

REGLEMENT 560-1991

Règlement concernant la procédure relative à la rentabilité, au mode de financement et au partage des coûts des infrastructures municipales en vue de la réalisation de nouvelles constructions et abrogeant le règlement 384-1985 et ses amendements

– VERSION ADMINISTRATIVE

Adopté le : 20 mars 1991

MODIFICATIONS

NUMERO DU REGLEMENT	DATE D'ENTREE EN VIGUEUR
593-1992	19 mai 1992
643-1994	21 février 1994
1041-2011	29 août 2011

Les renseignements retrouvés sont fournis à titre indicatif seulement et doivent être utilisés qu'à des fins de consultation. La Municipalité de Saint-Charles-Borromée ne peut être tenue responsable de l'exactitude des données. Il vous appartient de confirmer leur exactitude auprès du service concerné pour toute autre utilisation.



Table des matières

CHAPITRE 1	MODALITÉS.....	4
ARTICLE 1.....		4
ARTICLE 2.....		4
ARTICLE 3.....		4
ARTICLE 4.....		4
ARTICLE 5.....		5
ARTICLE 6.....		5
ARTICLE 7.....		5
CHAPITRE 2	CALCUL DE LA RENTABILITÉ.....	6
ARTICLE 8.....		6
ARTICLE 9.....		6
ARTICLE 10.....		6
ARTICLE 11.....		6
ARTICLE 12.....		7
CHAPITRE 3	CONTRIBUTION, GARANTIES ET MODALITÉ DE PAIEMENT.....	8
ARTICLE 13.....		8
ARTICLE 14.....		9
CHAPITRE 4	GÉNÉRALITÉS.....	10
ARTICLE 15.....		10
ARTICLE 16.....		10
ARTICLE 17.....		10
ARTICLE 18.....		10
ANNEXE "A"		11

RÈGLEMENT 560-1991

Règlement concernant la procédure relative à la rentabilité, au mode de financement et au partage des coûts des infrastructures municipales en vue de la réalisation de nouvelles constructions et abrogeant le règlement 384-1985 et ses amendements.

ATTENDU que le Conseil de la corporation municipale de Saint-Charles-Borromée favorise la construction de nouvelles propriétés ou bâtiments dans les limites de la municipalité;

ATTENDU que la construction de ces propriétés ou bâtiments nécessite l'installation par la municipalité des services publics municipaux;

ATTENDU que l'installation desdits services publics municipaux nécessite de la part de la municipalité des investissements et dépenses affectant le crédit et le pouvoir d'emprunt de la municipalité;

ATTENDU que le Conseil désire s'assurer de la rentabilité des investissements pour l'installation de services municipaux;

ATTENDU qu'en vertu des dispositions de l'article 948 du Code municipal, le Conseil peut, par règlement, déterminer les garanties que doit donner toute personne à la demande de laquelle il décrète l'exécution de travaux municipaux en vue de la réalisation de nouvelles constructions sur les terrains faisant l'objet de la demande;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion au présent règlement a été régulièrement donné par monsieur le conseiller Robert Bibeau lors de l'assemblée ordinaire du 4 mars 1991;

EN CONSÉQUENCE :

**Il est proposé par le conseiller Robert Bibeau
Appuyé par le conseiller Claude Bélanger
Et résolu unanimement :**

QU'UN règlement portant le numéro 560-1991 soit adopté et qu'il soit statué et décrété comme suit :

CHAPITRE 1 MODALITÉS

ARTICLE 1

Toute personne, ci-après appelée requérant, faisant une demande au gouvernement municipal pour l'exécution de travaux municipaux en vue de la réalisation d'une nouvelle construction sur des terrains situés dans la municipalité de Saint-Charles-Borromée devra soumettre un avant-projet de développement comprenant un projet de lotissement des terrains, une description du type de construction prévue ainsi que le nombre projeté d'unités de logements et de bâtiments, et un programme de développement des terrains où doivent être construits ces services;

ARTICLE 2

Cet avant-projet devra être accepté en principe par résolution du gouvernement municipal avant que les fonctionnaires municipaux intéressés ne soient autorisés à poursuivre l'étude plus détaillée du projet de développement;

ARTICLE 3

Suite à l'accord de principe prévu à l'article 2, le requérant devra soumettre aux Services techniques de la municipalité un projet définitif de ce développement et un plan de lotissement des terrains.

