

RÈGLEMENT NO 605-17

RÈGLEMENT SUR LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE PLESSISVILLE -

ATTENDU QUE le conseil municipal de la Municipalité de la Paroisse de Plessisville désire se prévaloir des nouvelles dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (1994, chap. 3 2) ;

ATTENDU QUE les articles 145.21 à 145.30 de la Loi précitée permettent à la Municipalité de convenir par entente avec les promoteurs d'un développement d'un partage des responsabilités relativement à la réalisation de travaux d'implantation de certains équipements et infrastructures municipaux ainsi qu'à leur financement;

ATTENDU QU'avis de motion a dûment été donné lors de la séance tenue le 5 juin 2017;

EN CONSÉQUENCE, que le conseil municipal de la Paroisse de Plessisville ordonne et décrète ce qui suit :

ARTICLE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation à la conclusion d'une entente portant sur la construction en tout ou en partie, des services municipaux entre un promoteur et la municipalité pour tout projet de développement de nature résidentielle, commerciale.

Ainsi, tout promoteur qui désire réaliser un projet de développement qui nécessite la réalisation de travaux municipaux doit, préalablement à l'obtention des permis requis en vertu de la réglementation d'urbanisme, conclure une entente avec la municipalité.

Cette entente doit porter, entre autres choses, sur le partage des coûts relatifs aux travaux de construction ou de modification d'infrastructures et d'équipements municipaux requis pour la réalisation du projet de développement.

1.2 Toute disposition inconciliable d'un autre règlement avec le présent règlement est nulle et non applicable.

ARTICLE 2

DOMAINE D'APPLICATION

2.1 Le présent règlement s'applique à toute zone résidentielle et/ou commerciale du territoire de la Municipalité de la Paroisse de Plessisville.

2.2 Le présent règlement s'applique aux catégories suivantes de constructions de terrains ou de travaux à l'égard desquelles la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement est assujettie à une entente :

- résidentielle
- commerciale

2.3 Le présent règlement s'applique à toute catégorie d'infrastructure et d'équipements municipaux ci-après décrits.

2.3.1 **Aqueduc**

Ces travaux comprennent la fourniture et l'outillage nécessaires pour compléter la construction d'un ensemble de conduite jusqu'à trois cent millimètres (300 mm) de diamètre avec accessoires, tels que vannes, chambres de vannes, bornes fontaines, purgeur d'air et d'eau, les stations de réduction de pression, les surpresseurs et les pièces de raccordement au réseau se rendant jusqu'à la ligne avant des terrains à desservir.

2.3.2 **Arpentage**

Le coût pour les travaux d'arpentage nécessaires à la réalisation d'un projet est payé par le promoteur.

2.3.3 **Bordures**

Les travaux de bordures peuvent être réalisés. Si le promoteur fait une demande pour la construction de trottoirs au lieu de bordures, l'entente doit prévoir que l'excédent sera à la charge du promoteur.

2.3.4 **Éclairage**

Les travaux d'éclairage comprennent la fourniture et la pose du système d'éclairage des rues en référence avec les luminaires existants dans la municipalité.

Si le promoteur fait une demande pour un système d'éclairage particulier, l'entente doit prévoir que l'excédent sera à la charge du promoteur.

2.3.5 **Égout pluvial**

Les travaux d'égout pluvial comprennent la fourniture et l'outillage nécessaires pour compléter la construction d'un ensemble de conduite d'égout pluvial jusqu'à six cent millimètres (600 mm) de diamètre avec tous les joints, regards d'égout, puisards de rues, cadres et couvercles ainsi que le service d'un égout pluvial se rendant jusqu'à la ligne avant d'un terrain et raccordement.

2.3.6 **Égout sanitaire**

Les travaux d'égout sanitaire comprennent la fourniture et l'outillage nécessaires pour compléter la construction d'un ensemble de conduite d'égout sanitaire jusqu'à trois cent millimètres (300 mm) de diamètre avec tous les joints, regard d'égout, cadres et couvercles, pompes de refoulement ainsi que le service d'égout sanitaire se rendant jusqu'à la ligne avant d'un terrain, ainsi que le système d'épuration collectif des eaux usées, si requis.

2.3.7 **Frais incidents**

Les frais incidents sont les suivants:

a) étude du projet, préparation des plans et devis, estimé, soit habituellement 10% du coût de construction;

b) frais de surveillance des travaux, soit habituellement 5% du coût des travaux ;

2.3.8 **Frais supplémentaires**

Les coûts supplémentaires qui s'ajoutent à ceux initialement prévus au moment de la conclusion de l'entente et qui sont reliés à des travaux nécessaires à la réalisation complète du projet soumis par le promoteur au moment de sa demande.

2.3.9 **Mise en forme de la rue**

Les travaux de mise en forme de la rue comprennent la fourniture et l'outillage nécessaires pour compléter la mise en forme de la rue sur une largeur minimale de quinze (15) mètres afin de donner au chemin la forme déterminée par les plans et profils longitudinaux et transversaux.

