



**POLITIQUE D'ENCADREMENT
DES
DÉVELOPPEMENTS DOMICILIAIRES**

**CANTON D'ORFORD
DÉCEMBRE 2004**

1 CONTEXTE DE LA POLITIQUE

Au cours de l'automne 2004, la municipalité a procédé à un exercice de planification stratégique au cours duquel elle s'est fixée comme vision :

Orchestrer la planification des activités municipales par une gestion proactive dans un cadre de développement durable pour assurer à nos citoyens, une qualité de vie axée sur la nature, la culture et le respect de notre environnement, et ce, en respect de la capacité financière des citoyens.

Ainsi, l'essor considérable que la municipalité a connu dernièrement, fait en sorte que les demandes de prolongement de services (rues, égout et aqueduc) ont augmenté à un rythme où il nous apparaît important de mieux les encadrer. En effet, il nous apparaît important de mieux planifier le développement de la municipalité dans le but de s'assurer d'être en mesure de dispenser les services municipaux sans mettre en péril la santé financière de la municipalité.

2 OBJECTIFS DE LA POLITIQUE

La présente politique vise à favoriser le développement de la municipalité selon les principes de développement durable, et ce, en harmonie avec la capacité de la municipalité à dispenser les services aux nouveaux citoyens.

3 LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENTS

Dans le but de mieux encadrer les développements futurs, le territoire de la municipalité est divisée en deux selon la nature des services nécessaires à l'implantation de développements résidentiels.

Le premier secteur est constitué des développements devant obligatoirement être desservis par le réseau d'égout et d'aqueduc ou d'égout seulement de la municipalité. Ceux-ci sont démontrés sur la carte jointe en annexe « A ».

Le deuxième secteur est constitué des développements autonomes au niveau du traitement des eaux usées et de l'alimentation en eau potable. Ceux-ci sont démontrés sur la carte jointe en annexe « B ».

4 LES PRINCIPES DE LA POLITIQUE

4.1 LE NOMBRE DE TERRAINS ACCEPTÉS ANNUELLEMENT

La municipalité déterminera annuellement, avant le 1^{er} avril, le nombre de terrains qu'elle est disposée à desservir pour l'année suivante. 75 % de ceux-ci seront disponibles pour la première date de tombée, du 15 avril et 25 % pour la deuxième date de tombée, le 1^{er} octobre.

4.2 RÉPARTITION DES TERRAINS DISPONIBLES

Le nombre de terrains disponibles sera réparti équitablement entre les projets déposés. Dans la mesure où il n'y a pas suffisamment de demandes, lors du dépôt au 15 avril, les terrains disponibles seront offerts lors de la deuxième date, soit le 1^{er} octobre.

4.3 CONDITIONS PRÉALABLES

Afin de présenter une demande de prolongement de services, le promoteur doit faire la démonstration qu'au moins 50 % des terrains de la phase précédente ont été vendus.

4.4 ANALYSE DES DEMANDES

Pour être analysées, les demandes de prolongement de services doivent remplir les conditions suivantes :

4.4.1 Chacune des demandes doit être présentée sur le formulaire « **DEMANDE DE PROLONGEMENT DE SERVICES** » ;

4.4.2 Chacune des demandes doit être accompagnée des documents suivants :

4.4.2.1 plan d'ensemble du projet du promoteur (dans le cas d'un nouveau projet) ;

4.4.2.2 plan du projet de lotissement pour lequel les services sont requis ;

4.4.2.3 usages prévus pour l'ensemble du développement du promoteur ;

4.4.2.4 proposition en regard de la contribution pour parcs et terrains de jeux, s'il y a lieu ;

- 4.4.2.5 échancier quantifiant les différentes phases de développement ;
- 4.4.2.6 si le promoteur prévoit des conditions particulières à être respectées par les futurs acheteurs, une copie du document indiquant ces conditions doit être transmise avec la demande.

4.4.3 Le promoteur doit démontrer à la municipalité qu’au moins 50 % des terrains de son dernier projet ou de la dernière phase ont été vendus en complétant le formulaire « **TERRAINS VENDUS** » ;

4.4.4 Le promoteur doit s’engager à rembourser les frais encourus par la municipalité dans la mesure où il ne réalise pas son projet. Ainsi, le formulaire « **ENGAGEMENT DU PROMOTEUR** » doit accompagner la demande de prolongement de services ;

4.4.5 Le promoteur doit, au moment de la demande, exercer le choix du mode de financement des infrastructures proposées. Dans la mesure où il choisit de payer les travaux, il devra signer l’entente prévue au *Règlement numéro 661 concernant les travaux municipaux* et se plier aux exigences dudit règlement.

