

PROJET
RÈGLEMENT NUMÉRO -2023
CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES AUX
TRAVAUX MUNICIPAUX

CONSIDÉRANT les articles 145.21 à 145.30 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

CONSIDÉRANT que ces dispositions permettent à une municipalité, par règlement, d'assujettir la délivrance d'un permis ou d'un certificat à la conclusion d'une entente entre le requérant et la municipalité sur la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

CONSIDÉRANT l'importance de prévoir des mécanismes souples, rapides et efficaces afin de permettre le développement de la Ville et ce, en harmonie avec les principes énoncés dans les règlements d'urbanisme et dans le respect de la capacité financière des contribuables;

CONSIDÉRANT qu'il est dans l'intérêt de l'ensemble des contribuables de la Ville que le présent règlement soit adopté pour fixer les conditions qui doivent être remplies par les promoteurs pour qu'ils puissent bénéficier d'un ensemble ou d'une partie de services municipaux;

CONSIDÉRANT que le présent règlement sera soumis à la procédure de consultation prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, puis à la procédure de vérification de conformité au schéma d'aménagement de la MRC de Mékinac;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion de ce règlement a été préalablement donné à la séance ordinaire du conseil tenue le _____ ième jour de _____ et qu'un projet de règlement a alors été déposé et adopté;

CONSIDÉRANT que la greffière mentionne que ce règlement a pour objets d'assujettir la délivrance de permis ou de certificat à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Ville sur la réalisation des travaux municipaux lorsque ces travaux sont nécessaires pour la délivrance du permis ou du certificat, et de prévoir, dans certains cas, qu'une partie de ces coûts est assumée par la Ville, selon ce que prévoit le projet de règlement.

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

Section I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1. Territoire

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville.

Article 2. Objets

Le présent règlement a pour objets d'assujettir la délivrance d'un permis de construction

ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Ville, portant sur la réalisation des travaux municipaux et sur la prise en charge et le partage des coûts relatifs à ces travaux.

Section II – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 3. Interprétation

Le présent règlement doit être interprété selon les principes de la *Loi d'interprétation* (RLRQ, c. I-16).

Article 4. Terminologie

À moins que le contexte l'indique autrement, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement et dans toute entente qui en découle ont le sens indiqué au présent règlement. De plus, les autres définitions contenues à la réglementation d'urbanisme de la Ville s'appliquent au présent règlement et à une entente, en les adaptant :

Bénéficiaire

Tout propriétaire d'un immeuble non visé par la demande de permis, mais qui bénéficie des travaux municipaux réalisés en vertu du présent règlement.

Réception définitive

La réception définitive des travaux municipaux, recommandée par l'ingénieur responsable de leur surveillance et acceptée par la Ville, après correction inconditionnelle des déficiences.

Réception provisoire

La réception provisoire des travaux municipaux, recommandée par l'ingénieur responsable de leur surveillance et acceptée par la Ville, avec ou sans conditions. La réception provisoire des travaux peut être accompagnée de conditions exigées par la Ville et décrites dans l'entente conclue en vertu du présent règlement.

Requérant

Toute personne qui présente à la Ville ou entend présenter à la Ville une demande de permis de construction, un certificat d'autorisation ou un permis de lotissement dont la délivrance est assujettie au présent règlement.

Titulaire

Toute personne qui a conclu avec la Ville une entente en vertu du présent règlement.

Travaux municipaux

Tous travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux destinés à devenir publics dont, entre autres et sans restreindre la généralité de ce qui précède :

- 1°. Les travaux d'excavation, de dynamitage, de déboisement, de remblai et d'enlèvement de la terre végétale;
- 2°. Les travaux de drainage des rues, l'aménagement des fossés, l'aménagement et la construction de ponts et ponceaux;
- 3°. Les travaux de construction et de raccordement des conduites d'aqueduc, d'égouts sanitaire et pluvial ainsi que tous les équipements connexes requis,

incluant les postes de surpression, les bassins de rétention, les bassins de sédimentation, les postes de pompage, les bornes-fontaines et les autres travaux et équipements similaires;

- 4°. Les travaux de construction et d'aménagement d'une rue, de la mise en place de la fondation de la voie de circulation, du pavage et du réseau d'éclairage, incluant les bordures, l'alimentation électrique et tous autres travaux accessoires;
- 5°. Les travaux d'aménagement des parcs municipaux, des sentiers piétonniers, des pistes cyclables, des écrans-tampons, des aménagements paysagers et autres aménagements similaires incluant l'aménagement voué aux espaces naturels.

