
RÈGLEMENT NUMÉRO 502
*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 de permis ou de certificats, 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 ce 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 et 500 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'UN avis de présentation de ce règlement a été préalablement donné à la séance ordinaire du 3 novembre 2014;

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>Ingénieur:</i>	Membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou toute firme d'ingénieurs-conseils dûment mandatée par la Municipalité.
<i>Promoteur:</i>	Toute personne physique ou morale, incluant une société, demandant à la Municipalité un permis de lotissement ou, dans certains cas, de construction nécessitant des travaux municipaux.

<i>Travaux d'aqueduc :</i>	Sauf les travaux de surdimensionnement, tous les travaux nécessaires à l'approvisionnement et à la distribution de l'eau potable, dont les tuyaux sont de diamètre généralement reconnu pour desservir une rue. Ces travaux incluent notamment les travaux de mise en place de conduites d'aqueduc, de surpresseur, de bornes d'incendie, de construction de réservoirs, de bâtiments et de forage de puits. Ces travaux comprennent les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés pour fins d'aqueduc.
<i>Travaux d'égout :</i>	Tous les travaux d'égout sanitaire et d'égout pluvial, tous travaux locaux d'égout sanitaire, d'égout pluvial et d'entrée de service, dont les tuyaux sont de diamètre généralement reconnu pour desservir une rue. Ces travaux comprennent les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés pour fins d'égout.
<i>Travaux de voirie :</i>	Tous les travaux de mise en forme de rue, de gravelage, de bordure et de pavage (couche de base et d'usure), incluant les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés comme rue, ainsi que, si nécessaire, l'aménagement de virées en bout de rue conformément à la réglementation de la municipalité en vigueur.
<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.

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.

Article 7. Conditions de délivrance du permis de construction

Si aucun permis de lotissement n'est requis parce que le lot a 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 voirie, des travaux d'aqueduc, des travaux d'égout sanitaire ou pluvial ou l'une ou l'autre de ces catégories de travaux municipaux.

Article 8. Infrastructures et équipements hors site

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 (Volet 1) et sur l'exécution des travaux municipaux (Volet 2) 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.

Article 10. Étapes préalables à la signature de l'entente du Volet 1

La signature de l'entente « Volet 1 » 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. Entente « Volet 1 »

Le promoteur doit conclure avec la municipalité l'entente intitulée « Volet 1 » prévoyant la préparation des plans et devis détaillés par l'ingénieur mandaté par la municipalité.

L'ingénieur prépare les plans et devis détaillés, comprenant la liste complète des matériaux et la qualité ou la classe des matériaux et obtient toutes les attestations gouvernementales requises, le cas échéant.

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.

L'ingénieur dépose à la municipalité, en même temps que les plans et devis détaillés, le coût estimé du projet en dollars, selon une unité de mesure appropriée.

Les plans et devis ou l'évaluation des coûts peuvent porter sur une phase seulement dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article 8.

Les honoraires de l'ingénieur mandaté à cet égard sont à la charge exclusive du promoteur qui doit avoir déposé, préalablement à l'exécution du mandat, et ce, dans les dix (10) jours de la signature de l'entente, une somme suffisante pour couvrir le montant total des honoraires estimés par cet ingénieur.

Article 12. Mode d'exécution des travaux

S'il désire donner suite au projet, et une fois que toutes les conditions stipulées à l'entente « Volet 1 » ont été rencontrées, incluant le paiement intégral des honoraires de l'ingénieur, le promoteur doit conclure une entente de réalisation « Volet 2 » prévoyant qu'il exécute ou fera exécuter tous les travaux convenus et fixant les modalités du paiement des coûts relatifs à ceux-ci par le promoteur.

Cette entente prévoit, notamment, 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 13. Autres dispositions

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

Article 14. Garantie d'exécution des travaux

14.1 Le promoteur doit, à la signature de l'entente « Volet 2 », remettre à la municipalité, une garantie d'exécution sous forme de lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable, d'un montant équivalant à dix pour-cent (10%) de l'estimé du coût des travaux préparé par l'ingénieur, garantissant la parfaite et complète exécution de tous les 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.

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

Article 15. 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 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 16. 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 « Volet 2 », une somme suffisante garantissant le paiement de ces honoraires de surveillance et de laboratoire conformément à l'estimation préparée par l'ingénieur.

Article 17. 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 et la deuxième étant l'acceptation finale des travaux.

17.1 L'acceptation provisoire est recommandée par l'ingénieur à la suite d'une inspection qui a lieu lorsque les travaux 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.

17.2 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 12.

Article 18. Cession des rues et des travaux

Le cas échéant, le promoteur doit vendre pour la somme de un dollar (1 \$) 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.

Article 19. Partage des coûts et paiement

Le promoteur assume cent pour cent (100%) des coûts réels reliés aux études avant-projet, aux estimations, 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'infrastructures hors site.

Quant aux travaux eux-mêmes, la municipalité assume une partie du coût des travaux selon ce qui suit;

- Cinquante pour cent (50%) du coût des travaux d'aqueduc;

- Cent pour cent (100%) du coût des travaux de pavage;
- Cent pour cent (100%) du coût d'acquisition des tuyaux et équipements requis pour la réalisation des travaux d'égout pluvial;
- Cent pour cent (100%) du coût des travaux d'infrastructures hors site, incluant, dans ce dernier cas seulement, le coût des honoraires professionnels et de contingences reliées à l'exécution des travaux.

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

Le promoteur assume cinquante pour cent (50%) du coût des travaux d'aqueduc et 100% de tous les autres travaux visés par l'entente, à l'exception du coût des travaux assumés par la municipalité conformément au présent article.

Article 20. Défait 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 21. Approbations 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 22. 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 minimale de 500 \$ et d'une amende maximale de 1 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et d'une amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Article 23. Abrogation

Le présent règlement abroge les règlements 374 et 500.

Article 24. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

LUC CAYER, maire

FRANCE L. MAURICE, D. g. par intérim

Avis de motion : 3 novembre 2014
Adoption : 1^{er} décembre 2014
Entrée en vigueur : 4 décembre 2014