Le requérant devra également préciser chaque type de bâtiment qu'il prévoit ériger sur les terrains et leur coût de construction si possible, le nombre précis d'unités de logements qui seront créés, si jugé nécessaire par les Services techniques, les plans détaillés pour chaque type de construction prévue, devront être déposés à la municipalité;

ARTICLE 4

Les Services techniques de la municipalité procéderont à une analyse du projet et évalueront, selon les données du projet, la valeur marchande de chaque type de construction projetée.

S'il y a divergence entre l'évaluation des Services techniques et l'évaluation du requérant, ce dernier devra soumettre à la municipalité, à ses frais, un certificat préparé par un bureau d'experts en évaluation établissant la valeur marchande de chaque type de construction projetée.

Si le requérant ne peut fournir les plans détaillés pour chaque type de construction prévue dans le projet, celui-ci devra produire au responsable des Services techniques une lettre précisant la valeur marchande total minimale pour l'ensemble de son projet et les détails de la valeur marchande anticipée pour chaque type de construction montrée au plan d'ensemble qu'il s'engagera à respecter;

ARTICLE 5

Les Services techniques procéderont à l'évaluation du coût des infrastructures requises pour desservir le projet tel que présenté à titre d'avant-projet;

ARTICLE 6

Une convention régissant les obligations de chaque partie relativement à la réalisation des constructions permettant de rencontrer la valeur marchande prévue et à l'installation des services publics devra être signée par le requérant et par la municipalité;

La convention type est jointe au présent règlement comme ANNEXE A;

ARTICLE 7

La construction des bâtiments prévus dans le projet de développement ne pourra débiter qu'au moment où les services publics d'aqueduc et d'égouts seront installés face aux terrains concernés et que l'ingénieur aura donné son approbation, le tout suivant l'entente fixée à la convention dont il est fait mention à l'article 6;

CHAPITRE 2 CALCUL DE LA RENTABILITÉ

ARTICLE 8

a) exigence minimale

Pour qu'un projet de développement puisse entraîner considérations ultérieures et être présenté pour approbation définitive par la municipalité et par toute autre autorité compétente, le rapport (R) de la valeur marchande totale des bâtiments à construire (VM) sur le coût des travaux (CA) devra atteindre un minimum de 6.0 ($R \geq 6.0$).

Commenté [MD1]:
Modifié par le règlement 1041-2011 en date du 29 août 2011

b) exception

Si un projet de développement ne satisfait pas l'exigence minimale citée au premier paragraphe, il sera soumis au Conseil qui pourra décider, par résolution, d'y donner suite en exigeant une contribution spéciale de la part du promoteur, pour ainsi permettre de rencontrer cette norme. Il est évident que ce paragraphe n'existe que pour permettre la réalisation de projets dont le rapport R s'approche de 6.0 sans toutefois l'atteindre;

Commenté [MD2]:
Modifié par le règlement 1041-2011 en date du 29 août 2011

ARTICLE 9

Si dans le projet de développement présenté par un requérant, une partie des terrains concernés n'est touchée par aucun développement déterminé, mais que les services publics municipaux desservent en totalité ou partiellement ces parties de terrain, le rapport dont il est fait mention à l'article 6, sera établi en incluant le coût total des infrastructures requises, y compris celles sur la partie des terrains dont le développement est indéterminé, mais sans tenir compte de toute valeur éventuelle ou potentielle des bâtiments qui pourraient ou pourront être construits sur cette dernière partie de terrain. Cependant, cette disposition ne s'applique par pour les terrains à vocation communautaire;

ARTICLE 10

L'installation des entrées privées d'égouts et d'aqueduc entre le tuyau maître et la ligne de propriété sera faite par la municipalité selon les implantations prévues au projet d'ensemble.

