



Règlement n° 2012-243

RÈGLEMENT CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

COMPILATION ADMINISTRATIVE

Adopté par le conseil le : **16 mai 2012**

Entré en vigueur le : **21 juin 2012**

Et amendé par le règlement suivant :

N° DE RÈGLEMENT	DATE D'ADOPTION
2019-416	25 février 2019
2023-543	13 mars 2023

Le lecteur est avisé que le présent document est une compilation administrative du règlement. Il ne s'agit pas de la version officielle et originale du règlement et de ses amendements. Toute erreur ou omission dans cette version ne pourra être opposable à la municipalité.

Il est également possible que le règlement ne contienne pas les annexes auxquelles il fait référence, dans ce cas, veuillez contacter le Service du greffe.

Service du greffe
Ville de Sept-Îles

RÈGLEMENT N° 2012-243 (Compilation administrative)

RÈGLEMENT CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

ATTENDU QUE la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet au conseil d'une municipalité d'adopter un règlement pour exiger la conclusion d'une entente relative aux travaux municipaux comme condition préalable à la délivrance d'un permis ou d'un certificat;

ATTENDU QUE le conseil municipal de la Ville de Sept-Îles juge opportun de remplacer le règlement actuel sur le sujet, soit le règlement n° 2004-37, pour modifier les règles applicables afin d'encourager et encadrer le développement immobilier;

ATTENDU l'importance de prévoir des règles facilitant le développement immobilier de la Ville et ce, en harmonie avec les principes énoncés dans la réglementation d'urbanisme et dans le respect de la capacité financière des contribuables;

ATTENDU QUE qu'un avis de motion a été présenté par le conseiller Martial Lévesque lors de la séance du 26 mars 2012 pour la présentation du présent règlement;

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SEPT-ÎLES DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

2. OBJET DU RÈGLEMENT

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 la conclusion d'une entente portant sur la construction en tout ou en partie, des services municipaux entre un promoteur-requérant et la Ville de Sept-Îles pour tout projet de développement de nature résidentielle, commerciale, industrielle, publique, ou récréative .

Ainsi, tout promoteur qui désire réaliser un projet de développement qui nécessite la réalisation de travaux municipaux doit, préalablement à l'obtention des permis requis en vertu de la réglementation d'urbanisme, conclure une entente avec la Ville.

Cette entente doit porter, entre autres choses, sur le partage des coûts relatifs aux travaux de construction ou de modification d'infrastructures et d'équipements municipaux requis pour la réalisation du projet de développement.

3. DÉFINITIONS

À moins que le contexte indique un sens différent, les expressions et les mots mentionnés ci-dessous signifient et désignent :

- Emprise de rue : signifie l'assiette de rue, ainsi que toute la section hors-pavage.
- Parc : signifie non limitativement un espace de terrain destiné à un usage communautaire, comme pavillon, terrain de jeux, ou de détente, aréna, piscine ou autres semblables équipements.
- Promoteur : toute personne qui requiert de la Ville un permis de construction ou de lotissement ou un certificat d'autorisation d'occupation pour la réalisation d'un projet de développement.
- Réseau d'aqueduc : signifie tout le système de conduits et les équipements qui servent principalement à l'alimentation en eau potable des bâtiments incluant ou non le combat incendie. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le réseau d'aqueduc comprend les vannes, les boîtes ou les chambres de vannes, des purgeurs d'air et d'eau, les bornes fontaines et les stations de réduction de pression, les supprimeurs et les pièces de raccordement du branchement au réseau.
- Réseau d'égout sanitaire : signifie le système de conduits incluant les pièces de raccordement du branchement au réseau qui contient et achemine les eaux usées et qui comprend les regards, les postes de pompage et le traitement des eaux usées si nécessaire.
- Réseau d'égout pluvial : signifie le système de conduits incluant les pièces de raccordement du branchement au réseau qui contient et achemine les eaux de pluie, les eaux de ruissellement, les eaux de la fonte des neiges et comprend les regards d'égouts, les puisards de rues et les ponceaux lorsque requis.
- Rue : désigne une rue dont l'assiette appartient à la Ville et ouverte au public.
- Secteur urbain : territoire ou partie de territoire de la Ville situé à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, tel que défini au schéma d'aménagement et au plan d'urbanisme, ces périmètres étant illustrés à l'annexe 1 du présent règlement.
- Secteur non urbain : territoire ou partie de territoire situé à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation tel que défini au schéma d'aménagement et au plan d'urbanisme.
- Surveillance : signifie une surveillance complète assurée par des ingénieurs avec résidence au chantier.
- Travaux municipaux : tous travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux, notamment :
 - La construction des conduites d'aqueduc, d'égouts sanitaire ou pluvial ainsi que tous les équipements connexes requis incluant les postes de surpression, les travaux de surdimensionnement, les postes de pompage, les bornes – fontaines et autres équipements similaires ;
 - La construction des entrées de services pour les services mentionnés au paragraphe précédent jusqu'à la ligne de propriété des immeubles adjacents à la rue ;
 - Les travaux d'excavation, de déboisement, de remblai et d'enlèvement de la terre végétale;
 - La construction de rue, incluant le pavage ;
 - L'exécution des travaux d'éclairage de rue et de signalisation routière ;
 - La construction de trottoirs et de bordures de rue.
- Ville : signifie la Ville de Sept-Îles.

