



POLITIQUE MUNICIPALE
RÉPARTITION DES COÛTS DES PROJETS
DE DÉVELOPPEMENT DOMICILIAIRE

Résolution no. 2026-08-193

POLITIQUE MUNICIPALE
RÉPARTITION DES COÛTS DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT DOMICILIAIRE
(Résolution no 2026-08-193)

ATTENDU QUE la Municipalité souhaite assurer une planification rigoureuse, cohérente et durable de son territoire;

ATTENDU QUE la Municipalité désire encadrer de façon claire, transparente, prévisible et équitable la participation financière relative aux infrastructures municipales requises dans le cadre de projets de développement domiciliaire;

ATTENDU QUE la Municipalité reconnaît l'importance d'assurer une saine gestion des fonds publics et une répartition équitable des coûts entre les promoteurs, les propriétaires bénéficiaires, les secteurs concernés et l'ensemble des contribuables;

ATTENDU QUE la Municipalité souhaite établir un cadre de référence permettant d'assurer la viabilité financière, technique et environnementale des projets de développement;

ATTENDU QUE la politique intitulée « Politique municipale – Répartition des coûts des projets de développement domiciliaire » a été déposée pour étude;

ATTENDU QUE le conseil municipal juge opportun et dans l'intérêt de la Municipalité d'adopter ladite politique;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par madame Julie Rousseau ET RÉSOLU :

QUE le conseil municipal adopte la politique intitulée « Politique municipale – Répartition des coûts des projets de développement domiciliaire », telle que déposée;

QUE cette politique entre en vigueur à compter de son adoption;

QUE la direction générale ainsi que le Service de l'urbanisme soient autorisés à appliquer, administrer et assurer le suivi de la présente politique;

QUE toute disposition administrative incompatible avec la présente politique soit remplacée ou abrogée, le cas échéant.

1. PRÉAMBULE ET OBJECTIFS,

La présente politique vise à établir les modalités encadrant la participation financière applicable aux projets de développement domiciliaire nécessitant notamment :

- l'ouverture d'une nouvelle rue;
- le prolongement d'une rue existante;
- la mise en place ou le prolongement d'infrastructures municipales, notamment les réseaux d'aqueduc, d'égout sanitaire, d'égout pluvial et les ouvrages de drainage.

La Municipalité entend traiter l'ensemble des promoteurs de façon juste, uniforme et transparente afin d'assurer l'équité entre les projets et une saine gestion des finances municipales.

La présente politique permet également aux promoteurs de connaître dès les premières étapes d'un projet les exigences financières et administratives applicables.

La participation financière municipale demeure toutefois conditionnelle à la capacité financière de la Municipalité, aux priorités du conseil municipal, à l'intérêt public ainsi qu'à la conformité réglementaire du projet.

2. SERVICE DE L'URBANISME – PORTE D'ENTRÉE

Tout projet de développement domiciliaire impliquant une nouvelle rue, le prolongement d'une rue existante ou la mise en place d'infrastructures municipales doit être présenté au Service de l'urbanisme dès les premières étapes de planification.

Le Service de l'urbanisme agit comme porte d'entrée principale et accompagne le promoteur tout au long du processus administratif.

Chaque projet étant distinct, une analyse préliminaire est réalisée afin de déterminer notamment :

- les autorisations requises;
- les études techniques ou environnementales nécessaires;
- les documents à produire;
- les contraintes réglementaires applicables;
- les exigences municipales liées au projet.

Le dépôt d'un projet ne constitue en aucun cas un engagement de la Municipalité à participer financièrement ou à autoriser sa réalisation.

3. PRÉPARATION ET DÉPÔT D'UN PROJET

3.1 Bonne préparation du projet

Afin de permettre une analyse adéquate, le promoteur doit démontrer les éléments clés du projet, notamment :

- le tracé des rues projetées;
- le nombre de lots ou d'unités d'habitation;
- la densité du projet;
- les infrastructures municipales requises;
- les contraintes environnementales présentes sur le site ou à proximité :
 - cours d'eau;
 - milieux humides;
 - fortes pentes;
 - zones sensibles;
 - contraintes géotechniques ou hydrogéologiques.

Le promoteur doit également démontrer la conformité de son projet à la réglementation municipale et aux lois applicables.

3.2 Contribution pour fins de parcs

Tout projet peut être assujéti à une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels conformément à la réglementation municipale applicable.

Cette contribution peut être exigée sous l'une des formes suivantes :

- une cession de terrain représentant jusqu'à 10 % de la superficie du site visé;
- le versement d'une somme équivalente à jusqu'à 10 % de la valeur du terrain;
- une combinaison des deux.

Le mode de contribution est déterminé par la Municipalité.

4. COÛTS ADMISSIBLES À UNE PARTICIPATION MUNICIPALE

Les coûts admissibles à une participation financière municipale peuvent inclure notamment :

- a) les travaux de construction liés à l'aqueduc, aux égouts sanitaires et pluvial, aux ouvrages de drainage et à la rue;
- b) les frais d'arpentage au chantier;
- c) les coûts de contrôle qualitatif et d'inspection;
- e) les taxes applicables aux travaux admissibles;
- f) les coûts des matériaux et fournitures prévus aux plans et devis;
- g) les frais de location d'équipements et de machinerie;
- h) les honoraires professionnels liés à la conception, l'ingénierie, les plans et devis, l'estimation des coûts, la surveillance et la gestion de projet.

La Municipalité se réserve le droit de déterminer l'admissibilité des coûts.

5. SURDIMENSIONNEMENT ET MISE À NIVEAU DES RÉSEAUX

Lorsqu'un surdimensionnement des infrastructures est requis afin de permettre un développement futur ou une desserte élargie du secteur, les coûts supplémentaires directement attribuables à ce surdimensionnement sont admissibles au partage des coûts prévu à la présente politique.

6. PARTAGE DES COÛTS

Le partage des coûts admissibles:

- 50 % : Promoteur ou propriétaire bénéficiaire;
- 25 % : Ensemble de la Municipalité;
- 25 % : Secteur bénéficiaire.

Le conseil municipal conserve toutefois une entière discrétion pour modifier cette répartition selon :

- l'ampleur du projet;
- les bénéfices municipaux anticipés;
- les infrastructures existantes;
- les contraintes techniques ou environnementales;
- la capacité financière de la Municipalité.

7. PROTOCOLE D'ENTENTE ET GARANTIES

Avant le début des travaux, une entente écrite ou un protocole d'entente doit être approuvé par le conseil municipal.

Cette entente peut notamment prévoir :

- l'estimation des coûts admissibles;
- la méthode de répartition des coûts;
- les responsabilités des parties;
- les échéanciers;
- les garanties financières exigées;
- les modalités de réception des travaux.

Aucun travail ne peut débuter avant l'adoption d'une résolution du conseil municipal autorisant le projet.

8. POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DU CONSEIL

Le conseil municipal conserve en tout temps le pouvoir discrétionnaire :

- d'accepter, de refuser ou de reporter un projet;
- de modifier la participation municipale;
- d'imposer toute condition additionnelle jugée nécessaire;
- de déroger à la présente politique par résolution motivée.

La présente politique ne constitue en aucun cas une obligation pour la Municipalité de participer financièrement à un projet.

9. ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente politique entre en vigueur à compter de son adoption par le conseil municipal.

Adopté à Saint-Joseph-de-Coleraine, ce 17^e jour d'août 2026.

Nathalie Vachon, mairesse

Cynthia Gagné, directrice générale