencontrées par le promoteur.

- la rue ou la partie de rue cédée doit être dotée de ponceaux et de fossés d'écoulement des eaux aux endroits nécessaires, selon les règles de l'art et à la satisfaction de la municipalité ;
- le niveau d'élévation de la rue ou de la partie de rue cédée doit avoir été rehausser au besoin à tout endroit où cela est nécessaire pour faciliter l'écoulement des eaux provenant de l'ensemble du bassin de drainage;
- la rue ou la partie de rue cédée ne doit contenir aucune pente abrupte dans la mesure du possible.

12.7.1 CONDITIONS PARTICULIÈRES AUX RUES DE VILLÉGIATURE

Pour que la municipalité puisse accepter de prendre à sa charge une rue de villégiature ou le prolongement d'une rue existante, les conditions minimales suivantes doivent être rencontrées par le promoteur :

- la fondation de la rue ou partie de rue cédée doit être constituée d'un minimum de 4 pouces de gravier sur toute sa largeur carrossable ;
- la rue ou la partie de rue cédée doit être dotée de ponceaux et de fossés d'écoulement des eaux aux endroit où cela est nécessaire, selon les règles de l'art et à la satisfaction de la municipalité ;
- le niveau d'élévation de la rue ou de la partie de la rue cédée doit avoir été rehaussé au besoin à tout endroit où cela est nécessaire pour faciliter l'écoulement des eaux provenant de l'ensemble du bassin de drainage;
- la rue ou la partie de rue cédée ne doit contenir aucune pente abrupte dans la mesure du possible.

12.8 RECOMMANDATION PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité Consultatif d'Urbanisme peut recommander au Conseil le plan projet et la nomination des rues.



N° de résolution
ou annotation

Règlements de la Municipalité de Berthier-sur-Mer

12.9 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.

12.10 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.

CHAPITRE 5 PRISE EN CHARGE ET PARTAGE DES COÛTS

Article 13 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 le coût du soumissionnaire déclaré conforme et accepté par la municipalité.

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 les montants nets de taxes (TPS et TVQ).

Article 14 Partage des coûts

Les promoteurs devront assumer 100% du coût relatif aux travaux visés par l'entente, incluant le coût des travaux de surdimensionnement lorsqu'il en est.

Article 15 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.

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

Article 16 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 fin des travaux, telle qu'établie par les ingénieurs de la municipalité. Tout intérêt payable sur tout versement exigible sera de 12% l'an.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS DIVERSES

Article 17 Infraction

Toute contravention au présent règlement constitue une infraction.

Article 18 Pénalité et recours

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



N° de résolution
ou annotation

Règlements de la Municipalité de Berthier-sur-Mer

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 autre recours dont les recours de nature civile.

Article 19 Signature

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

Article 20 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 21 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Maire : RB - Ber

Sec. tres. : Suzanne B. Blais
