

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DRUMMOND
MUNICIPALITÉ DE L'AVENIR

RÈGLEMENT NO 631-09

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 de plusieurs services publics municipaux;

CONSIDÉRANT QUE l'installation de ces services par la Municipalité requiert des investissements et des 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 QU'UN avis de motion de ce règlement a été préalablement donné à la séance du 4 mai 2009 par le conseiller Alain Bahl ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par le conseiller Louis Roy
Appuyé le conseiller Alain Bahl

Et résolu à l'unanimité des conseillers présents que le conseil de la Municipalité de L'Avenir adopte le présent règlement.

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:

Bénéficiaire des travaux : Toute personne, autre que le promoteur, propriétaire d'un immeuble qui bénéficie des travaux exécutés par le promoteur.

Éclairage de rues Tous les travaux reliés 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, dûment mandaté par la Municipalité.
<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 pour fins de protection incendie, incluant les conduites d'alimentation, les conduites de distribution et leurs branchements au réseau existant ainsi que la mise en place de bornes fontaines et/ou le prolongement des conduites d'alimentation de bornes fontaines existantes, le cas échéant.
<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 à être utilisés comme rue, à l'exception de l'asphaltage, des trottoirs et des bordures.

ARTICLE 3 POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DE LA MUNICIPALITÉ
--

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 4 ZONES VISÉES PAR LE RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à toutes les zones de la Municipalité.

ARTICLE 5 CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DU PERMIS DE LOTISSEMENT

La délivrance d'un permis de lotissement à un promoteur visé 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 sanitaire et pluvial ou l'une ou l'autre de ces catégories de travaux.

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

ARTICLE 6 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 visé 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 7 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 8 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 porte sur les éléments suivants :

- A) Le respect, par le promoteur, de la réglementation municipale en matière de lotissement ainsi que le respect de l'avant-projet présenté à la Municipalité ;
- B) La description des travaux municipaux que le promoteur entend exécuter, les plans et devis de réalisation devant être préparés par l'ingénieur et qui seront intégrés à l'entente ;
- C) Les spécifications prévues pour l'exécution des travaux ainsi que la prise en charge du coût de réalisation de ces travaux par le promoteur, incluant les frais de laboratoire, les honoraires d'ingénieurs et d'autres professionnels ;
- D) La responsabilité d'exécution des travaux appartenant au promoteur incluant le délai à l'intérieur duquel les travaux devront être complétés ;
- E) La garantie d'exécution des travaux ainsi que la garantie de conformité de ces travaux;
- F) Les pénalités pour retard dans l'exécution des travaux ;
- G) Les démarches reliées à l'acquisition des lots formant l'assiette des rues par la Municipalité, incluant les infrastructures d'aqueduc, d'égout pluvial, de voirie et d'éclairage construites par le promoteur, le cas échéant;
- H) Le paiement du coût des travaux exécutés par le promoteur et payables par la Municipalité, le cas échéant, ainsi que le délai pour ce faire ;
- I) L'incessibilité des obligations du promoteur résultant de l'entente sans le consentement écrit de la Municipalité ;

- J) La durée de l'entente ;
- K) Les conséquences du défaut du promoteur à respecter les engagements qu'il doit assumer.

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 porte sur les éléments suivants :

- A) La description des travaux municipaux que le promoteur entend exécuter, les plans et devis de réalisation devant être préparés par l'ingénieur et qui seront intégrés à l'entente ;
- B) Les spécifications prévues pour l'exécution des travaux ;
- C) La responsabilité d'exécution des travaux appartenant à la Municipalité incluant le délai à l'intérieur duquel les travaux devront être complétés ;
- D) Les démarches reliées à l'acquisition des lots formant l'assiette des rues par la Municipalité, incluant les infrastructures d'aqueduc, d'égout pluvial, de voirie et d'éclairage, le cas échéant;
- E) Le financement des travaux par la Municipalité et le coût des travaux payables par le secteur visé par ces travaux.
- F) L'incessibilité des obligations du promoteur résultant de l'entente sans le consentement écrit de la Municipalité ;
- G) La durée de l'entente.

ARTICLE 9 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.

ARTICLE 10 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 11 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 12 SURVEILLANCE DES TRAVAUX

En tout temps, la surveillance des travaux est faite par l'ingénieur et sous sa responsabilité. Le promoteur assume le coût de surveillance des travaux faits par l'ingénieur.

Également, l'inspecteur de la Municipalité pourra, en tout temps, surveiller tous les travaux.

ARTICLE 13 ACCEPTATION DES TRAVAUX

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 est faite dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la réception de la recommandation de l'ingénieur.

ARTICLE 14 GARANTIE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

14.1 Travaux exécutés par ou pour la Municipalité

Les travaux étant exécutés par ou pour 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 80% de l'estimé des coûts des travaux, ou
- B) Une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable garantissant 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.

14.2 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.

Cette lettre de garantie reste en la possession de la Municipalité jusqu'à l'acceptation des travaux par la Municipalité et de la preuve que tous les fournisseurs de service et de matériaux et les sous-traitants ont été payés par le promoteur.

14.3 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 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 50% du coût des travaux. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par l'ingénieur.

ARTICLE 15 CESSIION DES RUES

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 et assume les frais relatifs à l'acte notarié.

La Municipalité peut exiger, comme condition préalable à l'acceptation des rues, la cession de toute pointe de terrain formant une encoignure de rue.

ARTICLE 16 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 et à la surveillance des travaux.

Quant aux travaux eux-mêmes, le promoteur assume cent pour cent (**100 %**) du coût des travaux, à l'exclusion des coûts reliés à l'asphaltage des rues, aux bordures et aux trottoirs qui, eux, peuvent être exécutés par la Municipalité dès que soixante pour cent (**60 %**) des terrains situés le long de chacune des rues seront bâtis. La Municipalité peut, à son entière discrétion, prévoir qu'une taxe de secteur sera imposée pour payer en tout ou en partie les travaux qui sont à sa charge.

Par ailleurs, la Municipalité assume, le cas échéant, le surdimensionnement de même que tous les travaux liés à un secteur de raccordement.

ARTICLE 17 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 18 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 19 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 20 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 18 et 19 à la fin du douzième (12^{ième}) mois après la date d'acceptation des travaux par l'ingénieur.

ARTICLE 21 AUTRES DISPOSITIONS

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

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 500,00 \$ et d'une amende maximale de 1 000,00 \$ et les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 1 000,00 \$ et d'une amende maximale de 2 000,00 \$ et les frais pour chaque infraction.

ARTICLE 23 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

François Demanche
Maire

Martine Bernier
Directrice générale / secrétaire-trésorière

Avis de motion donné	4 mai 2009
Adoption du projet de règlement	6 juillet 2009
Transmission du projet de règlement à la Mrc	13 juillet 2009
Avis de l'assemblée publique donné	15 juillet 2009
Assemblée publique tenue	28 juillet 2009
Adoption du règlement final	8 septembre 2009
Transmission du règlement final à la Mrc	18 septembre 2009
Certificat de conformité délivré par la Mrc	----- 2009
Avis public date d'entrée en vigueur donné	----- 2009