Si, après la signature de la convention, suite à une demande du requérant, des déboursés additionnels sont requis pour modifier le projet initial, ces déboursés seront assumés en totalité par le requérant;

ARTICLE 11

Les coûts admissibles et non admissibles dans le calcul de la rentabilité sont les suivants :

a) COÛTS NON ADMISSIBLES – ÉQUIVALENT LOCAUX

Les équivalents locaux correspondent aux coûts non-admissibles dans le calcul de la rentabilité et ces coûts sont les suivants :

1. Coût correspondant à l'excédent de 30 pieds de pavage;
2. Coût correspondant à l'excédent d'une conduite d'aqueduc de 8 pouces de diamètre;
3. Coût correspondant à l'excédent d'une conduite d'égout sanitaire de 10 pouces de diamètre;
4. Coût correspondant à l'excédent d'une conduite d'égout pluvial de 15 pouces de diamètre;

Pour chaque projet, la liste des coûts non-admissibles devra faire l'objet d'un certificat émis par l'ingénieur qui a préparé les plans et devis;

b) COUTS ADMISSIBLES

Les coûts admissibles correspondent aux coûts des travaux, plus les frais incidents moins les coûts non-admissibles.

- a) Les coûts d'installation de conduites d'aqueduc, d'égout pluvial, d'égout sanitaire, d'installation septique communautaire, de fondation de rue, de pavage, de construction de trottoir et bordure et d'éclairage de rue sont considérés comme faisant partie du coût total des travaux;
- b) Les frais incidents, c'est-à-dire les honoraires professionnels, les frais de financement et les imprévus;

ARTICLE 12

Le calcul de la rentabilité est effectué de la façon suivante :

La valeur marchande divisée par les coûts admissibles devra être égale ou supérieure au ratio fixé par la municipalité. Ainsi :

$$R = \frac{V. M.}{C. A.}$$

ou

- R : ratio de rentabilité
VM : valeur marchande totale, terrain, bâtisse
CA : coûts des travaux, plus frais incidents moins coûts non-admissibles

Commenté [MD3]:
Modifié par le
règlement 643-1994 en
date du 21 février 1994

CHAPITRE 3 CONTRIBUTION, GARANTIES ET MODALITÉ DE PAIEMENT

ARTICLE 13

La contribution du requérant est fixée de la façon suivante :

- a) Si le projet comprend l'égout sanitaire et/ou des installations septiques communautaires, l'aqueduc, la fondation de rue, le pavage et l'éclairage :
- 0% du coût réel des travaux admissibles;
si les travaux sont complétés dans un délai de dix-huit (18) mois suite à l'adoption du règlement d'emprunt;
 - 5% du coût estimatif des travaux admissibles.
si les travaux ne sont pas exécutés ou s'ils sont exécutés après un délai de dix-huit (18) mois suite à l'adoption du règlement;
- b) Si le projet ne comprend que l'aqueduc, la fondation de rue, le pavage et l'éclairage :
- 0% du coût réel des travaux admissibles;
si les travaux sont complétés dans un délai de dix-huit (18) mois suite à l'adoption du règlement d'emprunt;
 - 5% du coût estimatif des travaux admissibles.
si les travaux ne sont pas exécutés ou s'ils sont exécutés après un délai de dix-huit (18) mois suite à l'adoption du règlement;
- c) Si le projet ne comprend que la fondation de rue, le pavage et l'éclairage :
- 5% de l'estimation préliminaire du coût total des travaux admissibles, plus :
 - 45% du coût réel des travaux admissibles;
 - 100% des coûts admissibles relatifs aux lots et/ou partie des lots dont les infrastructures sont déjà taxées en vertu d'un autre règlement d'emprunt

La contribution du requérant correspondant aux pourcentages de 45 et 100 prévus au paragraphe "c" du présent article sera imposée sous forme de taxe spéciale.

La contribution du requérant est calculée sur les coûts admissibles totaux sans égard des frontages non taxables.

Commenté [MD4]:
Abrogé et remplacé par le règlement 643-1994 en date du 21 février 1994

ARTICLE 14

La contribution du requérant devra se faire selon le calendrier des versements suivants :

5% de l'estimation préliminaire du coût total des travaux payables par le requérant, avec le dépôt de la demande de services. Ce montant n'est pas remboursable si le requérant ne donne pas suite à son projet. Cette contribution permettra d'éliminer le règlement d'honoraires.

