

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC LES MASKOUTAINS
MUNICIPALITÉ DE SAINT-JUDE

RÈGLEMENT REFONDU NUMÉRO 438-2006 et 438-1-2014 PORTANT
SUR LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

ATTENDU QUE les 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 construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Ville 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;

ATTENDU QUE le conseil municipal 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 publiques;

ATTENDU QU'UN projet de règlement a été adopté, conformément à l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, lors de la session régulière tenue le 1^{er} mai 2006;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 5 juin 2006 après la parution d'un avis en annonçant la date, le lieu, l'heure et l'objet, conformément aux articles 125 et 126 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QUE, lors de cette assemblée, le projet de règlement et ses conséquences ont été expliqués aux personnes présentes, lesquelles ont d'ailleurs pu se faire entendre;

ATTENDU QU'un avis de motion a été préalablement donné lors d'une session régulière tenue le 1^{er} mai 2006, où une dispense de lecture a alors été demandée;

ATTENDU QUE tous les membres du conseil déclarent avoir lu le présent règlement et renoncent à sa lecture;

Le Conseil décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 **Préambule**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 **Terminologie**

À moins de déclaration contraire, expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, les termes et les mots suivants ont, dans le présent règlement, le sens et l'application que leur attribue le présent article :

Entente ou protocole d'entente : Une entente au sens de l'article 145.21 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) portant sur la réalisation des travaux municipaux et sur la prise en charge et le partage des coûts relatifs à ces travaux

Ingénieur : membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou toute firme d'ingénieurs conseil, dûment mandaté par la Ville.

Phase : Ensemble des travaux encadrés par un seul protocole d'entente dûment signé en vertu du présent règlement.

Promoteur: Toute personne physique ou morale, ou société, qui demande à la Municipalité un certificat d'autorisation pour la réalisation de travaux municipaux relatifs à la construction ou au prolongement d'une rue destinée à être cédée à la Municipalité pour devenir publique. Pour les fins de la présente, est assimilé au promoteur toute personne qui conclue une

entente directement avec celui-ci pour le partage des coûts des travaux municipaux.

Travaux d'aqueduc : 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 et de forage de puits. Ces travaux comprennent les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés comme aqueduc, ainsi que, le cas échéant, les coûts d'acquisition des servitudes requises aux fins d'aqueduc.

Travaux d'égout : 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 comme égout, ainsi que, le cas échéant, les coûts d'acquisition des servitudes requises aux fins d'égout. En l'absence d'un réseau d'égout pluvial, les mots "travaux d'égout pluvial" peuvent signifier les fossés de drainage en bordure des rues.

Travaux de voirie : tous les travaux de mise en forme de rue, de gravelage, d'asphaltage, de pose de bordures ou de trottoirs et d'éclairage, dont les dimensions sont généralement reconnues pour desservir une rue, qui inclut les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés comme rue, ainsi que, le cas échéant, les coûts d'acquisition des servitudes requises aux fins de rue.

Travaux de surdimensionnement : tous les travaux, si requis, reliés aux stations de pompage ou aux surpresseurs; tous les travaux dont les dimensions excèdent les dimensions généralement reconnues pour les travaux locaux ainsi que la partie excédentaire des travaux de voirie sur les rues collectrices.

ARTICLE 3 Zones visées par le règlement

Le présent règlement s'applique dans toutes les zones du territoire de la Municipalité de Saint-Jude.

ARTICLE 4 Conditions de délivrance du permis de lotissement ou du certificat d'autorisation

La délivrance d'un certificat d'autorisation relatif à la construction ou au prolongement d'une rue 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'aqueduc, des travaux d'égout sanitaire et pluvial, de voirie et d'éclairage ou l'une ou l'autre de ces catégories de travaux.

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 Étapes préalables à la signature de l'entente

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

- a) Le Promoteur doit avoir présenté, pour acceptation par le conseil, un plan-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 de développement est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, le Promoteur peut présenter une demande de permis de lotissement en vertu du *Règlement sur les lotissements*

ARTICLE 7 Préparation des plans et devis

Le promoteur doit déposer à la Municipalité une somme suffisante garantissant le paiement des honoraires de l'ingénieur pour la préparation des plans et devis d'exécution conformément à l'estimation préparée par l'ingénieur.