Section III – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Article 5. Discretion du conseil

Le conseil a la responsabilité d'assurer la planification du développement du territoire de la Ville et, en conséquence, il possède l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure une entente pour la réalisation de travaux municipaux, notamment pour l'ouverture de nouvelles rues, la prolongation de rues existantes, la prolongation de services municipaux (aqueduc, égout, etc.) ou la réalisation de tous autres travaux municipaux.

L'adoption du présent règlement ou la conclusion éventuelle d'une entente pour la réalisation d'ouvrages n'exempte par ailleurs pas le promoteur de respecter toute autre norme applicable au projet et notamment, le contenu de la réglementation d'urbanisme de la Ville.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le conseil conserve en tout temps son pouvoir discrétionnaire de municipaliser une rue.

Article 6. Normes techniques

La Ville détermine la nature et les caractéristiques des travaux municipaux ainsi que les normes de construction qui leur sont applicables.

CHAPITRE 2 ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

Article 7. Assujettissement à une entente

Est assujettie à la conclusion préalable d'une entente relative aux travaux municipaux entre le requérant et la Ville, la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou la délivrance d'un certificat d'autorisation visant l'une ou l'autre des catégories de terrains ou de constructions suivantes :

- 1°. Tout terrain visé par un projet de lotissement et destiné à être, en tout ou en partie, l'assiette de travaux municipaux;
- 2°. Toute construction pour laquelle un permis de construction ou un certificat d'autorisation ne peut être délivré que si des travaux municipaux sont exécutés.

Article 8. Objet de l'entente

L'entente doit porter sur la réalisation de travaux municipaux. Elle peut porter sur des infrastructures et des équipements, peu importe où ils se trouvent, qui sont destinés à

desservir non seulement les immeubles visés par le permis ou le certificat mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Ville.

Article 9. Procédures

Un requérant doit fournir les renseignements et les documents exigés par la Ville en vue de conclure une entente.

Article 10. Confection des plans et devis et surveillance

10.1 Requérant – Maître d'œuvre

Les règles suivantes s'appliquent lorsque le requérant est maître d'œuvre de tout ou partie des travaux :

- 1°. le requérant mandate :
 - a) une firme de génie-conseil pour la confection des plans et devis, et pour la surveillance des travaux;
 - b) un laboratoire pour l'étude géotechnique, les analyses et essais;
 - c) un laboratoire pour les inspections télévisées;
 - d) tout autre professionnel qui doit produire une étude préalable à la conclusion de l'entente ou qui serait requis par la Ville pour la réalisation des travaux municipaux ou la réalisation d'un projet de développement que les travaux municipaux permettront.
- 2°. les plans et devis, les avis de changement, les rapports suite aux inspections, analyses et essais lient le titulaire et constituent les exigences de la Ville pour prendre en charge les services publics.

10.2 Ville – Maître d'œuvre

Les règles suivantes s'appliquent lorsque la Ville est maître d'œuvre de tout ou partie des travaux :

- 1°. la Ville approuve le plan-projet de lotissement;
- 2°. après versement, par le requérant, d'un dépôt d'un montant déterminé par la Ville selon une estimation préparée par cette dernière, la Ville mandate :
 - a) une firme de génie-conseil pour la confection des plans et devis, et la surveillance des travaux;
 - b) un laboratoire pour l'étude géotechnique, les analyses et essais;
 - c) un laboratoire pour les inspections télévisées;
- 3°. la Ville coordonne les travaux; une version préliminaire des plans et devis est présentée au requérant préalablement à la conclusion d'une entente;
- 4°. les plans et devis appartiennent à la Ville qui en transmet une copie au requérant;
- 5°. le dépôt prévu au paragraphe 2° sert à payer le coût des travaux d'ingénierie et de laboratoire; la Ville ne paie aucun intérêt sur cette somme; si le dépôt est insuffisant, le requérant doit verser la différence à la Ville, sur demande;

- 6° le requérant doit signer une entente avec la Ville dans les six mois de la transmission des plans et devis préliminaires, faute de quoi il est réputé refuser telle entente; dans ce dernier cas, la Ville conserve le dépôt versé en vertu du paragraphe 2° jusqu'à concurrence des dépenses qu'elle a encourues pour la réalisation du projet.

Article 11. Engagement solidaire

Lorsqu'il y a plusieurs requérants ou titulaires, chacun doit s'engager envers la Ville solidairement avec les autres.

