



PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE PORTNEUF

RÈGLEMENT NUMÉRO V-526

RÈGLEMENT CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES AUX TRAVAUX MUNICIPAUX

- Avis de motion donné le 27 février 2012
- Résolution d'adoption du projet adoptée le 10 avril 2012
- Avis public concernant la tenue de l'assemblée publique 18 avril 2012
- Assemblée de consultation tenue le 14 mai 2012
- Règlement adopté le 14 mai 2012
- Certificat de conformité délivré par la MRC le 26 juin 2012
- Publication du règlement le 11 juillet 2012
- Entrée en vigueur le 26 juin 2012

(Signé)

SYLVAIN GERMAIN
MAIRE

(Signé)

PIERRE-LUC GIGNAC
GREFFIER



MRC DE PORTNEUF
PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT NUMÉRO V-526

RÈGLEMENT CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES AUX TRAVAUX MUNICIPAUX

CONSIDÉRANT QU'une municipalité a le pouvoir, en vertu des dispositions des articles 145.21 à 145.30 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'assujettir la délivrance d'un permis de construction, de lotissement ou d'un certificat d'autorisation 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 QU'il y a lieu de préciser les modalités selon lesquelles est établie la part des coûts relatifs aux travaux que le titulaire du permis ou du certificat doit prendre à sa charge selon les catégories de construction, de terrains ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du conseil du 27 février 2012;

CONSIDÉRANT QU'une copie du règlement a été remise à tous les membres du conseil au moins deux jours juridiques avant la présente séance;

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

CONSIDÉRANT QUE le greffier a mentionné l'objet du règlement et sa portée au cours de la présente séance;

EN CONSÉQUENCE

Il est proposé par Marc-André Hébert

Et il est résolu d'adopter le présent règlement numéro V-526 et qu'il soit décrété et statué comme suit :

Article 1 – Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 – Titre

Le présent règlement porte le titre de : « Règlement numéro V-526 concernant les ententes relatives aux travaux municipaux ».

Article 3 – Objet du règlement

L'objet du présent règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'un permis de lotissement, de construction ou d'un certificat d'autorisation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Ville portant sur les modalités de réalisation de travaux municipaux.

Article 4 – Définition

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Conseil : Le conseil municipal de la Ville de Donnacona;

Bénéficiaire des travaux : Toute personne, incluant ses ayants droits, propriétaire d'un immeuble, autre que le requérant, en front des travaux projetés, même s'il n'est pas visé par le permis de construction, de lotissement ou le certificat d'autorisation, visé par les travaux mais qui bénéficie ou bénéficiera éventuellement des travaux municipaux;

Entente : L'entente entre la Ville et le requérant visé à l'article 8 du présent règlement;

Frais contingents : L'ensemble des frais autres que ceux liés à l'acquisition et la construction des infrastructures municipales dont notamment : les frais d'arpentage, de notaire, d'avocat, d'urbaniste, d'évaluateur, les frais de laboratoire et les frais d'acquisition de terrains ou de servitudes;

La Ville : La Ville de Donnacona;

Le requérant : Toute personne ou regroupement de personnes qui présente une demande de permis de construction, de lotissement ou certificat d'autorisation visés par le présent règlement;

Travaux municipaux : Tous les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux tels que :

- a) la construction des conduites d'aqueduc, d'égouts domestiques et pluviaux, ainsi que tous les équipements connexes requis, incluant les postes de surpression, les stations de pompage, les réducteurs de pression, les bornes à incendie et autres équipements similaires;
- b) la construction des entrées de service pour les conduites mentionnées au paragraphe précédent jusqu'à la ligne de propriété des immeubles riverains à la voie de circulation;
- c) les travaux d'aménagement de toute voie de circulation, soit la sous-fondation, la fondation, le revêtement et la couche de béton bitumineux la recouvrant;
- d) le creusage et l'aménagement des fossés situés en bordure des rues ou des chemins, y compris la pose des ponceaux dont ceux accédant à la propriété privée ou ceux traversant le chemin ou la rue d'un fossé à l'autre ou d'un égout pluvial à un fossé et inversement;
- e) la construction des trottoirs, des bordures et terre-pleins des voies de circulation, s'il y a lieux;
- f) la construction et l'installation des systèmes d'éclairage;
- g) les travaux d'excavation, de dynamitage, de déboisement, de remblai et d'enlèvement de la terre arabe;
- h) l'exécution des travaux de terrassement.

Article 5 – Territoire d'application

Le présent règlement s'applique à toutes les zones du territoire de la Ville.

Article 6 – Catégories de constructions et travaux assujettis

Toutes les catégories de construction ou de travaux à l'égard desquels un permis de construction ou de lotissement est requis en vertu des règlements d'urbanisme de la Ville et impliquant la réalisation de travaux municipaux sont assujetties au présent règlement.