Le solde, selon le coût réel des travaux calculés au prorata des coûts payables par le requérant pour chaque règlement dès l'émission du certificat à l'effet que les travaux prévus audit règlement sont complétés.

Les excédents du revenu de 5% sur les dépenses engagées avant l'approbation du règlement d'emprunt, telles que plans, devis, contrat, etc., seront affectés au règlement afin de diminuer l'emprunt à long terme.

Nonobstant le paragraphe précédent dans le cas de projet comprenant l'égout sanitaire et/ou des installations septiques communautaires, l'aqueduc, la fondation de rue, le pavage et l'éclairage, ou si le projet ne comprend que l'aqueduc, la fondation de rue, le pavage et l'éclairage et si la réalisation des travaux se fait dans les dix-huit (18) mois suivants l'adoption du règlement d'emprunt, la contribution de 5% sera remboursée au requérant et ces coûts seront financés par le règlement d'emprunt.

La convention dont il est fait mention à l'article 6 devra être dûment signée par les parties avant l'adoption du règlement d'emprunt. De plus, le requérant, avant la demande de soumissions pour l'exécution des travaux prévus au premier règlement, devra déposer les lettres de garanties bancaires irrévocables et inconditionnelles, en faveur de la municipalité et d'une valeur suffisante pour assurer les versements mentionnés ci-avant relativement à l'ensemble des travaux à être exécutés.

Commenté [MD5]:
Ajouté par le
règlement 643-1994 en
date du 21 février 1994

CHAPITRE 4 GÉNÉRALITÉS

ARTICLE 15

Tout engagement par la municipalité dans l'exécution desdits travaux pour l'installation des services municipaux est sujet à ce que la municipalité obtienne toutes les approbations requises par la loi;

ARTICLE 16

Le requérant doit informer tout acquéreur subséquent de la teneur de présent règlement, en lui remettant une copie;

ARTICLE 17

Le présent règlement abroge le règlement 384-1985, ses amendements et toute disposition contenue en tout règlement ou procès-verbal actuellement en vigueur et incompatible avec les dispositions du présent règlement est, par les présentes, abrogée à toutes fins que de droit;

ARTICLE 18

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi;

ANNEXE "A"

Règlement 560-1991

CONVENTION SOUS SEING PRIVÉ

ENTRE : _____

ENTRE : _____

CI-APRÈS DÉSIGNÉ LE REQUÉRANT

ET : La Municipalité de Saint-Charles-Borromée, corporation municipale légalement constituée, ayant son bureau principal au _____, ici représentée

Par : _____, maire

Par : _____, directeur-général

Dûment autorisés en vertu de la résolution : _____

CI-APRÈS DÉSIGNÉE LA MUNICIPALITÉ

CHAPITRE I

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE le requérant a un avant-projet de développement et un projet de lotissement pour les terrains suivants situés dans la municipalité de Saint-Charles-Borromée :

DESCRIPTION TECHNIQUE

ATTENDU QUE la construction de nouveaux bâtiments prévue sur lesdits terrains requiert l'installation de services publics municipaux et qu'une demande d'installation desdits services publics municipaux a été présentée à la Municipalité par le requérant;

CONSIDÉRANT QUE le requérant déclare son intention de coopérer avec la

municipalité dans le but de faciliter l'installation desdits services publics municipaux;

CONSIDÉRANT QUE la valeur marchande moyenne des bâtiments à construire (VM) a été établie au montant de _____ par les Services techniques de la municipalité, conformément aux dispositions de règlement numéro _____ et ce, aux seules fins dudit règlement numéro _____;

ATTENDU QUE le requérant s'est engagé par lettre à construire des bâtiments et/ou logements pour une valeur marchande total minimale de _____ conformément aux dispositions du règlement numéro _____ de _____ la municipalité;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil de la Municipalité, par sa résolution numéro _____ en date du _____ a donné son accord de principe à l'avant-projet de développement et au projet de lotissement présentés par le requérant;