Tous les honoraires relatifs à la préparation des plans et devis détaillés sont à la charge exclusive du promoteur. Les parties conviennent qu'advenant que les honoraires de l'ingénieur soient plus élevés que ceux prévus, l'ingénieur devra fournir un estimé détaillé avant de poursuivre le mandat et la Municipalité devra obtenir le consentement écrit du promoteur à cet égard. Le promoteur devra déposer à la Municipalité le montant requis pour les honoraires additionnels, le cas échéant.

Si le promoteur et la Municipalité désirent donner suite au projet, les parties reconnaissent qu'elles devront signer l'entente relative à l'exécution des travaux municipaux.

Au cas contraire, le promoteur ne peut réclamer aucune indemnité pour les honoraires de l'ingénieur relatifs à la préparation des plans et devis d'exécution.

La Municipalité mandate l'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, incluant les autorisations du ministère de l'Environnement du Québec. Les plans et devis ou l'évaluation des coûts peuvent porter sur une phase seulement dans les cas prévus au dernier paragraphe du présent article.

L'ingénieur dépose à la Municipalité, en même temps que les plans et devis d'exécution, les coûts estimés du projet en dollars selon une unité de mesure appropriée comprenant, le cas échéant, le coût des matériaux servant aux travaux de surdimensionnement et ce, de façon distincte.

Toutefois, dans le cas où le Promoteur voudrait embaucher lui-même la firme d'ingénieurs, la Municipalité devra consentir au choix de l'ingénieur conseil et approuver les plans et devis. Tous les honoraires de l'ingénieur seront à la charge exclusive du Promoteur. De plus, en cas de travaux nécessaires sur un terrain ou un équipement municipal, l'ingénieur devra déposer les coûts estimés de ces travaux.

Si le promoteur et la Municipalité désirent donner suite au projet, les parties reconnaissent qu'elles devront signer l'entente relative à l'exécution des travaux municipaux.

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

ARTICLE 8 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.

Si les travaux d'ingénierie sont sous la responsabilité de la Municipalité, le promoteur dépose à la signature de l'entente une somme suffisante garantissant le paiement des honoraires estimés de l'ingénieur pour la surveillance des travaux, conformément à l'estimation préparée par l'ingénieur. Les parties conviennent qu'advenant que les honoraires de l'ingénieur soient plus élevés que ceux prévus, l'ingénieur devra fournir un estimé détaillé avant de poursuivre le mandat et la Municipalité devra obtenir le consentement écrit du promoteur à cet égard. Le promoteur devra

déposer à la Municipalité le montant requis pour les honoraires additionnels, le cas échéant.

Si les travaux d'ingénierie sont sous la responsabilité du Promoteur, ce dernier devra embaucher un ingénieur-surveillant pendant l'exécution des travaux et en défrayer les honoraires.

Également, l'inspecteur municipal pourra, en tout temps, surveiller tous les travaux.

ARTICLE 9 Mode d'exécution des travaux

L'ingénieur prépare les plans et devis, qui comprend la liste complète des matériaux et la qualité ou la classe desdits matériaux et obtient toutes les attestations gouvernementales requises.

Une fois que toutes les conditions stipulées aux articles 6 et 7 ont été remplies et s'il désire continuer son projet, le promoteur doit conclure avec la Municipalité une entente prévoyant qu'il exécute tous les travaux convenus.

ARTICLE 10 Garantie d'exécution des travaux

10.1 Travaux exécutés par le promoteur

Si le promoteur exécute les travaux, il doit remettre à la Municipalité, avant le début des travaux, une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable ou un cautionnement d'exécution, garantissant 50% du coût des travaux prévus aux plans et devis.

La lettre de garantie reste en la possession de la Municipalité jusqu'à l'acceptation des travaux par l'ingénieur et de la remise de la preuve que tous les fournisseurs de services et de matériaux et les sous-traitants ont été payés par le promoteur. Le cautionnement d'exécution reste en vigueur jusqu'à la date d'acceptation des travaux.

10.2 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, avant les travaux, les garanties suivantes :

- a) un cautionnement pour les gages, matériaux et services, d'une valeur égale à CINQUANTE (50 %) du coût des travaux. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à la date d'acceptation des travaux;
- b) un cautionnement d'exécution garantissant que les travaux seront faits conformément aux plans et devis d'une valeur de CINQUANTE (50%) du coût des travaux. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à la date d'acceptation des travaux.

ARTICLE 11 Réception provisoire 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.