Article 12. Contenu minimal de l'entente

L'entente prévoit des dispositions permettant de clarifier les droits des parties et de préciser les intentions et les attentes de la Ville à l'égard des travaux municipaux visés dont, minimalement, ce que prévoit l'article 145.23 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

CHAPITRE 3 RESPONSABILITÉS ET GARANTIES FINANCIÈRES

Section I – RESPONSABILITÉS FINANCIÈRES

Article 13. Participation financière du titulaire

Sous réserve des articles 14 et 18, le titulaire prend à sa charge la totalité des coûts de réalisation des travaux municipaux visés à l'entente.

Le titulaire prend notamment à sa charge les frais suivants :

- 1° les frais relatifs à la préparation des études, des plans et devis ainsi que des avis techniques;
- 2° les frais relatifs à la surveillance des travaux;
- 3° les frais relatifs à l'arpentage, au piquetage et aux relevés topographiques;
- 4° les frais relatifs à l'inspection des matériaux, incluant les analyses et essais;
- 5° les frais relatifs aux services juridiques;
- 6° tout autre frais prévu en ce sens à l'entente.

Article 14. Charges financières partagées

La Ville assume les frais suivants :

- 1° lorsque la Ville exige l'exécution de travaux municipaux nécessitant un surdimensionnement, elle assume l'augmentation de coût résultant du dépassement d'un seuil normalement exigé, selon les règles de l'art, pour les travaux municipaux requis pour la réalisation du projet du titulaire; lorsque la Ville exige une largeur d'emprise excédentaire à ce qui est requis pour la réalisation du projet du titulaire, la valeur du terrain devant être payée par la Ville est déterminée par les parties;
- 2o Lorsque le projet du requérant rend nécessaire la construction ou la mise à niveau d'une station de pompage, d'un bassin de rétention, d'une station de surpression et leurs ouvrages d'interception et de collecte ou tout autre équipement de même nature ou le prolongement de services municipaux (tels qu'aqueduc et égouts), lorsque ces ouvrages ou travaux desservent ou sont destinés à desservir immédiatement le projet mais qu'ils bénéficient à la fois

aux immeubles du requérant ainsi qu'à d'autres immeubles, la Ville assume, sous réserve de l'article 18, une partie du coût de réalisation de ces travaux en proportion du bénéfice retiré par ces autres immeubles.

- 3o Dans le cas où des travaux municipaux consistent à réhabiliter des conduites d'aqueduc existantes, un réseau d'éclairage existant, des conduites d'égouts existantes ou une voirie existante, un partage du coût de réalisation des travaux est fait entre la Ville et le titulaire en fonction du prolongement de la durée de vie utile de ces éléments obtenu à la suite de la réalisation des travaux. Le coût des travaux municipaux assumés par le titulaire est directement proportionnel à la durée de vie utile qu'il reste aux conduites, au réseau ou à la voirie existante.

Lorsque la Ville participe financièrement à la réalisation de travaux municipaux, les règles suivantes s'appliquent :

- 1°. sa participation financière maximale est établie sur la base du coût défini au paragraphe 3o du premier alinéa de l'article 16, avant les taxes applicables;
- 2°. le montant total des frais prévus au deuxième alinéa de l'article 13 et applicable à la participation financière de la Ville est fixé à 12 % du coût des travaux municipaux assumés par la Ville;
- 3°. la Ville ne paie aucun montant supplémentaire dû à des imprévus qui pourraient survenir lors de la réalisation des travaux.

Article 15. Renonciation volontaire du titulaire

Le titulaire peut renoncer en partie ou en totalité à une participation financière de la Ville.

Article 16. Coût de réalisation des travaux municipaux

Lorsque le titulaire est maître d'oeuvre des travaux municipaux, il doit fournir:

- 1°. au moment de la signature de l'entente, le coût total de la réalisation des travaux municipaux;
- 2°. au moment de la réception provisoire des travaux, le coût réel des travaux municipaux réalisés à cette date;
- 3°. au moment de la réception définitive, le coût réel total des travaux municipaux réalisés en vertu de l'entente, tel qu'établi par la firme de génie-conseil mandatée en vertu du deuxième alinéa de l'article 13; ce coût est égal au moins élevé de :
 - a) celui estimé par la firme de génie-conseil mandatée en vertu de l'article 10 et approuvé par la Ville; ou
 - b) celui de la soumission retenue par le titulaire et dont il dépose copie à la Ville.