4. ASSUJETTISSEMENT – ZONES VISÉES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Sept-Îles.

5. POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal a l'entière responsabilité de planifier et de contrôler le développement du territoire de la Ville et, en conséquence, il possède l'entière discrétion de statuer sur l'opportunité de conclure une entente pour la réalisation de travaux municipaux, notamment pour l'ouverture de nouvelles rues, la prolongations de rues existantes ou la réalisation de tout autre travaux municipaux .

Rien au présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du conseil municipal d'adopter des règlements ayant pour objet de décréter la réalisation de travaux municipaux et de pourvoir au financement de ces travaux.

CHAPITRE 2

PROCÉDURE

6. PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE

Tout promoteur qui veut réaliser un projet de développement nécessitant la réalisation de travaux municipaux doit déposer, à cette fin, une demande à la Ville.

7. FORME DE LA DEMANDE

La demande doit être rédigée dans la forme prescrite à l'annexe 2.

8. PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT

Avec la demande doit être joint un plan-projet de lotissement fait et signé par un arpenteur-géomètre.

9. AUTRES DOCUMENTS REQUIS – RAPPORT D'ÉTUDE TECHNIQUE

Le promoteur doit également déposer avec sa demande un rapport d'étude technique produit par une firme d'ingénieurs détaillant les infrastructures et équipements municipaux à construire pour permettre la réalisation du projet, les impacts du projet sur les infrastructures existantes et le coût estimé des travaux selon les catégories suivantes :

- Le service d'aqueduc incluant le prolongement ou le surdimensionnement du service, le cas échéant ;
- Le service d'égouts sanitaire et pluvial incluant le prolongement ou le surdimensionnement, le cas échéant ;
- La construction de rue incluant le pavage, l'éclairage et les bordures/trottoirs.

10. MODIFICATIONS

Avant de se prononcer sur la demande, la Ville peut exiger du promoteur qu'il apporte toute modification nécessaire pour assurer la conformité du projet à la réglementation applicable.

La Ville peut aussi exiger du promoteur, toute information additionnelle requise pour l'étude de la demande.

11. ÉTUDE DE LA DEMANDE

Sur réception de la demande dûment remplie, du plan – projet et des autres documents requis, le service de l'Urbanisme et le service de l'ingénierie procèdent à l'étude du projet et remettent un rapport au conseil municipal pour fins de décision.

12. DÉCISION

Au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours après avoir reçu la demande complète, la Ville informe le promoteur, par résolution du conseil, de sa décision de donner suite ou non à la demande.

Dans le cas d'un avis favorable, la résolution précise l'accord du conseil au projet de développement et le fait que la réalisation du projet est conditionnelle à la conclusion d'une entente conformément au chapitre 4 du présent règlement ainsi que toute autre condition devant être réalisée avant la conclusion d'une telle entente .

13. AVIS FAVORABLE

L'avis favorable du conseil au projet est valide pour un période de un (1) an et toute entente doit être conclue avant l'expiration de ce délai.

CHAPITRE 3

TRAVAUX MUNICIPAUX

14. SECTEUR URBAIN

Lorsque le projet de développement est situé en secteur urbain, les travaux municipaux exigés du promoteur sont les suivants :

- Les réseaux d'aqueduc incluant les supprimeurs, les réseaux d'égouts sanitaire et pluvial, incluant les postes de pompage, les travaux de stabilisation nécessaires au contrôle de l'érosion et si requis, les travaux de rétention et de gestion des eaux pluviales correspondant à une pluie avec des temps récurrence d'une fois dans cent ans, la fondation de rue, le drainage de celle-ci, ainsi que le drainage requis hors-rue;
- La signalisation en plus des branchements d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial jusqu'à la limite de l'emprise de la rue et le poteau de service de l'aqueduc, l'aménagement des parcs et l'enfouissement de utilités publiques lorsque requis;
- La couche de pavage composée d'une couche unique de 60 mm d'épaisseur pour les rues locales et d'une couche mixte composée de 2 couches ayant un total de 80 mm d'épaisseur pour les rues collectrices et principales;

- Les trottoirs, les bordures, les passages pour piétons, les sentiers récréatifs, les clôtures, l'éclairage par alimentation électrique souterraine ou aérienne, le marquage de chaussée et les feux de circulation.

15. SECTEUR NON - URBAIN

Lorsque le projet de développement est situé en secteur non - urbain, les travaux municipaux exigés du promoteur sont les suivants :

- La fondation de rue, le drainage de celle-ci, les ponceaux, ainsi que le drainage requis hors-rue, la couche unique de pavage d'une épaisseur minimale de 60 mm, le marquage de la chaussée et si nécessaire sur les rues collectrices et principales, la signalisation, l'éclairage de rue sur des poteaux de bois et fils aériens et l'aménagement de parcs.

En secteur non-urbain, le projet de développement doit prévoir que l'alimentation en eau potable et le traitement des eaux usées se fera de façon individuelle et autonome selon la réglementation applicable.

CHAPITRE 4

ENTENTE

16. SIGNATURE D'UN PROTOCOLE D'ENTENTE

Tout promoteur dont le projet de développement a reçu un avis favorable du conseil municipal doit signer une entente avec la Ville avant de réaliser ou de faire réaliser tous travaux.

