

RÈGLEMENT NO 548
RÈGLEMENT PORTANT SUR LES ENTENTES RELATIVES À
DES TRAVAUX MUNICIPAUX

CONSIDÉRANT QUE les dispositions prévues aux articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c.A-19.1) permettent aux municipalités d'assujettir la délivrance d'un permis de lotissement, d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation, à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Municipalité 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 construction de nouvelles propriétés nécessite l'installation d'un ou plusieurs services publics municipaux;

CONSIDÉRANT QUE l'installation desdits services par la Municipalité requiert des investissements et dépenses affectant son crédit et son pouvoir d'emprunt;

CONSIDÉRANT QUE le conseil désire contrôler les investissements en travaux d'infrastructure et obliger les promoteurs à signer une entente, laquelle aura pour objet de les engager à assumer les coûts des travaux locaux;

CONSIDÉRANT QUE le conseil désire informer les promoteurs et les contribuables de la procédure qu'il entend suivre et des conditions qu'il veut imposer pour l'acceptation de l'ouverture de nouvelles rues;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a adopté les règlements 374, 500 et 502 portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'adopter un nouveau règlement traitant de cette question et d'abroger les règlements antérieurs;

CONSIDÉRANT QU'une présentation et un avis de motion de ce règlement a été préalablement donné à la séance ordinaire du 4 juin 2018.

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE STOKE DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 TERMINOLOGIE

À moins de déclarations contraires, expresses ou résultant du contexte ou de la disposition, les expressions, termes et mots suivants ont, dans le présent règlement et toute entente qui en découle, le sens et l'application que leur attribue le présent article:

<i>Bénéficiaire des travaux :</i>	Toute personne, autre que le promoteur, propriétaire d'un immeuble qui bénéficie des travaux exécutés par le promoteur.
<i>Éclairage de rues</i>	Tous les travaux liés à l'installation de l'éclairage pour une rue conventionnelle.
<i>Ingénieur:</i>	Membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou toute firme d'ingénieurs conseils.
<i>Promoteur:</i>	Toute personne physique ou morale, incluant une société, demandant à la Municipalité un permis de lotissement ou de construction nécessitant des travaux de voirie, des travaux d'aqueduc, des travaux d'égout sanitaire et pluvial ou l'une ou l'autre de ces catégories de travaux.
<i>Secteur de raccordement :</i>	Secteur de la Municipalité situé entre les terrains propriété du promoteur et tout le secteur existant à partir duquel les services seront prolongés et/ou terrain compris dans le secteur visé par le promoteur et présentant des prohibitions de construction, tel

	zones inondables, zones humides, etc.
<i>Travaux d'aqueduc :</i>	Tous les travaux reliés à la construction ou au prolongement d'un réseau d'aqueduc, incluant les conduites d'alimentation, les conduites de distribution et leurs branchements au réseau existant.
<i>Travaux d'égout sanitaire et pluvial :</i>	Tous les travaux d'égout sanitaire et pluvial dont les tuyaux sont de diamètre généralement reconnus pour desservir une rue conventionnelle; en l'absence d'un réseau d'égout pluvial, les mots «travaux d'égout» peuvent signifier les fossés de drainage en bordure des rues.
<i>Travaux de surdimensionnement :</i>	Tous travaux déterminés comme tel par l'ingénieur.
<i>Travaux de voirie:</i>	Tous les travaux de mise en forme de rue et de gravelage, incluant les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots incluant de l'asphaltage, des trottoirs et/ou des bordures béton.
<i>Travaux municipaux :</i>	Les travaux d'aqueduc, d'égout, de voirie, les trottoirs, les sentiers piétonniers, l'éclairage de rues, la signalisation routière ainsi que tous les travaux accessoires et connexes requis et comprenant l'acquisition des immeubles ou servitudes requises pour la réalisation de ceux-ci.

ARTICLE 3 APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'égard d'un projet présenté par un promoteur et qui nécessite la construction d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante.

ARTICLE 4 ZONES VISÉES PAR LE RÈGLEMENT

Toutes les zones décrites au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage de la Municipalité sont assujetties aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 5 POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE

Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du conseil de la Municipalité d'adopter des résolutions ou des règlements ayant pour objet de décréter elle-même la réalisation de travaux municipaux et de pourvoir à leur financement au moyen de subventions, d'appropriations au fonds général et au surplus accumulé ou d'emprunts réalisés en conformité avec les dispositions de la loi.