4.4.6 Verser la somme requise pour la confection des relevés de terrain et des sondages pour l’estimation préliminaire.

4.5 ÉCHÉANCIER

4.5.1 Dans la mesure où le choix du promoteur est de financer les travaux par la voie d’un règlement d’emprunt, l’échancier suivant devra être respecté :

Étape	Description	Responsable	Échéance 1	Échéance 2
1	Date limite de réception des demandes	Municipalité	01/04	01/04
2	Détermination du nombre d’unités à construire	Promoteur	15/04	1/10
3	Analyse des demandes et acceptation	Municipalité	30/04	15/10
4	Estimé préliminaire, relevé de terrain et sondage	Ingénieur	31/05	15/11
5	Tableau de taxation	Municipalité	15/06	30/11
6	Confirmation écrite du promoteur	Promoteur	20/06	05/12
7	Signature de l’entente, cession de rues et de servitudes	Promoteur /Municipalité	30/06	15/12

Étape	Description	Responsable	Échéance 1	Échéance 2
8	Avis de motion	Municipalité	01/07	01/01
9	Adoption du règlement	Municipalité	01/08	15/01
10	Renonciation au scrutin référendaire ou journée d'enregistrement	Promoteur	15/08	31/01
11	Approbation du MAMSL	Municipalité	30/09	31/03
12	Confection des plans et devis ⁽¹⁾	Ingénieur	30/11	30/04
13	Révision des plans et devis	Municipalité	31/12	30/05
14	Ouverture de l'appel d'offres	Municipalité	15/02	30/06
15	Adjudication du contrat	Municipalité	15/03	01/08
16	Réunion de chantier	Municipalité /Ingénieur /Promoteur	15/05	15/08

(1) Dans la mesure où le promoteur désire que les plans et devis soient confectionnés avant l'obtention de l'approbation par le Ministère des Affaires municipales, celui-ci devra déposer, auprès de la municipalité, la somme nécessaire requise pour leur confection.

4.5.2 Dans la mesure où le promoteur décide de payer au comptant les travaux d'infrastructures réalisés, l'échéancier suivant s'appliquera :

Étape	Description	Responsable	Échéance 1	Échéance 3
1	Date limite de réception des demandes	Municipalité	01/04	01/04
2	Détermination du nombre d'unités à construire	Promoteur	15/04	1/10
3	Analyse des demandes et acceptation	Municipalité	30/04	15/10
4	Estimé préliminaire, relevé de terrain et sondage	Ingénieur	31/05	15/11
5	Confirmation écrite du promoteur	Promoteur	15/06	01/12
6	Signature de l'entente, cession de rues et de servitudes et de l'entente des promoteurs (<i>Règlement numéro 661</i>)	Promoteur /Municipalité	30/06	10/12
7	Dépôt pour les frais d'ingénieurs	Promoteur	10/07	20/12
8	Confection des plans et devis	Ingénieur	31/08	15/02

Étape	Description	Responsable	Échéance 1	Échéance 3
9	Dépôt des garanties exigées	Promoteur	15/09	28/02
10	Révision des plans par la municipalité	Municipalité	15/10	31/03
11	Ouverture de l'appel d'offres	Municipalité	15/11	30/04
12	Adjudication du contrat	Municipalité	15/12	15/05
13	Réunion de chantier	Municipalité /Ingénieur /Promoteur	31/03	15/06



DEMANDE DE PROLONGEMENT DE SERVICE			
1. Identification du propriétaire des lots			
Nom			
Adresse			
Téléphone / télécopieur			
Lot(s) concerné(s)			
2. Identification du promoteur (si différent)			
Nom			
Adresse			
Téléphone / télécopieur			
3. Identification du projet			
Secteur		N° de Lots	
Nbre de lots desservis			
Services requis	Voirie <input type="checkbox"/> Égout <input type="checkbox"/> Aqueduc <input type="checkbox"/> Pluvial <input type="checkbox"/>		
Mode de financement	Règlement d'emprunt <input type="checkbox"/> Paiement comptant <input type="checkbox"/>		
Documents joints	Plan d'ensemble <input type="checkbox"/> Projet de lotissement à desservir <input type="checkbox"/> Usages prévus <input type="checkbox"/> Échéancier des phases de développement du projet <input type="checkbox"/> Proposition pour la contribution pour parcs <input type="checkbox"/>		
Signature :			Date

ENGAGEMENT DU PROMOTEUR	
1. Identification de promoteur	
Nom	
Adresse	
Téléphone / télécopieur	
2. Identification du projet	
Nom du projet	
N° de lots	
3. Engagement du promoteur	
Je _____, soussigné, promoteur du projet mentionné précédemment m'engage envers la municipalité du Canton d'Orford à :	
Règlement d'emprunt <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> • Réaliser ledit projet, ou à défaut de rembourser à la municipalité les frais encourus par celle-ci pour la mise en branle du projet. • Céder toutes les rues et servitudes nécessaires à la réalisation du projet. • Verser la somme requise pour la confection des relevés et des sondages pour réaliser les estimations préliminaires.
Paiement comptant <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> • Céder toutes les rues et servitudes nécessaires à la réalisation du projet. • Signer l'entente avec les promoteurs prévus au <i>Règlement numéro 661</i>. • Verser les sommes requises pour la confection des plans et devis et la surveillance des travaux faite par les ingénieurs de la municipalité. • Effectuer les dépôts de garantie prévus à l'entente des promoteurs. • Verser la somme requise pour la confection des relevés et des sondages pour réaliser les estimations préliminaires.
Signature	Date