17. CONTENU MINIMAL DE L'ENTENTE

L'entente négociée entre le promoteur et la Ville doit notamment contenir les éléments suivants :

- L'identification des parties;
- la description des travaux municipaux requis pour la réalisation du projet et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- la date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat;
- la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du promoteur et ou titulaire du permis ou du certificat incluant les honoraires et frais pour la surveillance des travaux, l'élaboration des plans et devis et ceux reliés à la réalisation préalable d'une étude de sols lorsque requise et l'engagement du promoteur ou du titulaire du permis ou du certificat à payer la totalité de ces coûts;

(alinéa remplacé par le règlement n° 2023-543)

- la détermination de la part contributive de la Ville en lien avec les travaux décrits à l'article 23 et les modalités de paiement, le cas échéant;
- la détermination des coûts relatifs aux travaux de prolongation et / ou de surdimensionnement requis par le projet de développement et la responsabilité du paiement de ces coûts, le cas échéant;
- les modalités d'aménagement de parcs, le cas échéant;

Règlement n° 2012-243

- si des servitudes sont nécessaires, une identification de celles-ci et l'engagement des propriétaires concernés à les consentir;
- la confirmation d'ententes conclues pour les services d'utilité publique (câble, téléphone, électricité, desserte postale etc.);
- l'engagement du promoteur à céder gratuitement à la Ville la propriété des rues et autres ouvrages publics dès leur construction et sur acceptation des travaux;
- le montant des garanties financières qui seront exigées pour le promoteur;
- la pénalité recouvrable du promoteur (ou du titulaire du permis) en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent, le cas échéant;
- le terme de l'entente.

18. CONTENU FACULTATIF

L'entente peut contenir d'autres éléments à la condition que ces éléments ne contreviennent pas aux dispositions du présent règlement.

19. BÉNÉFICIAIRES DES TRAVAUX

L'entente peut porter sur des travaux municipaux qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis ou le certificat mais également d'autres immeubles qui bénéficieront éventuellement de ces travaux.

Dans de tels cas, l'entente peut prévoir le paiement d'une quote-part par les bénéficiaires des travaux autres que le titulaire du permis et identifie les immeubles sujets à cette quote-part.

20. SIGNATURE

Le maire et le directeur général sont autorisés, par résolution, à signer pour et au nom de la Ville de Sept-Îles toute entente à intervenir avec un promoteur, en conformité avec le présent règlement.

CHAPITRE 5

MODALITÉS DE RÉALISATION ET PARTAGE DES COÛTS

21. PRISE EN CHARGE

Le promoteur est maître d'œuvre de la réalisation des travaux municipaux identifiés à l'entente.

22. OBLIGATIONS DU PROMOTEUR

Sous réserve de l'article 23, le promoteur assume la totalité des coûts des travaux municipaux prévus à l'entente intervenue conformément au présent règlement.

Le promoteur mandate, sur approbation préalable de la Ville, les professionnels (ingénieurs, arpenteurs, laboratoire, etc.) pour compléter les plans et devis des travaux municipaux identifiés à l'entente, ainsi que pour effectuer la surveillance des travaux ainsi que leur contrôle qualitatif et assume les honoraires desdits professionnels.

(Article remplacé par le règlement n° 2023-543)

**23. PART CONTRIBUTIVE DE LA VILLE – PROJET DE DÉVELOPPEMENT
RÉSIDENTIEL EN SECTEUR URBAIN**

Lorsque le projet de développement est de nature résidentielle et qu'il est situé en secteur urbain, la Ville assume, à titre de la contribution de la municipalité au projet de développement, le coût des travaux municipaux suivants, tels que décrits à l'article 14 :

- Pavage des nouvelles rues à être aménagées par le promoteur;
- Construction de certains équipements connexes aux conduites d'aqueduc ou conduites d'égouts sanitaire ou pluvial requis par le projet, tels poste de pompage, surpresseur ou conduite de refoulement;

Pour les fins d'application du présent article, les honoraires professionnels requis pour la conception des équipements connexes ainsi que les dépenses en lien avec des sondages géotechniques requis préalablement à la construction de ces équipements constituent des coûts assumés par la municipalité, à titre de contribution.

24. SURDIMENSIONNEMENT ET/OU PROLONGATION DES RÉSEAUX – SECTEUR URBAIN

Le cas échéant, l'assumption des coûts rattachés à des travaux de surdimensionnement ou de prolongation des réseaux municipaux nécessaires à la réalisation du projet de développement en secteur urbain et la maîtrise d'œuvre de ces travaux devront faire l'objet d'une entente entre les parties.

25. 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 construction ou de lotissement et que cette personne est identifiée à l'annexe de l'entente comme étant bénéficiaires, la Ville établit la quote-part de ce bénéficiaire en se basant sur l'étendue en front des travaux projetés ou tout autre méthode jugée équitable entre lesdits bénéficiaires.