Lorsque la Ville est maître d'oeuvre des travaux municipaux, le coût de réalisation des travaux municipaux est celui décrit au paragraphe 3° du premier alinéa, incluant tous les frais assumés par le titulaire en vertu du deuxième alinéa de l'article 13.

Article 17. Modalités de paiement entre le titulaire et la Ville

Lorsque le titulaire est maître d'oeuvre, 60 % de la participation financière de la Ville, le cas échéant, est versée au moment de la réception provisoire des travaux à condition qu'au moins 60 % de la valeur de ces derniers ait été réalisée. À défaut que ce

pourcentage de réalisation ne soit atteint, la Ville ne verse aucun montant.

La Ville verse le solde de sa participation financière au moment de la réception définitive des travaux et sur remise par le titulaire des garanties financières exigées en vertu de l'article 18.

Lorsque la Ville est maître d'œuvre de tout ou partie des travaux, la participation financière du titulaire est payable selon les modalités spécifiées à l'entente.

Section II – BÉNÉFICIAIRE

Article 18. Détermination du bénéficiaire et quote-part

Lorsqu'il appert que des travaux municipaux visés par le présent règlement bénéficieront à un immeuble non visé par la demande de permis ou qu'une contribution pour travaux hors site sera exigée, la procédure suivante s'applique :

- 1°. Avant que l'entente n'intervienne :
 - a) un ingénieur choisi par la municipalité prépare un rapport écrit identifiant tout immeuble hors site et précisant à la fois l'utilité de l'infrastructure ou de l'équipement pour cet immeuble ainsi que la proposition du coût des travaux qui correspond à ce bénéficiaire. Ce même ingénieur doit également déterminer si l'intervention visée à l'entente aura pour effet d'exiger une prestation accrue des services municipaux.
 - b) sur réception de ce rapport, le conseil de la Ville décide s'il exige que l'entente prévoie les travaux en cause et, dans ce cas, fixe la part des coûts relatifs à ces travaux devant être attribuée aux terrains du requérant et à l'immeuble hors site. Le conseil décide également si une contribution pour les travaux hors site est exigée.
- 2°. Aux fins de la mise en œuvre d'une entente prévoyant qu'une quote-part sera exigée du bénéficiaire :
 - a) une fois l'entente signée, le greffier de la municipalité informe par écrit le promoteur et chaque bénéficiaire de la quote-part des coûts des travaux qui leur est attribuée;
 - b) une fois les travaux réalisés, aucun permis de lotissement ou de construction ne peut être émis à l'égard d'un immeuble identifié dans l'entente à moins que son propriétaire (bénéficiaire) n'ait payé sa quote-part des coûts;
 - c) tout bénéficiaire peut payer sa quote-part dans un délai de six mois de la réception de l'avis mentionné plus haut ou préalablement à l'émission d'un permis visé au paragraphe précédent; dans ce dernier cas, le montant de sa quote-part est majoré d'un intérêt correspondant au taux annuel moyen payé par la municipalité sur ses emprunts, depuis l'expiration du délai de six mois précédemment mentionné jusqu'à la date de paiement.

Section III – GARANTIES FINANCIÈRES

Article 19. Garanties financières

Lorsque le titulaire est maître d'œuvre, il doit fournir les garanties suivantes :

- 1°. au moment de la réunion de démarrage des travaux, un cautionnement d'exécution ainsi qu'un cautionnement garantissant le paiement de la main-d'œuvre et des matériaux, chacun égal à 50 % du coût des travaux; ces

cautionnements doivent être émis par une institution dûment autorisée à cette fin dans la province de Québec et la Ville doit y être désignée à titre de bénéficiaire; au moment de la réception provisoire des travaux, ces cautionnements peuvent être libérés au prorata des travaux déjà acceptés et acquittés par le titulaire;