2.3.10 **Pavage**

Les travaux de pavage comprennent la construction du pavage des rues jusqu'à une largeur maximale de huit (8) mètres.

2.3.11 **Surdimensionnement**

Les travaux d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial, de mise en forme de rue et de pavage supérieurs aux normes précédemment décrites ainsi que les conduites maîtresses d'aqueduc et d'égouts et les rues collectrices sont considérés comme des ouvrages de surdimensionnement.

2.3.12 **Taxes**

Les taxes calculées au projet sont la taxe sur les produits et services (T.P.S.) et la taxe de vente du Québec (T.V.Q.) en vigueur à la date de l'octroi du contrat de construction des travaux.

2.3.13 **Travaux d'ingénierie**

La préparation des plans et devis ainsi que la surveillance complète des travaux sont exécutés par les consultants en ingénierie retenus par la Municipalité et impliquant le dépôt prévu à l'article 6.4 du règlement.

ARTICLE 3 CONDITIONS DE CONSTRUCTION DES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX

3.1 En plus des conditions de délivrance prévues à la réglementation d'urbanisme, un promoteur ne peut obtenir un permis de construction ou de lotissement que s'il conclut avec la Municipalité une entente conforme au présent règlement 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.

3.2 Tout promoteur qui désire conclure une entente avec la Municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et équipements municipaux et sur la prise en charge sur le partage des coûts relatifs à ces travaux doit faire une demande écrite à la Municipalité qui contient tous les renseignements et documents requis par le présent règlement. Toute demande doit être soumise au conseil.

3.3 La demande doit contenir les renseignements et documents suivants:

1. Le nom et l'adresse du promoteur propriétaires des terrains concernés.
2. Le projet de lotissement conforme au règlement de lotissement ou le plan de cadastre déjà approuvé par la Municipalité.
3. Le type, le nombre, la localisation et la valeur approximative des usages projetés ainsi que les phases du développement.
4. Les infrastructures et les équipements requis, tels les infrastructures d'aqueduc, d'égouts, de fondations de rue, de pavage, de bordure, d'éclairage ou autre.

5. Sur demande de la Municipalité, un certificat de sondage du sol dûment signé par un expert sous le sceau de la profession.

6. L'accord écrit des propriétaires des terrains concernés ainsi que les noms et adresses de tous bénéficiaires des travaux demandés autres que le promoteur.

7. L'engagement écrit du promoteur à signer avec la Municipalité une entente si sa demande est acceptée et à verser toute somme mentionnée et à fournir tous les documents dans les délais alors stipulés.

8. S'il y a lieu, l'accord signé par au moins 51 % des propriétaires concernés par la demande et qui sont bénéficiaires de travaux à réaliser dans des rues déjà municipalisées.

3.4 Aucune entente ne peut être conclue à moins que les conditions suivantes soient remplies :

a) que le projet qui fait l'objet de la demande soit conforme à tous les règlements municipaux pertinents ainsi qu'au plan d'urbanisme.

b) que le conseil approuve la demande telle que présentée ou avec les modifications demandées.

c) que l'entente soit conforme au présent règlement.

3.5 Le conseil peut demander des avis et/ou des rapports et l'établissement des coûts estimatifs du projet aux services internes ou externes de la Municipalité avant d'approuver ou de refuser la demande.

Si le conseil rejette la demande, il doit, dans les trente (30) jours suivants, transmettre par écrit au promoteur, les motifs de son refus. Le conseil n'encourt alors aucune obligation envers le promoteur.

Si le conseil accepte la demande, il doit, en conformité avec les dispositions du présent règlement, autoriser par résolution, le maire et le directeur général et secrétaire-trésorier de la Municipalité, à signer une entente avec le promoteur.

Les modalités de cette entente sont prévues au présent règlement et peuvent varier selon les circonstances, en conformité avec le présent règlement.

Lorsque le financement de la part municipale se fait par règlement d'emprunt, les travaux ne peuvent débuter que lorsque les approbations requises par la Loi ont été données.

ARTICLE 4 **COÛT DES TRAVAUX**

4.1 La participation financière de la Municipalité et du promoteur se résume comme suit:

- Municipalité de la Paroisse de Plessisville : 35%
- Promoteur: 65%

sous réserve des articles 2.3.3 et 2.3.4 du présent règlement relativement au système d'éclairage et des bordures de rue.

4.2 Les travaux de surdimensionnement (article 2.3.11) et de pavage (article 2.3.10) et les frais incidents s'y rattachant sont entièrement payés par la Municipalité.

4.3 Toute subvention obtenue pour la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et équipements municipaux doit servir à réduire le coût de ceux-ci.