L'entente peut porter sur les équipements et infrastructures nécessaires à la desserte des constructions ou terrains, peu importe où ils se localisent, qui sont destinés à desservir non seulement des immeubles visés par le permis ou le certificat, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la ville.

Article 7 – Procédure à suivre

Tout requérant qui formule une demande de permis de construction, de lotissement ou un certificat d'autorisation en vue de conclure une entente assujettie au présent règlement doit présenter au conseil :

- a) Une correspondance contenant les renseignements nécessaires afin d'étudier la pertinence de réaliser les travaux visés, dont notamment :
 - 1) L'identification complète du requérant;
 - 2) Un résumé du projet, sa localisation et la nature des travaux à réaliser.
- b) Un plan délimitant le périmètre du projet et identifiant les propriétaires et les bénéficiaires de chaque terrain situé à l'intérieur du périmètre, et s'il y a des bénéficiaires à l'extérieur du périmètre, le nom de ces bénéficiaires;
- c) Une description du nombre et du type de constructions projetés à l'intérieur du périmètre du projet;

Suite à la réception de la demande du requérant, le conseil détermine s'il est à propos que le projet présenté par le requérant puisse aller de l'avant. Si le conseil est favorable au projet, les démarches en vue de la conclusion d'une entente en vertu du présent règlement peuvent s'amorcer.

Le conseil a la responsabilité d'assurer la planification et le développement de la Ville. Par conséquent, il possède l'entière discrétion de décider de conclure ou non une entente relative à des travaux municipaux en vertu de présent règlement. En conséquence, rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme un engagement de la part de la Ville de conclure une entente avec un requérant.

Article 8 – Contenu de l'entente

L'entente doit notamment prévoir les éléments suivants:

- a) la désignation des parties;
- b) la description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- c) la date à laquelle les travaux doivent être exécutés, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat;
- d) la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du titulaire du permis ou du certificat;

- e) la pénalité recouvrable du titulaire du permis ou du titulaire du certificat en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent;
- f) les modalités de paiement, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;
- g) les modalités de remise, le cas échéant, par la Ville au titulaire du permis ou du certificat de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payable par un bénéficiaire des travaux; les modalités de remise de la quote-part doivent prévoir une date limite à laquelle la Ville doit rembourser, le cas échéant, au titulaire du permis ou du certificat une quote-part non payée;
- h) les garanties financières exigées du titulaire du permis ou du certificat;
- i) Toutes autres modalités ou conditions pertinentes en regard du projet du requérant.

Article 9 – Établissement de la part des coûts relatifs aux travaux municipaux

Le requérant devra assumer l'ensemble des coûts liés à la réalisation des travaux municipaux visés par l'entente incluant l'ensemble des frais contingents liés à ces travaux ainsi que les travaux de surdimensionnement s'il y a lieu.

Dans le cas où il y a plus d'un requérant, chacun devra s'engager envers la ville conjointement et solidairement avec les autres, et ce, pour toutes et chacune des obligations prévues à l'entente.

Article 10 – Établissement des modalités du partage des coûts avec les bénéficiaires

Dans le cas où les travaux municipaux prévus à une entente bénéficient, en plus du requérant, à d'autres propriétaires, l'entente devra identifier en annexe les propriétaires, les immeubles visés ainsi que la description des travaux dont ils bénéficieront.

Tous les bénéficiaires des travaux municipaux prévus à une entente conclue en vertu du présent règlement doivent participer au paiement des coûts relatifs aux travaux dont ils bénéficient et identifiés à l'entente.

La quote-part des bénéficiaires est calculée en fonction de la superficie de leur immeuble ou de la partie de celui-ci qui bénéficie des travaux en rapport à la superficie totale de l'ensemble des immeubles bénéficiant des travaux, incluant les immeubles du promoteur ou si la Ville y consent, à partir de tout autres bases d'imposition permis par la loi.

Aucun permis de lotissement, aucun permis de construction ou certificat d'autorisation ne sera émis par la Ville, lorsque l'immeuble concerné qui doit faire l'objet du lotissement ou qui doit recevoir la construction projetée est identifié à l'annexe à l'entente prévue au présent article, à moins que son propriétaire n'ait au préalable payé à la Ville la totalité de sa quote-part.

Tout bénéficiaire des travaux municipaux visés à l'entente qui n'aurait pas requis l'émission d'un permis de lotissement, de construction ou certificat d'autorisation après l'expiration d'un délai de cinq (5) années suivant l'attestation de l'ingénieur de la conformité des travaux en regard des règlements, normes et règles de l'art applicables aux travaux faisant l'objet de l'entente, devra verser la totalité de sa quote-part à la municipalité, cette quote-part devenant dès lors exigible.

Toute quote-part exigible impayée à l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivants cette échéance portera intérêt payable par ce bénéficiaire en faveur de la Ville au taux fixé par le conseil pour les taxes impayées.

Les sommes perçues par la Ville seront remises au promoteur, après déduction des frais de perception, le tout conformément à la loi.