26. GARANTIES FINANCIÈRES

Afin de garantir la bonne exécution de toutes et chacune des obligations du promoteur, celui-ci devra fournir, dans les trente (30) jours de la signature de l'entente, les garanties nécessaires dont le choix, le montant, la forme et le taux seront établis au moment de la signature de l'entente telles :

- a) Une lettre de garantie bancaire irrévocable émise par une institution financière dûment autorisée à se faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville, et encaissable suite à la signification d'un avis à l'institution financière dénonçant un défaut du promoteur;
- b) Un cautionnement d'exécution ainsi qu'un cautionnement garantissant parfait paiement de la main d'œuvre et des matériaux, tous deux émis par une institution financière dûment autorisée à se faire dans les limites de la province de Québec;
- c) Un cautionnement d'entretien valide jusqu'à l'expiration du délai d'une année suivant l'acceptation desdits travaux.

27. ASSURANCE-RESPONSABILITÉ

Le promoteur s'engage à tenir la Ville indemne de toute responsabilité pouvant découler de l'exécution des travaux. À cet effet, le promoteur devra remettre à la Ville copie de son assurance-responsabilité et cette police devra désigner la Ville comme co-assurée.

Cette police devra être au montant indiqué par la Ville et le promoteur en paiera les primes. Cette police d'assurance responsabilité devra être en vigueur à compter de la date de début des travaux et le rester jusqu'à douze mois après la réception provisoire des travaux.

28. CESSION DES RUES

Le contrat de cession des rues et des ouvrages publics intervient lors de l'acceptation provisoire des travaux.

La Ville choisit le notaire instrumentant et assume les frais de tel acte notarié.

29. MODALITÉS DE PAIEMENT – CONTRIBUTION MUNICIPALE

Le cas échéant, la contribution de la Ville est versée au promoteur selon les modalités négociées par les parties à l'entente.

30. ACCEPTATION FINALE DES TRAVAUX

La municipalité accepte, par résolution, les travaux municipaux réalisés par le promoteur sur recommandation de l'ingénieur municipal et après réception du certificat de conformité et d'une copie des plans tels que construits émis par le professionnel mandaté par le promoteur.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS FINALES

31. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace le règlement n° 2004-37 « Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux » adopté le 13 avril 2004.

32. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

- **AVIS DE MOTION DONNÉ** le 26 mars 2012
- **PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ** le 10 avril 2012
- **TRANSMISSION DU PROJET À LA MRC** le 12 avril 2012
- **ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION TENUE** le 2 mai 2012
- **ADOPTÉ PAR LE CONSEIL** le 16 mai 2012
- **CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC DE SEPT-RIVIÈRES DONNÉ** le 21 juin 2012
- **PUBLICATION D'UN AVIS D'ENTRÉE EN VIGUEUR** le 4 juillet 2012
- **ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT** le 21 juin 2012