Le conseil municipal conserve en tout temps le pouvoir discrétionnaire qui lui est donné par la loi de conclure ou de refuser de conclure avec un promoteur une entente pour la réalisation de travaux d'infrastructures municipales.

Lorsque la Municipalité accepte, suite à la demande d'un promoteur, de permettre la réalisation de travaux d'infrastructures municipales, les conditions applicables sont celles énoncées au présent règlement.

ARTICLE 6 CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DU PERMIS DE LOTISSEMENT

La délivrance d'un permis de lotissement à un promoteur dans une des zones visées par le présent règlement est assujettie à la conclusion d'une entente entre ce promoteur et la Municipalité, prévoyant des travaux d'éclairage de rues, de voirie, des travaux d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial ou l'une ou l'autre de ces catégories de travaux municipaux.

De plus, le présent règlement assujettit la délivrance d'un permis de lotissement à un bénéficiaire de ces travaux à certaines conditions.

ARTICLE 7 CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUCTION

Si aucun permis de lotissement n'est requis parce que le lot a déjà fait l'objet d'une identification cadastrale, la délivrance d'un permis de construction à un promoteur dans une ou plusieurs des zones visées par le présent règlement est assujettie à la conclusion d'une entente entre ce promoteur et la Municipalité, prévoyant des travaux d'éclairage de rues, de voirie, des travaux d'aqueduc, des travaux d'égout pluvial ou l'une ou l'autre de ces catégories de travaux.

De plus, le présent règlement assujettit la délivrance d'un permis de construction à un bénéficiaire de ces travaux à certaines conditions.

ARTICLE 8 INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS VISÉS PAR L'ENTENTE

Tous les travaux, relatifs aux infrastructures municipales, requis pour l'ouverture d'une voie de circulation ou pour la réalisation des infrastructures dans le cadre d'un projet (résidentiel, commercial, communautaire, industriel ou mixte), tels que le réseau d'aqueduc, les réseaux d'égouts sanitaire et pluvial en incluant toutes les composantes nécessaires à leur fonctionnement. De plus, toutes les infrastructures de chaussées, du réseau de drainage, de l'éclairage, des aménagements routiers, de l'aménagement pour la stabilisation de terrain, de l'aménagement pour la protection environnementale et les réseaux de communication.

Cette entente peut porter aussi sur des infrastructures et des équipements, peu importe où ils se trouvent, pourvu que les immeubles qui sont destinés à desservir, soient situés sur le territoire de la Municipalité; elle s'applique, notamment aux infrastructures à réaliser dans un secteur de raccordement.

ARTICLE 9 CONTENU DES ENTENTES

L'entente porte sur la préparation des plans et devis détaillés et sur l'exécution des travaux municipaux dans le secteur visé par le projet de lotissement déjà soumis, ainsi que sur le partage des coûts relatifs à ces travaux.

En fonction de l'importance du projet ou à la demande de la Municipalité, les travaux peuvent faire l'objet d'une réalisation par phases.

Cette entente prévoit obligatoirement, mais non limitativement, les éléments suivants :

- a) Le nom et la désignation des parties;
- b) Une description des travaux municipaux qui seront exécutés et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- c) Le nom des professionnels retenus à cet égard;
- d) La date à laquelle les travaux doivent être complétés;
- e) La détermination des coûts à la charge du promoteur;
- f) La pénalité recouvrable du promoteur en cas de retard de l'exécution des travaux;
- g) Les garanties financières exigées du promoteur;
- h) Un engagement à l'effet que le promoteur tient la Municipalité exempte de tous dommages causés aux personnes ou aux biens concernant ou en relation avec l'exécution de tous travaux sous la responsabilité du promoteur et résultant de sa négligence ou de celle de l'entrepreneur et de tous ses sous-traitants, ainsi que leurs préposés ou employés engagés pour la réalisation des travaux prévus à l'entente.

ARTICLE 10 ÉTAPES PRÉALABLES À LA SIGNATURE DE L'ENTENTE

La signature de l'entente de réalisation doit être précédée des étapes suivantes:

- a) Le promoteur doit avoir présenté, pour acceptation, un avant-projet de développement des terrains dont il est propriétaire dans le secteur visé, représentant l'ensemble des rues et des terrains à être cadastrés;
- b) Si le plan projet est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, le promoteur peut présenter une demande de permis de lotissement ou, le cas échéant, une demande de permis de construction;

ARTICLE 11 CHOIX DU MODE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Une fois que toutes les étapes préalables stipulées aux articles précédents ont été remplies, le promoteur doit conclure avec la Municipalité une entente qui doit être conforme au modèle annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante comme annexe « A » et prévoyant qu'il exécute tous les travaux convenus.