ARTICLE 5 **RÉALISATION DES TRAVAUX**

5.1 La Municipalité peut décréter et réaliser les travaux ou permettre au promoteur de les réaliser. Si le promoteur est un entrepreneur possédant tous les permis requis à ce genre de construction d'infrastructures et pouvant émettre tous les cautionnements requis pour un tel projet, les coûts approuvés par la Municipalité seront les plus bas, soit de l'estimé fourni par la Municipalité et annexé au protocole ou le coût réel des travaux auxquels sont ajoutés les frais incidents.

Si le promoteur fait réaliser les travaux par une entreprise extérieure, il devra faire des appels d'offre sous la surveillance de la Municipalité et octroyer le contrat au plus bas soumissionnaire conforme, tel qu'il est stipulé dans le code municipal du Québec et, de plus, il devra fournir des garanties bancaires envers la Municipalité équivalentes à la soumission de l'entrepreneur, et ce, afin de garantir les paiements à ce dit entrepreneur.

ARTICLE 6 **CONTENU DE L'ENTENTE**

6.1 L'entente entre la Municipalité et le promoteur doit notamment prévoir les éléments suivants:

1. La désignation précise des parties;
2. La description détaillée des travaux à réaliser par la municipalité en faisant référence aux plans et devis appropriés;
3. L'échéancier de réalisation des travaux;
4. L'identification des coûts assumés par la municipalité et le promoteur;
5. S'il y a lieu, les clauses pénales pour sanctionner les retards dans l'exécution des constructions promises ou les clauses favorisant une réalisation plus rapide des constructions promises;
6. Les modalités de paiement par chacune des parties de sa part des coûts et l'intérêt payable sur un versement exigible;
7. Les modalités de remise, le cas échéant, par la municipalité au promoteur ou du titulaire du permis de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par un bénéficiaire des travaux;
8. Les garanties financières exigées du promoteur en vertu du présent règlement;

De plus, lorsque c'est le promoteur qui réalise les travaux, il doit, dans une telle entente, s'engager à :

- Établir par écrit, à la satisfaction de la Municipalité, que les travaux demandés seront exécutés par un entrepreneur en travaux de génie civil, classifiés en vertu de la réglementation de la Régie des entrepreneurs en construction du Québec et conforme aux exigences du devis.

- Réaliser les travaux et fournir les matériaux conformes aux devis et plans acceptés par la Municipalité.
- Accepter que la Municipalité retienne pendant un (1) an, sur le montant qu'elle a à lui verser, une somme équivalente à 10% du coût réel des travaux prévus à l'entente. Une telle somme ne peut être substituée par la remise d'un cautionnement de garantie d'entretien.
- Indiquer une date limite pour le parachèvement des travaux, sujet à l'approbation du conseil et accepter, qu'en cas de défaut, la Municipalité termine les travaux à ses frais et en diminue d'autant la contribution à être payée au promoteur.
- Exécuter les travaux suivant le présent règlement et sous la surveillance de l'ingénieur de la Municipalité ;
- Permettre et faciliter aux représentants de la Municipalité, en tout temps et à leur gré, l'inspection des travaux;
- Accepter toutes autres conditions que la Municipalité pourra exiger pour la réalisation des travaux d'infrastructures et équipements municipaux.

6.2 L'entente doit, de plus, prévoir les modalités de cession des immeubles (rue, ruelle, infrastructures et équipements municipaux construits dans les emprises, droits de passage et autres servitudes) par acte notarié selon ce qui suit:

- Lorsque la Municipalité réalise les travaux, la cession doit se faire avant l'acceptation des travaux par l'ingénieur de la Municipalité ;
- Lorsque le promoteur réalise les travaux, la cession doit se faire immédiatement après l'acceptation des travaux par l'ingénieur de la Municipalité, et ce, après chaque phase de réalisation. La contribution de la municipalité est versée lors de la signature de ce contrat de cession.

6.3 Les garanties exigées du promoteur dans l'entente se présentent comme suit:

- Lorsque la Municipalité réalise les travaux, le promoteur s'engage à fournir à la Municipalité une lettre de garantie bancaire ou chèque visé garantissant le paiement de sa participation financière;
- Lorsque le promoteur réalise les travaux, le promoteur s'engage à fournir à la Municipalité un cautionnement garantissant l'exécution des travaux et des obligations de l'entente ainsi qu'un cautionnement garantissant le paiement des matériaux et de la main- d'œuvre.

6.4 Le promoteur doit déposer en argent, ou par chèque visé, comme garantie à la préparation des plans et devis, une somme de 500,00 \$ par lot à bâtir. La Municipalité encaisse cette garantie si les travaux ne sont pas exécutés.

Le montant de cette garantie sera remis au promoteur au moment de l'acceptation préliminaire des travaux par la Municipalité.

Par contre, ce montant peut servir d'acompte sur la partie des coûts à être assumée par le promoteur.

6.5 Dans tous les cas, la Municipalité peut exiger dans l'entente que le promoteur fixe un prix maximum de vente des terrains visés par le projet.

ARTICLE 7 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Signé à Plessisville, le 19 juin 2017.

Alain Dubois
Maire

Johanne Dubois
Secrétaire-trésorière