(signé) Serge Lévesque, maire

(signé) Valérie Haince, greffière

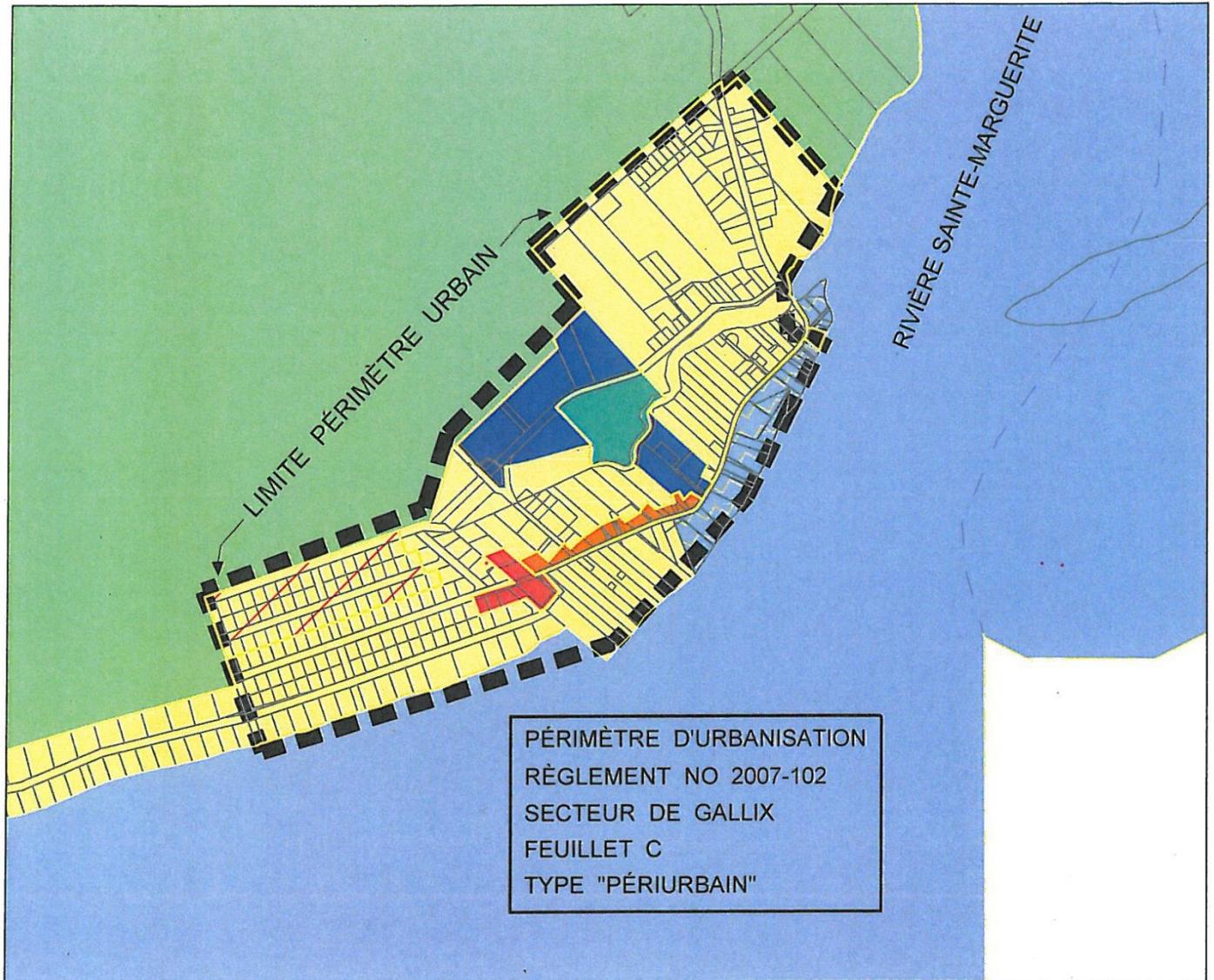
VRAIE COPIE CONFORME

Greffière

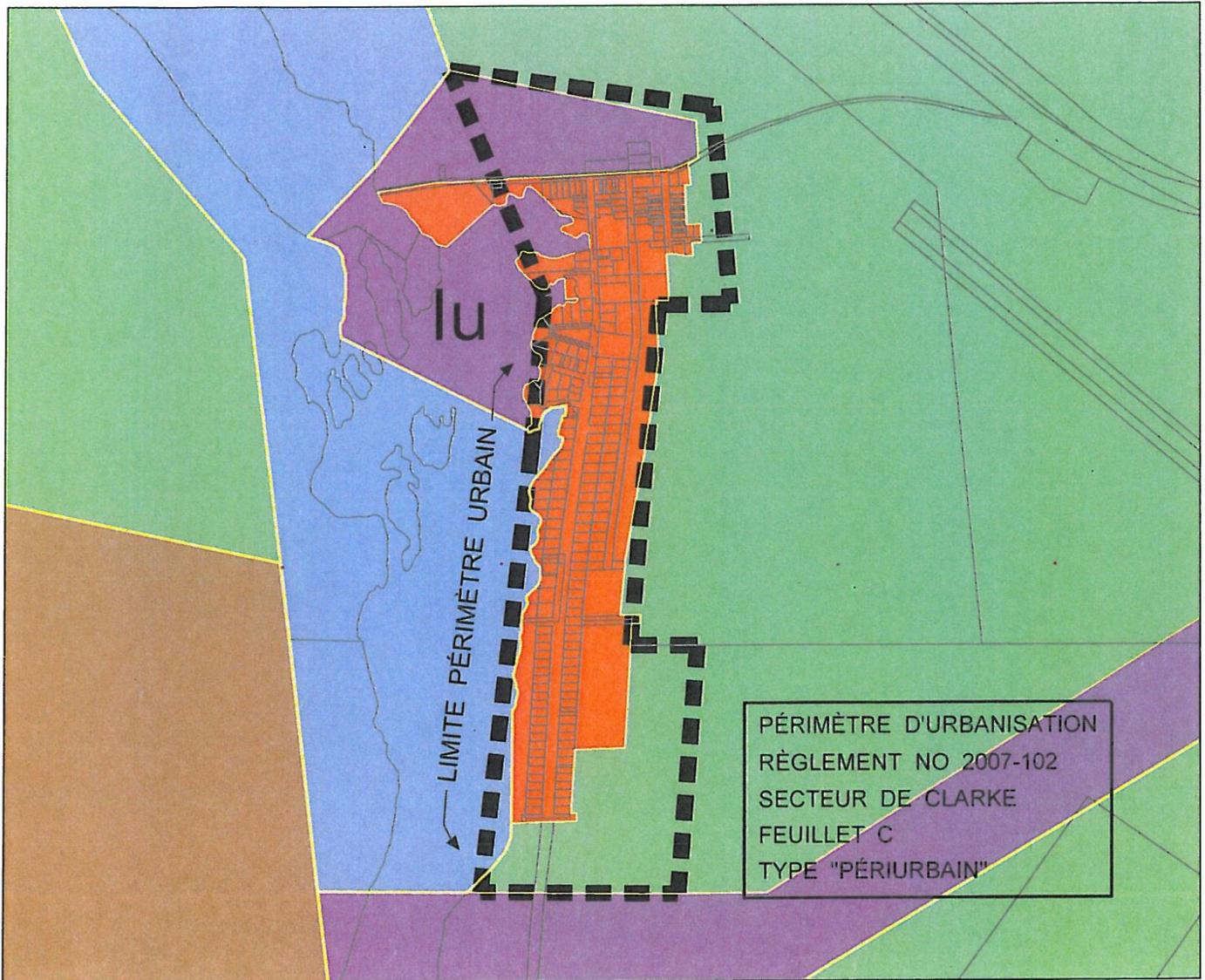
ANNEXE 1

Périmètres d'urbanisation (plans)