Si le promoteur requiert, par écrit, de la Municipalité qu'elle exécute ou fasse exécuter les travaux, le promoteur doit conclure avec la Municipalité une entente qui doit être conforme au modèle annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante comme annexe « B ».

ARTICLE 12 PRÉPARATION DES PLANS ET DEVIS D'EXÉCUTION

La municipalité mandate un ingénieur pour préparer les plans et devis d'exécution, comprenant la liste complète des matériaux et la qualité ou la classe desdits matériaux et obtient toutes les attestations gouvernementales requises.

L'ingénieur peut et, si la Municipalité l'exige, doit procéder aux études nécessaires pour évaluer l'impact du projet à l'égard du réseau de collecte des eaux pluviales.

Les honoraires de l'ingénieur mandaté à cet égard sont à la charge exclusive du promoteur.

ARTICLE 13 DÉPÔT DE L'ESTIMÉ DES COÛTS

L'ingénieur dépose à la municipalité, en même temps que les plans et devis d'exécution, les coûts estimés du projet en dollars pour chaque mètre linéaire.

ARTICLE 14 GARANTIE DE PAIEMENT DES PLANS ET DEVIS

Le promoteur doit déposer à la municipalité, dans les dix (10) jours suivant la signature de l'entente, un montant d'argent suffisant pour couvrir les frais de préparation des plans et devis d'exécution, ce montant étant déterminé par la municipalité d'après une estimation de l'ingénieur.

La municipalité, lorsqu'elle reçoit une facture de l'ingénieur, en transmet une copie au promoteur pour son information.

ARTICLE 15 SURVEILLANCE DES TRAVAUX

En tout temps, la surveillance des travaux est faite par l'ingénieur et sous sa responsabilité et aucun travail ne peut être exécuté sans que le promoteur ou son entrepreneur ait avisé préalablement cet ingénieur.

Tous les honoraires relatifs à cette surveillance des travaux, incluant les frais de laboratoire, doivent être assumés par le promoteur.

Le promoteur doit déposer, à la signature de l'entente, une somme suffisante garantissant le paiement de ces honoraires de surveillance et de laboratoire conformément à l'estimation préparée par l'ingénieur.

ARTICLE 16 ACCEPTATION DES TRAVAUX

Lorsque les travaux sont terminés, la Municipalité accepte par résolution les travaux sur recommandation de l'ingénieur et sur réception d'une copie des plans des travaux tels qu'exécutés.

Cette acceptation se fait en deux (2) étapes, la première étant l'acceptation provisoire des travaux préliminaires et la deuxième étant l'acceptation finale des travaux.

L'expression « travaux préliminaire » désigne les travaux d'aqueduc, d'égouts sanitaire et pluvial, les entrées de service, la sous-fondation, la fondation granulaire, le drainage de la rue, les ouvrages de régularisation et de gestion qualitative des eaux pluviales, les travaux souterrains du réseau électrique ou de télécommunication ainsi que les bordures de béton, les bandes médianes, les trottoirs et la première couche de pavage

- 16.1** L'acceptation provisoire est recommandée par l'ingénieur à la suite d'une inspection qui a lieu lorsque les travaux préliminaires sont substantiellement terminés. À la suite de cette inspection, l'ingénieur dresse un procès-verbal des mesures à prendre, s'il y a lieu, pour rendre les travaux acceptables. La date de l'inspection devient la date de l'acceptation provisoire, à condition que les déficiences relevées lors de l'inspection soient corrigées par le promoteur ou son entrepreneur dans les dix (10) jours ouvrables suivant la visite et que le promoteur ait avisé l'ingénieur par écrit que les déficiences sont corrigées. À défaut, une nouvelle inspection pour fins d'acceptation provisoire devra être cédulée.
- 16.2** L'acceptation provisoire des travaux préliminaires permet la délivrance d'un permis de construction pour un immeuble situé en bordure d'une rue rattachée au projet. Suite à l'acceptation provisoire des travaux préliminaires, la Municipalité devient opérateur des réseaux d'aqueduc et d'égouts sanitaire et pluvial. Le promoteur n'est pas autorisé à effectuer de manœuvre sur ceux-ci (manipulation de vannes, ouverture de regards, etc.).
- 16.3** L'acceptation finale des travaux a lieu un (1) an après la date de leur acceptation provisoire. Le promoteur demande, par écrit, cette acceptation au moins vingt (20) jours d'avance. L'ingénieur fait alors une inspection finale des travaux et le promoteur est avisé des réparations jugées nécessaires, s'il y a lieu, lesquelles doivent être exécutées avant la remise au promoteur de la garantie prévue à l'article 17.