CONSIDÉRANT QUE les Services techniques et/ou _____ ingénieurs-conseils de la Municipalité, conformément aux dispositions de règlement numéro _____ ont établi le coût total des infrastructures requises pour l'installation des services publics municipaux au montant de _____;

ATTENDU QUE le rapport VM/CA s'établit à _____, c'est-à-dire égal et/ou supérieur à la norme minimale au règlement numéro _____;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a présenté à la Municipalité un projet de développement et un plan de lotissement des terrains (projet et plan dûment initialés pour fins d'identification par chacune des parties et annexés à la présente comme annexe;

CONSIDÉRANT QUE le requérant s'engage à construire les bâtiments suivants :

EN CONSÉQUENCE : il est convenu entre les parties ce qui suit :

ARTICLE 1

Les **ATTENDUS** et **CONSIDÉRANTS** du préambule ci-dessus font partie intégrante de la présente convention.

CHAPITRE II

MODALITÉS

ARTICLE 2

- a) Dès la signature de la présente convention, la Municipalité verra à entreprendre toutes les démarches et procédures pour l'installation des services publics municipaux requis, soit :

- b) L'exécution par la Municipalité des travaux pour l'installation des services publics municipaux demeure sujette à ce que la municipalité obtienne toutes les approbations requises par la loi; plus particulièrement, mais sans limite, des électeurs-proprétaires intéressés, du ministère de l'Environnement, du ministère des Affaires municipales et de la Municipalité régionale de comté de Joliette.
- c) De même, le cas échéant, l'exécution desdits travaux demeure sujette à ce que le ou les propriétaires du terrain concerné par le projet aient cédé pour 1\$, à la municipalité, l'assiette des rues et passages et toutes servitudes requises, obtenu et enregistré la subdivision, redivision ou réorganisation des lots requis par le règlement de lotissement de la municipalité.
- d) Le coût annuel en service de dette pour tous les services publics municipaux sera soldé par le propriétaire actuel ou les propriétaires subséquents de chacun des terrains, selon qu'il sera décrété au règlement autorisant l'exécution des travaux municipaux requis et les emprunts nécessaires à ces fins.

ARTICLE 3

- a) Le requérant s'engage à prendre tous les permis utiles et exigibles ainsi qu'à obtenir toutes les autorisations nécessaires en vertu des règlements de construction et de zonage de la municipalité.

De plus, le requérant doit se conformer aux directives de la municipalité concernant l'alimentation électrique.

- b) Le requérant s'engage à respecter intégralement, lors de la construction de son projet de développement, les plans et devis soumis et dûment acceptés par les Services techniques de la municipalité et toute modification à ces plans et devis devra faire l'objet d'une autorisation expresse des Services techniques.
- c) La présente convention n'a pas pour effet de soustraire le requérant de l'application de quelque loi ou règlement, ou à l'obtention de quelque permis que ce soit.

CHAPITRE III

GARANTIES DU REQUÉRANT ET MODALITÉS DE PAIEMENT

ARTICLE 4

- a) Le requérant s'engage à payer la somme de _____, représentant 5% de l'estimation préliminaire des coûts à la signature des présentes. Cette somme servant à couvrir les frais d'honoraires pour la préparation des plans et devis, et n'est pas remboursable, sauf dans le cas des projets comprenant l'égout sanitaire et/ou des installations septiques communautaires, l'aqueduc, la fondation de rue, le pavage et l'éclairage, ou des projets ne comprenant que l'aqueduc, la fondation de rue, le pavage et l'éclairage dont la réalisation des travaux s'effectue dans les dix-huit (18) mois suivant l'adoption du règlement d'emprunt, dans ce cas le 5% sera remboursable et financé par le règlement.
- b) Quant au montant de _____, correspondant au solde de la contribution du requérant et représentant _____% de l'estimation préliminaire, montant qui sera réajusté au coût réel des travaux, il sera payé par le requérant, sous forme de taxes spéciales, dès l'émission du certificat de paiement final à l'effet que les travaux sont complétés.
- c) Tout excédent de coût dû à des modifications ayant nécessité des déboursés additionnels sera également dû par le requérant à l'émission du certificat de paiement final à l'effet que les travaux sont complétés.
- d) À défaut de paiement, ladite somme portera intérêt au taux payé par la municipalité sur ses emprunts temporaires majoré de 1%.