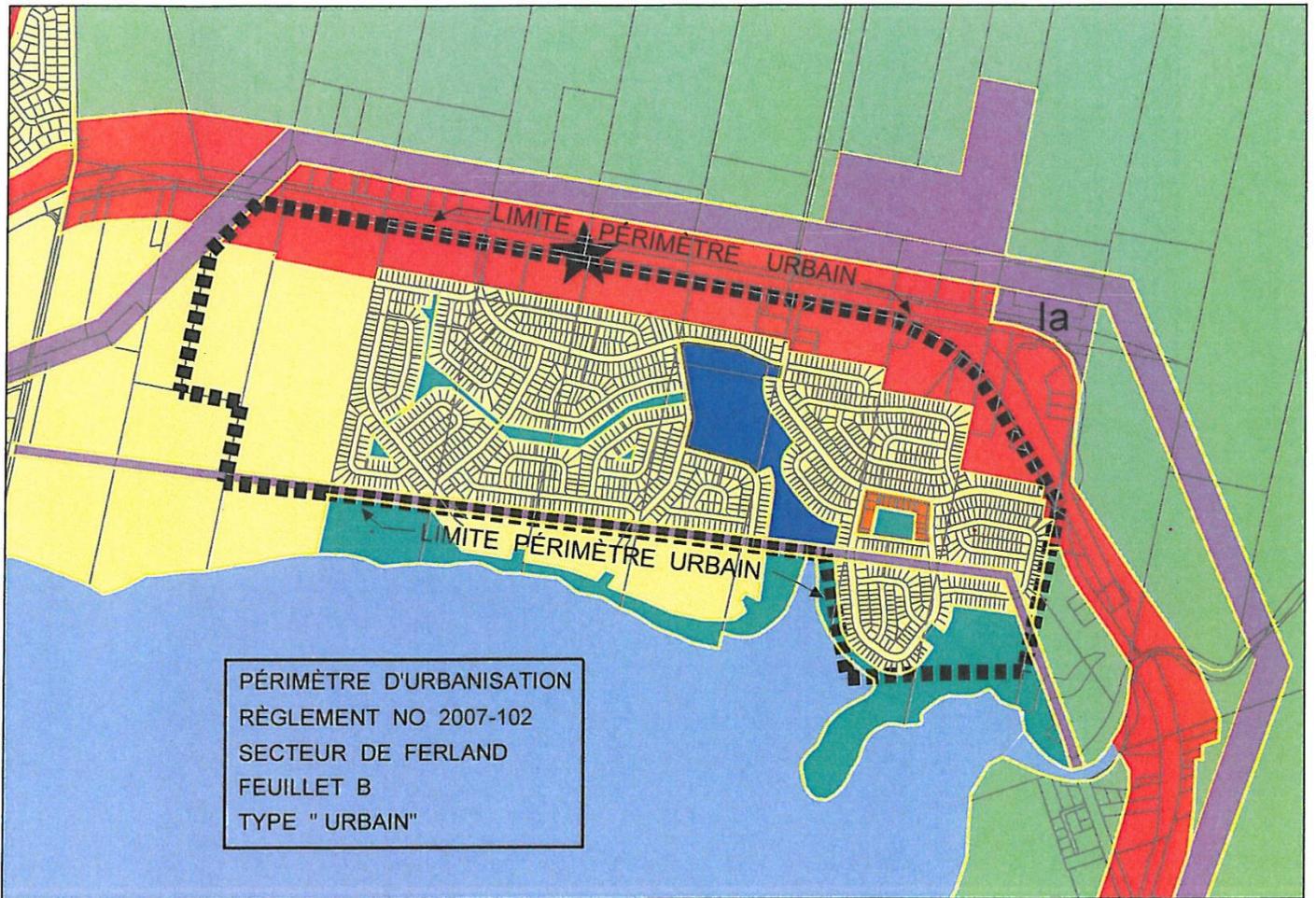
Périmètre d'urbanisation (Secteur Gallix)



Périmètre d'urbanisation (Secteur Clarke)

