



RÈGLEMENT 277-25-002 CONCERNANT LES ENTENTES
RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX
ABROGEANT LE RÈGLEMENT 277-09-002

Résolution 2025-03-048

CONSIDÉRANT QU'en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), notamment les articles 145.21 à 145.30, le conseil peut, par règlement, 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 un requérant et elle-même 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 QUE la Municipalité de Saint-Charles-sur-Richelieu entend adopter les règles régissant les ententes avec ses promoteurs pour la réalisation de développements résidentiels, industriels et commerciaux;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné par monsieur le conseiller Francis Vigneault lors de la séance régulière tenue le 12 février 2025;

CONSIDÉRANT QU'un projet de règlement a été présenté et déposé lors de la séance régulière tenue le 12 février 2025 et que ledit projet a été soumis à la consultation publique le 12 mars 2025

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète ce qui suit;

ARTICLE 1 DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions suivantes ont le sens et la signification qui leurs sont données ci-après :

Requérant

Désigne toute personne physique ou morale qui a conclu avec la Municipalité une entente relative à des travaux municipaux en vertu du présent règlement.

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

Bénéficiaire

Toute personne, autre que le requérant, identifiée à l'annexe de l'entente préparée en vertu du présent règlement, dont un ou plusieurs immeubles bénéficient de l'ensemble ou d'une partie des travaux faisant l'objet de ladite entente conclue en vertu des dispositions du présent règlement.

Aux fins du présent règlement, le bénéfice est reçu non seulement lorsque le bien ou le service sert réellement, mais aussi lorsque ce bien ou ce service profite à cette personne ou est susceptible de profiter à l'immeuble ou aux immeubles dont elle est propriétaire.

Conseil

Le Conseil municipal de la municipalité de Saint-Charles-sur-Richelieu.

**PROJET DE RÈGLEMENT 277-25-002 CONCERNANT LES ENTENTES
RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX
ABROGEANT LE RÈGLEMENT 277-09-002**

Plan d'urbanisme

Tout plan d'urbanisme adopté et modifié s'il y a lieu par la municipalité de Saint-Charles-sur-Richelieu.

Honoraires professionnels

Signifie tous les honoraires et déboursés reliés à l'exécution de services professionnels par un membre d'une coopération professionnelle du Québec et, sans restreindre la généralité de ce qui précède, un ingénieur, un arpenteur-géomètre, un urbaniste, un architecte, un notaire et un avocat.

Immeuble

Fonds de terre, bâti ou non bâti, constitué d'un ou plusieurs lots contigus appartenant au même propriétaire.

Surdimensionnement

L'expression « surdimensionnement » signifie tous travaux d'une dimension ou d'un gabarit excédant celui des infrastructures ou équipements standards. La Municipalité peut exiger du requérant qu'il réalise des travaux de surdimensionnement.

Travaux municipaux

Tous les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux destinés à devenir publics et entrant dans l'une ou l'autre des catégories suivantes :

- Tous les travaux de construction et d'aménagement d'une rue, à compter de la coupe d'arbres initiale et du déblai jusqu'au pavage, à l'éclairage et la signalisation, incluant toutes les étapes intermédiaires incluant les travaux de drainage des rues, les fossés, la construction et l'aménagement de ponceaux, la construction de ponts, tous les travaux de réseau pluvial et de drainage afin de fournir un débouché pour les eaux vers tout cours d'eau, et ce, sans être limitatif ;
- Tous les travaux de construction et de conduites d'aqueduc ou d'égout, incluant tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement de ces réseaux, tels que les postes de pompage, de surpression, d'agrandissement de l'usine d'épuration, de même que l'aménagement de bornes-fontaines, et ce, sans être limitatif ;
- Tous les travaux de construction et d'aménagement de parcs, sentiers piétonniers, aménagement de berges, pistes ou voies cyclables, et ce, sans être limitatif ;
- Toute autre infrastructure et équipement municipal.