Commenté [MD6]:
Ajouté par le règlement 643-1994 en date du 21 février 1994

Commenté [MD7]:
Modifié par le règlement 593-1992 en date du 19 mai 1992

ARTICLE 5

Pour garantir le strict respect des obligations qu'il contracte en vertu de la présente, le requérant s'engage à remettre à la municipalité, avant la demande de soumission pour l'exécution des travaux prévus au premier règlement, une lettre de crédit bancaire inconditionnelle et irrévocable pour la somme totale de _____, montant qui sera réajusté au coût réel des travaux, une fois ceux-ci complétés, conformément à l'article _____ de règlement no _____.

Si la lettre de crédit bancaire devient échue avant l'émission du certificat final à l'effet que tous les travaux prévus aux règlements sont complétés, sur demande de la municipalité, le requérant fera émettre par son institution bancaire une nouvelle lettre de crédit bancaire pour une période d'une autre année.

À défaut de renouvellement, la municipalité pourra encaisser la lettre de crédit bancaire déjà émise, dans les 72 heures qui précèdent son expiration et cela, même si le certificat final à l'effet que tous les travaux sont complétés, n'a pas été émis.

Cette somme sera payable de la façon suivante :

- Dès l'émission du certificat de paiement final à l'effet que les travaux _____ sont complétés, pour un montant de _____.
 - Dès l'émission du certificat de paiement final à l'effet que les travaux _____ sont complétés, pour un montant de _____ correspondant au solde de la contribution à être effectuée par le requérant.
- c) La valeur totale de ladite lettre de crédit bancaire correspond à la contribution du requérant et est établie de la façon prévue à l'article 13 du règlement numéro 560-1991.
- d) L'objet de la lettre de crédit bancaire inconditionnelle et irrévocable est de garantir que tout paiement comptant qui pourrait devenir dû à la municipalité par le requérant, dans les circonstances ci-dessus décrites, sera garanti inconditionnellement et irrévocablement par une institution financière.
- e) Le paiement des sommes prévus au présent article devra être effectué sans délai, sur présentation d'une déclaration dûment signée par le secrétaire-trésorier de la municipalité faisant connaître le montant réclamé suivants la facture y annexée donnant la base de calcul dudit montant.
- f) Si la Municipalité ne procède pas à l'exécution des travaux pour l'installation des services publics municipaux prévus en raison d'une cause découlant de ce qui est prévu au paragraphe (b) de l'article 2 de la présente convention, la Municipalité fera remise au requérant de toute garantie déposée en sa possession aux termes de la présente convention, la Municipalité ne pouvant être tenue responsable de quelque dommage, ni encourir aucune responsabilité, ni être sujette à quelque recours que ce soit.
- g) Advenant que le requérant, après la signature de la présente convention, modifie son projet initial et que ces modifications nécessitent des déboursés additionnels, ces déboursés seront assumés en totalité par le requérant.
- h) Advenant que le requérant, après la signature de la présente convention, vende une partie ou la totalité de son projet, il devra en aviser la municipalité et informer l'acquéreur subséquent de la teneur de la présente convention et le requérant demeure responsable des obligations contractées par la présente.

CHAPITRE IV

GÉNÉRALITÉS

ARTICLE 6

Dans le cas des projets où la municipalité adoptera plus d'un règlement d'emprunt, le requérant en signant la convention relativement aux travaux compris dans le premier règlement, s'engage à suivre les mêmes démarches concernant les travaux prévus aux autres règlements.

ARTICLE 7

La présente convention lie les parties à la présente ainsi que leurs héritiers, successeurs, représentants légaux, ayants droit et ayants cause respectifs.

ARTICLE 8

Tout avis d'une partie à l'autre pourra être signifié par courrier recommandé à l'autre partie, à l'adresse suivante :

Nom et adresse du requérant

Chacune des parties pourra, par avis écrit à l'autre, déterminer une autre adresse à laquelle tous les avis subséquents devront lui être adressés, sous réserve qu'aucune des parties ne puisse déterminer une adresse hors du territoire de la province de Québec