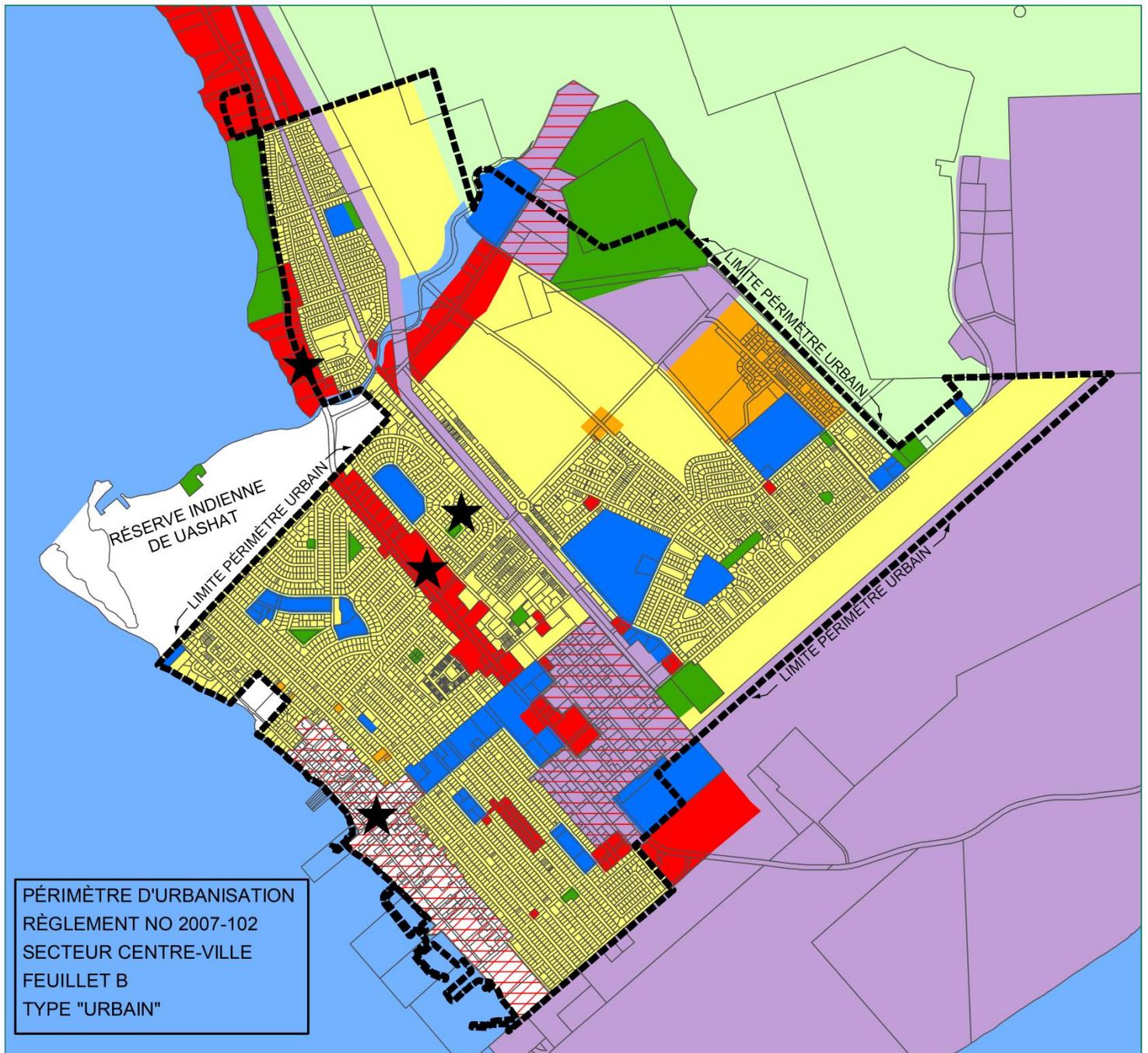


Périmètre d'urbanisation (Secteur Ferland)