Projet

Un ensemble de terrains comprenant ceux sur lesquels il est projeté la construction de bâtiments et ceux sur lesquels il est requis la construction de rues pour permettre l'accès à ces bâtiments; l'ensemble des activités requises pour la délimitation et l'identification de terrains aux fins de construction de bâtiments et pour la construction de bâtiments sur de tels terrains. Le projet comprend la zone identifiée par le plan d'urbanisme.

Entente

Document à l'intérieur duquel est prévu l'ensemble des responsabilités et obligations entre deux parties, de même que toutes annexes inhérentes et dument signées par lesdites parties à l'entente.

**PROJET DE RÈGLEMENT 277-25-002 CONCERNANT LES ENTENTES
RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX
ABROGEANT LE RÈGLEMENT 277-09-002**

Municipalité

La Municipalité de Saint-Charles-sur-Richelieu constituée le 22 mars 1995.

ARTICLE 2 CHAMP D'APPLICATION

2.1 Demandes assujetties

La Municipalité assujettit, à la conclusion d'une entente relative à des travaux municipaux entre le requérant et la Municipalité, toute demande pour la délivrance d'un permis de lotissement, de construction, un certificat d'autorisation ou d'occupation, relativement à un nouveau projet domiciliaire, institutionnel ou industriel lorsque :

- a) La réalisation d'un nouveau projet domiciliaire, commercial, institutionnel ou industriel, nécessite l'ouverture de nouvelles rues.
- b) La réalisation d'un projet domiciliaire, commercial, institutionnel ou industriel, nécessite une modification d'opération, une extension, une transformation ou un ajout aux infrastructures municipales existantes.

2.2 Travaux assujettis

Tous les travaux municipaux sont assujettis à la conclusion d'une entente. Le présent règlement vise tout projet nécessitant le prolongement, la construction, la modification et l'opération des infrastructures municipales, de même que le financement des coûts qui en découlent.

2.3 Choix des professionnels

Dans le cadre de la conclusion d'une entente, la municipalité demeure seule responsable du choix des professionnels relativement aux travaux municipaux. À ce titre, elle conserve la prérogative de déterminer la nature et l'étendue des mandats à être exécutés par ces professionnels et inscrits à l'entente. Ce choix s'exerce par résolution du conseil.

ARTICLE 3 ZONES ASSUJETTIES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité.

ARTICLE 4 DOCUMENTS REQUIS

Tout requérant doit fournir avec sa demande de permis, en plus de tout autre document requis par une autre loi ou un règlement applicable en la Municipalité, les documents suivants :

- a) Un plan indiquant ses intentions de développement sur l'ensemble du ou des immeubles lui appartenant et pour lequel ou lesquels le requérant demande un permis avec le type de construction et l'usage projeté, le nombre d'unités de construction projetées et la valeur totale de celles-ci. S'il y a un ou des immeubles vacants contigus aux immeubles lui appartenant, le requérant devra présenter un plan d'ensemble tenant compte de ces terrains contigus.
- b) Un projet de plan de lotissement conforme à la réglementation municipale montrant, entre autres, dans l'axe central de ka ou des rues projetées, le nombre de mètres linéaires des rues à construire. Le projet de plan de lotissement doit être fait et signé par un arpenteur-géomètre.

**PROJET DE RÈGLEMENT 277-25-002 CONCERNANT LES ENTENTES
RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX
ABROGEANT LE RÈGLEMENT 277-09-002**

- c) S'il s'agit d'une personne morale, une résolution dûment adoptée par son conseil d'administration l'autorisant à déposer une telle demande auprès de la Municipalité.
- d) Le paiement des frais relatifs au dépôt de telle demande.

Avant de se prononcer sur la demande de permis, la municipalité peut exiger du requérant qu'il apporte au projet et au plan-projet de lotissement toute modification nécessaire pour en assurer la conformité à la réglementation applicable. La municipalité peut exiger du requérant qu'il ajoute toute information requise pour l'élaboration de plans et devis des travaux projetés.

Aucun permis de lotissement ou de construction ne sera émis pour un terrain qui nécessite de telles infrastructures avant la signature d'une entente conforme au présent règlement entre la Municipalité et le requérant.

Aucun permis de construction ne sera émis avant la réception provisoire des travaux par la municipalité et la cession des infrastructures à la municipalité.