ARTICLE 17 GARANTIE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

17.1 Travaux exécutés par ou pour la municipalité

Les travaux étant exécutés pour ou par la municipalité, à la demande du promoteur, le promoteur doit remettre à la municipalité, dans les dix (10) jours du dépôt au promoteur de l'estimé des coûts des travaux :

- a) Un montant d'argent correspondant à quatre-vingt pour-cent (80%) de l'estimé des coûts des travaux, ou;
- b) Une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable garantissant quatre-vingt pour-cent (80%) du coût estimé des travaux. Cette lettre de garantie reste en possession de la municipalité jusqu'au parfait paiement du coût réel des travaux à la charge du promoteur.

17.2 Travaux exécutés par le promoteur

Si le promoteur exécute les travaux, il doit remettre à la municipalité, dans les trente (30) jours du dépôt au promoteur de l'estimé du coût des travaux, une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable, garantissant la parfaite et complète exécution des travaux prévus aux plans et devis.

La Municipalité peut accepter une autre forme de garantie qu'elle juge équivalente.

Cette garantie d'exécution reste en la possession de la Municipalité et doit demeurer valide jusqu'à l'acceptation finale des travaux par celle-ci et de la preuve que tous les fournisseurs de services et de matériaux et les sous-traitants ont été payés par le promoteur ou son entrepreneur.

Si elle expire avant cette date, le promoteur a l'obligation de renouveler la garantie d'exécution avant son échéance.

17.3 Travaux exécutés pour le promoteur par un entrepreneur

Si le promoteur fait exécuter les travaux par un entrepreneur, le promoteur doit remettre à la municipalité, dans les dix (10) jours de la signature du contrat d'exécution de ces travaux par l'entrepreneur les garanties suivantes :

- a) Un cautionnement pour les gages, matériaux et services, d'une valeur égale à cinquante pour-cent (50%) du coût des travaux. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par l'ingénieur ;
- b) Un cautionnement d'exécution garantissant que les travaux seront faits conformément aux plans et devis d'une valeur de cinquante pour-cent (50%) du coût des travaux. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par l'ingénieur.

ARTICLE 18 ASSURANCE – RESPONSABILITÉ ET DOMMAGES

En signant l'entente, le promoteur reconnaît qu'il devra fournir une preuve d'une police d'assurance responsabilité pour un montant de deux millions de dollars (2 000 000 \$) produite par lui-même ou l'entrepreneur retenu pour réaliser les travaux, afin de couvrir tous les risques inhérents lors de l'exécution des travaux prévus à l'entente. Cette police doit être souscrite et maintenue en vigueur jusqu'à ce que la Municipalité ait fixé la date d'acceptation des travaux. L'assurance doit confirmer l'engagement à l'effet que la Municipalité est tenue exempte de tout dommage causé aux personnes ou aux biens lors de l'exécution des travaux, résultant de la faute, de la négligence ou de l'imprudence des employés ou préposés de l'entrepreneur ou des sous-traitants engagés pour la réalisation des travaux prévus à l'entente.

ARTICLE 19 CESSION DES RUES ET DES TRAVAUX

Le cas échéant, le promoteur doit vendre pour la somme de un dollar (1,00 \$) à la Municipalité les lots formant l'assiette des rues. La Municipalité choisit le notaire instrumentant et assume les frais relatifs à l'acte notarié.

Les lots cédés doivent être libre de tout droit ou de toute hypothèque légale.

ARTICLE 20 CONDITION À LA CESSION

La Municipalité peut acquérir les voies de circulation ou les infrastructures seulement lorsque les travaux ont fait l'objet d'une acceptation finale telle que prévue à l'article 16.