Article 11 – Modalités de réalisation des travaux municipaux

Le requérant devra à ses frais soumettre à la Ville pour approbation un plan de lotissement préparé par un arpenteur-géomètre pour chacune des phases du développement. Si le plan de lotissement devait faire l'objet de modifications en cours de réalisation du développement, les modifications devront également faire l'objet d'une approbation de la Ville.

Le requérant doit conformément aux normes de la Ville réaliser à ses frais les infrastructures municipales de rues, d'aqueduc, d'égout pluvial, d'égout sanitaire, d'éclairage public, de bordures et de pavage des rues.

Le requérant doit à ses frais mandater une firme d'ingénieur-conseil pour préparer les plans et devis des infrastructures municipales et faire approuver ces plans par la Ville. De plus, il a la responsabilité d'obtenir toutes les autorisations nécessaires à la réalisation de ces travaux.

Le requérant doit s'assurer que la réalisation des infrastructures municipales soit conforme aux plans et devis et effectuée sous la surveillance de l'ingénieur qu'il aura mandaté.

Toute modification aux plans et devis des travaux d'infrastructures municipales ou au plan de subdivision des lots en bordure des travaux à exécuter, doit être effectuée avec l'accord au préalable de la Ville et entièrement à la charge du requérant sauf si ces modifications sont requises par la Ville. S'il y a lieu d'effectuer des travaux additionnels suite à des modifications au plan de lotissement ou de subdivision, ceux-ci seront entièrement aux frais du requérant sauf si ces travaux sont requis à la demande de la Ville ou découlent des modifications au plan exigé par la Ville.

Le requérant a la charge de la fourniture des services d'expertise de laboratoire de contrôle de matériaux et de compaction des sols, et s'engage à fournir à la Ville copies des rapports de contrôle.

Le requérant est le maître d'œuvre des travaux et il doit s'engager dans l'entente à tenir la Ville indemne de toute réclamation de quelque nature que ce soit qui peut découler de l'exécution des travaux et s'engage à prendre fait et cause pour la Ville dans le cadre de toute poursuite.

Article 12 – Cession des infrastructures municipales à la Ville

Le requérant s'engage à céder gratuitement à la Ville, après leur exécution, les infrastructures municipales ainsi réalisées. Celles-ci devront être à l'entière satisfaction de la Ville qui pourra accepter ou refuser la cession suivant les rapports d'inspection des travaux qui auront été déposés par la firme d'ingénieur-conseil responsable du projet et approuvés par la Ville.

Le requérant devra signer tous documents ou actes nécessaires afin d'assurer la cession à la Ville des lots destinés à servir d'emprise de rue lorsque les travaux d'infrastructures municipales seront complétés et acceptés par la Ville.

Le requérant devra céder à la Ville les terrains destinés à servir de parc de quartier, de récréation ou d'interprétation et de conservation de la nature dans le cadre de l'application du règlement de lotissement et/ou dans le cadre de mesures compensatoires exigibles en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) et identifiées à la suite des exigences particulières qui pourront être imposées par le Ministère du Développement durable de l'Environnement et des Parcs.

Article 13 – Échéancier

Le requérant doit fournir au moment de la conclusion de l'entente un échéancier de la réalisation des travaux. Cet échéancier doit prévoir les différentes étapes de la réalisation du projet dont notamment :

- a) Dépôt du projet de plan de lotissement en vue de son approbation par la Ville;
- b) Dépôt des plans et devis des infrastructures municipales pour approbation;
- c) Approbation des instances gouvernementales concernées;
- d) Date de chacune des étapes de réalisation des travaux municipaux;
- e) Si l'intention du requérant est de diviser les travaux en plusieurs phases, indiquer les dates des étapes de chacune des phases jusqu'à la réalisation complète des travaux;

Article 14 – Garanties financières

Afin de garantir l'exécution de toutes les obligations prévues à l'entente conclue en vertu du présent règlement, le requérant doit fournir lors de la signature de l'entente, ou au plus tard, lors de l'émission du certificat d'autorisation du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, les garanties financières suivantes :

- a) un cautionnement d'exécution ainsi qu'un cautionnement garantissant parfait paiement de la main d'œuvre et des matériaux, tous deux émis par une institution dûment autorisée pour émettre une lettre de cautionnement dans les limites de la province de Québec. La Ville doit être désignée à titre de bénéficiaire dans ces cautionnements;
- b) un cautionnement d'entretien valide pour une période de deux années à compter de la réception définitive des travaux.

Article 15 – Non-respect de l'échéancier

En cas de retard du requérant à faire exécuter les travaux prévus à l'entente selon les échéanciers prévues à l'article 13, la Ville pourra exercer ses droits en vertu des garanties financières fournies par le titulaire.

Article 16 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Donnacona, le 14 mai 2012.

(Signé)

Sylvain Germain
Maire

(Signé)

Pierre-Luc Gignac
Greffier