ARTICLE 5 AVIS PRÉALABLE DU CONSEIL

Selon les délais prévus à la réglementation applicable, la municipalité informe le requérant par résolution de son Conseil de sa décision de donner suite ou non à la demande de permis. Dans l'affirmative, la résolution mentionne que la mise en œuvre du projet est assujettie à la conclusion d'une entente.

Préalablement à la signature de l'entente, le requérant doit soumettre à la Municipalité toute étude d'avant-projet, l'estimation du coût des travaux ainsi que les plans et devis préparés par un ingénieur aux frais du requérant, lesquels doivent être approuvés par la Municipalité. La Municipalité se réserve le pouvoir de mandater en tout ou en partie la firme d'ingénieur conseil.

ARTICLE 6 ENTENTE

La Municipalité a la responsabilité d'assurer la planification et le développement de son territoire et en conséquence, elle conserve en tout temps l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure une entente relative aux travaux municipaux visant à desservir un ou plusieurs immeubles ou constructions.

Une entente est requise et les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent dans le cas où la Municipalité décide de confier au requérant la réalisation en tout ou en partie de travaux municipaux.

La Municipalité se réserve le droit d'être le maître d'oeuvre des travaux.

ARTICLE 7 CONTENU DE L'ENTENTE

L'entente doit porter sur la réalisation des travaux municipaux. La municipalité peut identifier des travaux selon la catégorie de ceux-ci.

L'entente peut également porter sur des infrastructures et des équipements municipaux, peu importe où ils se trouvent, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Municipalité (article 145.22, chapitre A-19.1).

L'entente doit, de plus, comporter au minimum les éléments ci-après mentionnés. D'autres éléments peuvent s'ajouter selon le projet proposé :

- a) La désignation des parties à l'entente;
- b) La description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;

**PROJET DE RÈGLEMENT 277-25-002 CONCERNANT LES ENTENTES
RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX
ABROGEANT LE RÈGLEMENT 277-09-002**

- c) L'échéancier des travaux (tel que détaillé à l'article 9 des présentes);
- d) La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du requérant, titulaire du permis ou du certificat incluant les honoraires et frais pour la surveillance des travaux, l'élaboration des plans et devis, la réalisation des études préalables lorsque requises et tous autres frais afférents aux travaux;
- e) La pénalité recouvrable du requérant et titulaire du permis ou du certificat en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent selon l'échéancier fourni;
- f) Les modalités de paiements, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;
- g) Les modalités de remise, le cas échéant, par la Municipalité au requérant et titulaire du permis ou du certificat de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par le bénéficiaire des travaux;
- h) Les garanties financières exigées du requérant, titulaire du permis ou du certificat;
- i) Une promesse du requérant de cession des emprises des rues projetées et montrées au plan projet de lotissement accepté.

ARTICLE 8 SOLIDARITÉ

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

ARTICLE 9 ÉCHÉANCIER

Le requérant doit également fournir à la Municipalité un échéancier détaillé de réalisation des travaux qu'il doit effectuer. Cet échéancier doit indiquer les différentes étapes du projet et plus particulièrement les étapes suivantes :

- a) Toutes approbations ministérielles, s'il y a lieu;
- b) La date du début des travaux municipaux;
- c) Les dates de chacune des étapes des travaux municipaux établies dans un ordre chronologique;
- d) La date à laquelle les travaux municipaux doivent être complétés.

ARTICLE 10 SURDIMENSIONNEMENT

La Municipalité peut exiger du requérant qu'il réalise des travaux de surdimensionnement.

ARTICLE 11 PRÉPARATION DES PLANS ET DEVIS ET SURVEILLANCE DES TRAVAUX

Sur réception d'une demande de permis complète en vertu de l'article 4 du présent règlement, la Municipalité mandate, par résolution, les ingénieurs qui procèdent à la préparation des plans et devis et qui veillent à la surveillance des travaux conformément aux normes et exigences de la Municipalité.