Le promoteur s'engage à céder à la Municipalité à titre gratuit, et aux frais de ce dernier, toutes les voies de circulation, les passages pour piétons et les trottoirs, les parcs ainsi que toutes les infrastructures souterraines, telles que les conduites d'aqueduc, les conduites d'égouts sanitaire et pluvial. Le promoteur doit aussi consentir, à titre gratuit, à la Municipalité toutes les servitudes requises pour l'entretien des infrastructures.

ARTICLE 21 ENTRETIEN DES VOIES DE CIRCULATION ET INFRASTRUCTURES

L'entente prévoit que le promoteur est responsable de l'entretien des voies de circulation (incluant non limitativement le déneigement, le déglçage, l'abat-poussière, le balayage, etc.) et des infrastructures jusqu'à l'acceptation provisoire à la satisfaction de la Municipalité.

ARTICLE 22 PARTAGE DES COÛTS ET PAIEMENT

Le promoteur assume cent pour-cent (100%) des coûts réels reliés aux études avant-projet, aux estimations et à la préparation des plans et devis, à la surveillance des travaux, et aux frais de laboratoire, à l'exception du coût des honoraires professionnels reliés à l'estimation et la préparation des plans et devis concernant les travaux d'infrastructure hors site.

Quant aux travaux eux-mêmes, le promoteur assume cent pour cent (100 %) du coût des travaux.

La Municipalité assume, le cas échéant, le surdimensionnement de même que tous les travaux liés à un secteur de raccordement lorsqu'exigés par la Municipalité.

La participation financière de la Municipalité est conditionnelle à l'approbation de tout règlement d'emprunt adopté par la Municipalité.

ARTICLE 23 DÉFAUT DU PROMOTEUR

En cas de défaut du promoteur de respecter l'un ou l'autre des engagements qu'il doit assumer et, notamment aux engagements financiers qui sont prévus au présent règlement ou à une entente qui en découle, la Municipalité peut y mettre fin et ce, sans avoir à verser une quelconque indemnité au promoteur.

ARTICLE 24 QUOTE-PART DES BÉNÉFICIAIRES

La délivrance d'un permis de construction ou d'un permis de lotissement à tout bénéficiaire de ces travaux est assujettie au paiement préalable par ce bénéficiaire d'une somme représentant la quote-part des coûts relatifs aux travaux dont il est redevable selon les modalités prévues aux articles suivants.

ARTICLE 25 CALCUL DE LA QUOTE-PART

Cette quote-part est établie de la façon suivante :

$$\frac{\text{Coût total des travaux} \times \text{Frontage de la propriété du bénéficiaire}}{\text{Frontage total des travaux}} = \text{Quote-part}$$

ARTICLE 26 REMISE DES QUOTES-PARTS AU PROMOTEUR

La Municipalité doit remettre au promoteur, toute quote-part non payée par les bénéficiaires de ces travaux tel que déterminé par les articles 24 et 25 et encore non payées à la fin de la dixième (10^{ième}) année après la date d'acceptation des travaux par l'ingénieur chargé de la surveillance et mandaté par la Municipalité

ARTICLE 27 APPROBATION MINISTÉRIELLES OU AUTRES

Toutes les obligations découlant d'une entente entre le promoteur et la Municipalité sont conditionnelles à l'approbation des plans et devis par toutes les autorités compétentes notamment, mais non limitativement, par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs et à toute autre approbation que les parties doivent obtenir, notamment à l'égard de tout règlement d'emprunt que la Municipalité pourrait adopter.

ARTICLE 28 AUTRES DISPOSITIONS

L'entente devra également prévoir toutes autres modalités auxquelles les parties pourront convenir en fonction des besoins découlant de chaque cas.

ARTICLE 29 DISPOSITIONS PÉNALES

Toute personne qui agit en contravention au présent règlement commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende de mille dollars (1 000,00\$) et les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende de deux mille dollars (2 000,00\$) et les frais pour chaque infraction.

ARTICLE 30 ABROGATION

Le présent règlement abroge les règlements 374, 500 et 502.

ARTICLE 31 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

LUC CAYER
Maire

SARA LINE LAROCHE
Directrice générale et secrétaire-trésorière

Présentation du projet de règlement : 4 juin 2018

Avis de motion : 4 juin 2018

Adoption du Règlement : 10 septembre 2018

Avis de publication d'entrée en vigueur : 31 octobre 2018