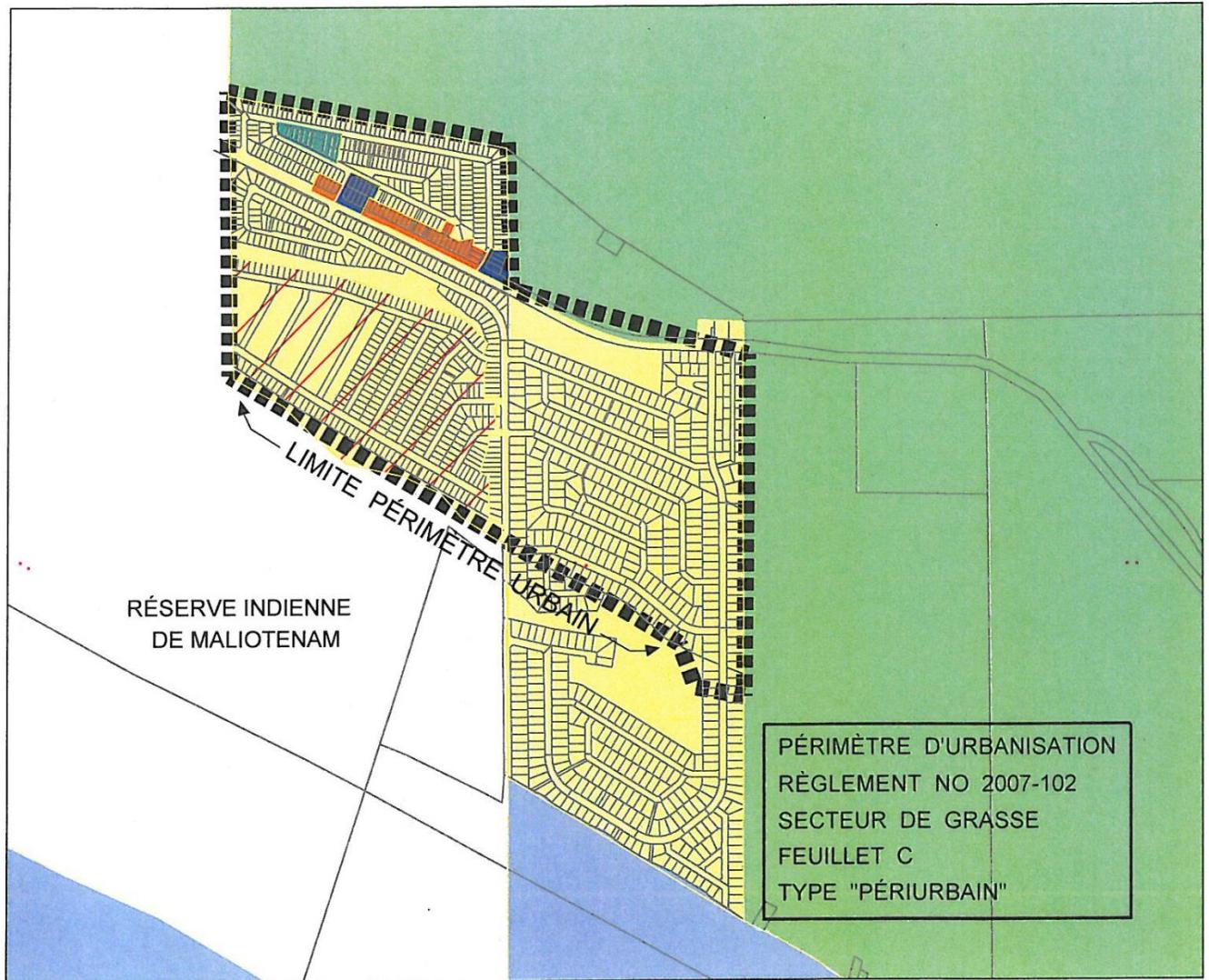


Périmètre d'urbanisation (Secteur Centre-Ville)*

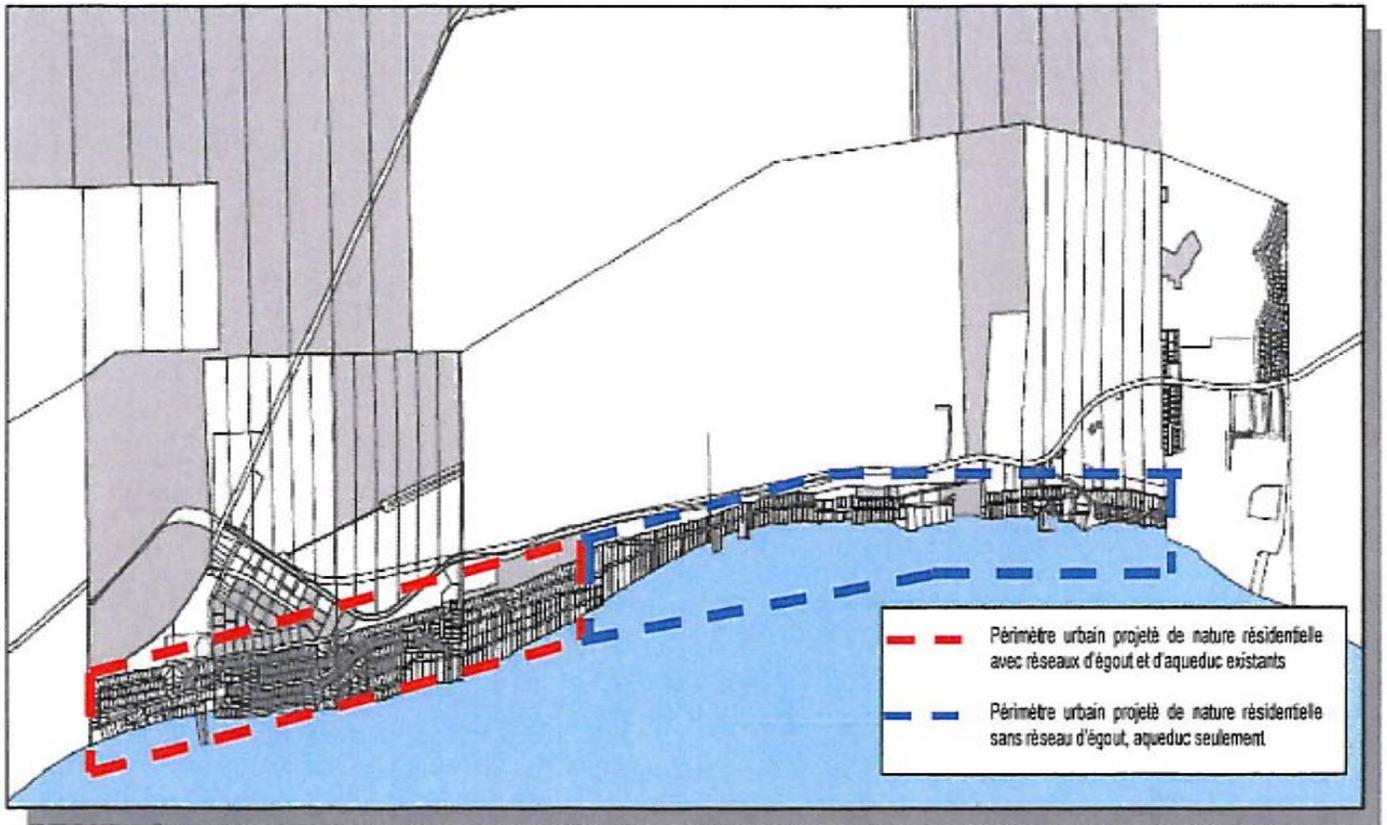
**Plan modifié par le règlement n° 2019-416*



Périmètre d'urbanisation (Secteur Moisie)



Périmètre d'urbanisation projeté (Secteur des Plages)



ANNEXE 2

Demande

Projet de développement