ARTICLE 12 PARTAGE FINANCIER

Sauf indication contraire, le requérant assume cent pour cent (100%) du coût de la réalisation des travaux municipaux visés à l'entente. En outre, le requérant doit prendre à sa charge les frais suivants :

- a) Les frais reliés à toutes études environnementales;
- b) Les frais relatifs à la préparation des plans et devis et des plans tels que construit;
- c) Les frais relatifs à la surveillance des travaux;
- d) Les frais relatifs à l'arpentage, le piquetage et les relevés topographiques;
- e) Les frais relatifs à l'inspection et la disposition des matériaux, incluant les études de laboratoires et de sol;
- f) Les frais de décontamination;

**PROJET DE RÈGLEMENT 277-25-002 CONCERNANT LES ENTENTES
RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX
ABROGEANT LE RÈGLEMENT 277-09-002**

- g) Les frais légaux (avocats et frais professionnels engagés par le requérant ainsi que par la Municipalité) ainsi que les avis techniques;
- h) Toutes les taxes, incluant les taxes provinciale et fédérale, tous les autres frais nécessaires à la conception et à la réalisation des travaux municipaux.

ARTICLE 13 QUOTE-PART DES BÉNÉFICIAIRES AUTRES QUE CEUX DU REQUÉRANT

Dans les cas où les travaux bénéficient à d'autres immeubles que ceux du requérant, ou lorsqu'il y a surdimensionnement des infrastructures, les modalités suivantes s'appliquent:

- a) Tous les bénéficiaires sont indiqués en annexe de l'entente prévue à cet effet.
- b) Tous les bénéficiaires devront participer au paiement des coûts relatifs aux travaux dont ils bénéficient.
- c) La quote-part des travaux payable est perçue par la Municipalité.
- d) La quote-part payable par le bénéficiaire est établie en fonction du nombre de mètres carrés (m²) de l'immeuble de ce bénéficiaire par rapport au nombre total de mètres carrés (m²) de l'ensemble des immeubles bénéficiant des travaux, incluant ceux du requérant, titulaire d'un permis ou d'un certificat.

La quote-part dont est redevable tout bénéficiaire des travaux est payable en cinq (5) versements annuels égaux équivalents pour chacun des versements à vingt pour cent (20%) de la quote-part totale établie.

Nonobstant le paragraphe précédent, la quote-part dont est redevable tout bénéficiaire des travaux est due et exigible suivant la première des éventualités suivantes :

- a) Comme condition préalable à la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation demandé par un bénéficiaire des travaux visés.

Aucun permis ou certificat ne sera accordé par la Municipalité lorsque l'immeuble concerné est identifié à l'annexe de l'entente prévue à cet effet à moins que son propriétaire n'ait au préalable payé à la Municipalité la totalité de sa quote-part.

- b) Lors du raccordement du terrain à l'une ou l'autre des infrastructures comprises dans les travaux visés.

Aucun permis ou certificat ne sera accordé par la Municipalité lorsque l'immeuble concerné est identifié à l'annexe de l'entente prévue à cet effet à moins qu'un propriétaire n'ait au préalable payé à la Municipalité la totalité de sa quote-part.

Toute quote-part due et exigible par la municipalité et impayée à l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant cette échéance porte intérêts au taux de quinze pour cent (15%) l'an.

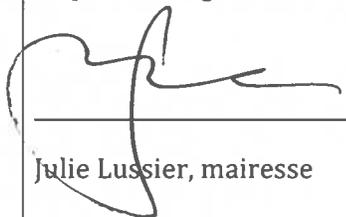
ARTICLE 14 ABROGATION

Le présent règlement abroge tout règlement antérieur dont l'objet est le même.

PROJET DE RÈGLEMENT 277-25-002 CONCERNANT LES ENTENTES
RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX
ABROGEANT LE RÈGLEMENT 277-09-002

ARTICLE 15 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.



Julie Lussier, mairesse

Nathalie Cliche

Nathalie Cliche, greffière-trésorière

Avis de motion : 12 février 2025

Dépôt du projet de règlement : 12 février 2025

Adoption du projet de règlement: 12 mars 2025

Conformité MRC : 14 mai 2025

Publication : 15 mai 2025