ARTICLE 12 Garantie de qualité

Le promoteur doit s'engager à fournir à la Municipalité une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable garantissant la qualité de tous les travaux pour une période de deux (2) ans pour un montant égal à cinq pour cent (5%) du coût des travaux. Cette lettre de garantie doit être remise avant la réception provisoire des travaux par la Municipalité.

L'entente doit prévoir que l'ingénieur est désigné pour déterminer les malfaçons qui pourraient résulter de l'exécution des travaux et la façon d'y remédier.

À défaut par le promoteur d'exécuter les travaux de correction des malfaçons dans le délai imparti par l'ingénieur, la Municipalité peut exécuter ou faire exécuter ces travaux correctifs aux frais du promoteur. Dans ce cas, la Municipalité prélève les sommes nécessaires à même garantie bancaire ci-haut prévue. Toute dépense non couverte par la lettre de garantie bancaire est à la charge du promoteur qui devra la payer dans un délai de trente (30) jours d'une demande de paiement à cet effet. Cette somme portera intérêt, à compter de l'expiration de ce délai, au même taux que celui prévu pour les taxes municipales impayées.

ARTICLE 13 Réception définitive des travaux

La Municipalité effectue par résolution la réception définitive des travaux sur recommandation de l'ingénieur.

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

ARTICLE 14 Cession des rues

Dans un délai maximal de quatre-vingt-dix (90) jours de la date d'acceptation définitive des travaux, le promoteur doit vendre pour la somme de UN DOLLAR (1,00 \$) à la Municipalité les lots formant l'assiette des rues, le réseau d'égout, le réseau d'aqueduc et l'éclairage, le cas échéant. La Municipalité choisit le notaire instrumentant et assume les frais relatifs à l'acte notarié. Le Promoteur assume les frais reliés à l'opération cadastrale.

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

ARTICLE 15 Travaux sur des terrains municipaux

Pour la réalisation du projet de développement, dans le cas de travaux sur un terrain ou un équipement appartenant à la Municipalité, cette dernière devra décréter des travaux selon la *Loi sur les travaux municipaux*. La totalité des frais comprenant la préparation des plans et devis, la surveillance ainsi que le coût des travaux sera entièrement défrayée par le Promoteur.

A cette fin, la Municipalité exigera du Promoteur le paiement immédiat des travaux avant d'entamer les travaux.

ARTICLE 16 Partage des coûts et paiement

Le promoteur assume cent pour cent (100%) des coûts reliés aux études avant-projet, aux estimations, à la préparation des plans et devis d'exécution et à la surveillance des travaux.

Quant aux travaux eux-mêmes, le Promoteur assume cent pour cent (100%) du coût des travaux, à l'exception des certains travaux de voirie (asphaltage, bordures ou trottoirs) qui sont exécutés par la Municipalité lorsqu'elle le juge approprié.

16.1 FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR LA MUNICIPALITÉ

16.1.1 Il est loisible à la Municipalité de choisir le mode de financement qui lui convient le mieux pour procéder au paiement des coûts qui lui incombent, que ce soit par une taxe d'amélioration locale, un ou des règlements d'emprunt applicables à l'ensemble de son territoire ou aux seuls propriétaires riverains selon le cas, ou par tout autre moyen qu'elle juge opportun, le tout sujet aux dispositions des lois applicables en la matière.

16.1.2 Lorsque l'option d'un règlement d'emprunt est choisie par la Municipalité, sa responsabilité se limite à adopter un tel règlement et à le soumettre aux approbations requises. La Municipalité n'assume pas de responsabilité en raison de la non-approbation d'un règlement d'emprunt qui l'amène à suspendre ou à ne pas donner suite à une demande qu'elle aurait acceptée, qu'un protocole entente ait été conclu ou non.

16.2 AUTRES TRAVAUX FINANCÉS PAR LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité peut, à son entière discrétion, décider d'assumer le financement et/ou la réalisation de certains travaux municipaux dans le cadre de la négociation avec le Promoteur. La participation financière de la Municipalité et les modalités applicables doivent se retrouver dans le protocole d'entente. La résolution du conseil municipal approuvant le protocole d'entente doit faire mention de cette participation financière, s'il y a lieu. L'article 16.1 s'applique au présent article compte tenu des adaptations nécessaires.

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 les 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 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ à Saint-Jude, ce 5 juin 2006 et modifié le 16 septembre 2014