- 2°. au moment de la réception provisoire des travaux, une lettre de crédit irrévocable émise par une institution financière dûment autorisée à ce faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville et encaissable à demande, ou un chèque visé, d'un montant équivalant à 100 % du coût des travaux municipaux à être réalisés après la réception provisoire des travaux; la Ville remet cette garantie au moment de la réception définitive des travaux;
- 3°. au moment de la réception provisoire des travaux, une lettre de crédit irrévocable émise par une institution financière dûment autorisée à ce faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville et encaissable à demande, ou un chèque visé, d'un montant de 25 000 \$; la Ville remet cette garantie lorsque les plans tels que construits sont déposés par le titulaire et acceptés par la Ville;
- 4°. au moment de la réception provisoire des travaux, lorsqu'une station de pompage ou un bassin de rétention fait partie des travaux municipaux, le titulaire dépose une lettre de crédit irrévocable émise par une institution financière dûment autorisée à ce faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville et encaissable à demande, ou un chèque visé, d'un montant équivalant à 50 % du coût des travaux relatifs à ces équipements, sans excéder 50 000 \$; cette garantie est valable pour une période de deux années à compter de cette date;
- 5°. au moment de la réception provisoire des travaux, un cautionnement d'entretien valide pour une période de deux années à compter de cette date; ce cautionnement doit être d'une valeur équivalente à 10 % du coût des travaux municipaux déjà réalisés et être émis par une institution dûment autorisée dans les limites de la province de Québec; la Ville doit y être désignée à titre de bénéficiaire;
- 6°. au moment de la réception définitive des travaux, un cautionnement d'entretien valide pour une période de deux années à compter de cette date; ce cautionnement doit être d'une valeur équivalente à 10 % du coût des travaux municipaux réalisés depuis la réception provisoire des travaux et être émis par une institution dûment autorisée dans les limites de la province de Québec; la Ville doit y être désignée à titre de bénéficiaire.

Lorsque la Ville est maître d'œuvre, le titulaire doit fournir les garanties spécifiées à l'entente.

CHAPITRE 4 – TRAVAUX

Article 20. Début des travaux

Les travaux municipaux ne peuvent débiter avant la signature de l'entente, la remise du certificat d'autorisation par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, s'il y a lieu, et tous autres documents prévus à l'entente, y compris les garanties financières applicables.

Article 21. Surveillance des travaux

Le titulaire doit :

- 1°. permettre en tout temps l'accès aux travaux municipaux;

- 2°. faciliter les inspections et les essais;
- 3°. remettre en état les ouvrages altérés lors des inspections et des essais;
- 4°. assumer les frais des travaux exécutés pour mettre à découvert et remettre en état les ouvrages qui ont été couverts avant que l'inspection ou les essais requis à l'égard de ces ouvrages n'aient été effectués et que ces ouvrages n'aient été approuvés par l'ingénieur mandaté pour le projet.

Article 22. Cession des travaux municipaux

Lorsque le titulaire est maître d'oeuvre, il doit céder gratuitement à la Ville, dès que la réception provisoire des travaux est acceptée par la Ville et que les garanties ont été remises et avant toute exploitation de son réseau, tous les travaux municipaux identifiés à l'entente, dont les immeubles à des fins de rue ou autres immeubles municipaux, les réseaux d'aqueduc et d'égouts, et les servitudes requises par la Ville, libres de toute charge ou hypothèque qui pourraient les grever et avec la garantie légale d'un vendeur selon la loi; à cette fin, le promoteur s'engage à déposer à la Ville, avant la réception provisoire des travaux, un projet d'acte notarié de cession des infrastructures, équipements, servitudes et autres immeubles en faveur de la Ville et à en assumer les frais (honoraires, publicité et copies pour toutes les parties).

Lorsque la Ville est maître d'oeuvre, le titulaire doit s'engager à lui céder gratuitement, par contrat notarié, tout immeuble destiné à devenir une voie de circulation publique ainsi que les autres immeubles qui deviendront municipaux. Un projet d'acte de cession doit être soumis à la Ville selon les délais prévus à l'entente.

Article 23. Responsabilité

Lorsque le titulaire est maître d'oeuvre, celui-ci doit s'engager à tenir la Ville indemne de toute réclamation qui peut découler de l'exécution des travaux et s'engage à prendre fait et cause pour elle dans le cadre de toute poursuite à cet égard.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 24. Infraction

Toute contravention au présent règlement constitue une infraction.

Article 25. Pénalité et recours

Toute contravention au présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende.

Lorsque le contrevenant est une personne physique, l'amende est de 300 \$ à 1000 \$ en plus des frais. Lorsque le contrevenant est une personne morale, l'amende est de 500 \$ à 2000 \$ en plus des frais.

En cas de récidive, une personne physique est passible d'une amende de 600 \$ à 2000 \$ en plus des frais et une personne morale est passible d'une amende de 1000 \$ à 4000 \$ en plus des frais.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée.

Le recours pénal n'affecte en rien le droit de la Ville d'utiliser tout autre recours dont des recours de nature civile.

Article 26. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À SAINT-TITE

Ce 2023

Annie Pronovost, mairesse

Me Julie Marchand, greffière