

RÈGLEMENT NO 567

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 villes 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 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;

CONSIDÉRANT QUE la construction de nouvelles propriétés nécessite l'installation d'un ou plusieurs services publics municipaux;

CONSIDÉRANT QUE l'installation desdits services par la ville requiert des investissements et dépenses affectant son crédit et son pouvoir d'emprunt;

CONSIDÉRANT QUE le 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 session du 2 février 2015;

LE CONSEIL DE LA VILLE DE WATERVILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

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.

Ingénieur: Membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou toute firme d'ingénieurs conseils.

Promoteur: Toute personne physique ou morale, incluant une société, demandant à la ville

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.

Secteur de raccordement :

Secteur de la ville 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.

Travaux d'aqueduc :

Tous les travaux reliés à la construction ou au prolongement d'un réseau d'aqueduc, incluant les conduites d'alimentation, les conduites de distribution et leurs branchements au réseau existant.

Travaux d'égout sanitaire et pluvial:

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.

Travaux de surdimensionnement :

Tous travaux déterminés comme tel par l'ingénieur.

Travaux de voirie:

Tous les travaux de mise en forme de rue et de gravelage, incluant les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots incluant de l'asphaltage, des trottoirs et/ou des bordures béton.

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 ville 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 et tout le territoire de la Ville de Waterville.

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 ville, 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 ville, 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 à aux articles précédents ont été remplies, le promoteur doit conclure avec la ville une entente qui doit être conforme au modèle annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante comme annexe « A » et prévoyant qu'il exécute tous les travaux convenus.

Si le promoteur requiert, par écrit, de la ville qu'elle exécute ou fasse exécuter les travaux, le promoteur doit conclure avec la municipalité une entente qui doit être conforme au modèle annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante comme annexe « B ».

ARTICLE 9 PRÉPARATION DES PLANS ET DEVIS D'EXÉCUTION

Le promoteur mandate, à ses frais, 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 mandaté par le promoteur dépose à la ville, en même temps que les plans et devis d'exécution, les coûts estimés du projet en dollars pour chaque mètre linéaire.

ARTICLE 11 SURVEILLANCE DES TRAVAUX ET CONTRÔLE DES MATÉRIAUX

La Ville mandate un ingénieur pour procéder à la surveillance des travaux. La Ville assume le coût de surveillance des travaux faits par l'ingénieur.

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

En ce qui concerne le contrôle des matériaux, la Ville sera également chargé de mandater une firme pour procéder à ces travaux et d'en assumer les coûts.

ARTICLE 12 ACCEPTATION DES TRAVAUX

La ville accepte par résolution les travaux sur recommandation de l'ingénieur chargé de la surveillance et mandaté par la ville 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 13 GARANTIE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

13.01 Travaux exécutés par ou pour la ville

Les travaux étant exécutés pour ou par la Ville, à la demande du promoteur, le promoteur doit remettre à la ville, 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 ville jusqu'au parfait paiement du coût réel des travaux à la charge du promoteur.

13.02 Travaux exécutés par le promoteur

Si le promoteur exécute les travaux, il doit remettre à la ville, 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 ville jusqu'à l'acceptation des travaux par la ville et de la preuve que tous les fournisseurs de service et de matériaux et les sous-traitants ont été payés par le promoteur.

13.03 Travaux exécutés pour le promoteur par un entrepreneur

Si le promoteur fait exécuter les travaux par un entrepreneur, le promoteur doit remettre à la ville, 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 14 CESSION DES RUES

Le cas échéant, le promoteur doit vendre pour la somme de un dollar (1,00 \$) à la ville les lots formant l'assiette des rues. La ville choisit le notaire instrumentant et assume les frais relatifs à l'acte notarié.

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

ARTICLE 15 PARTAGE DES COÛTS ET PAIEMENT

Le promoteur assume cent pour cent (**100%**) des coûts réels reliés aux études avant-projet, aux estimations et à la préparation des plans et devis alors que la Ville assume cent pour cent (**100%**) des coûts réels reliés à la surveillance des travaux et du contrôle des matériaux.

Quant aux travaux eux-mêmes, le promoteur assume cent pour cent (**100 %**) du coût des travaux.

La Ville assume également, le cas échéant, le surdimensionnement de même que tous les travaux liés à un secteur de raccordement lorsqu'exigés par la Ville.

ARTICLE 16 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 ville peut y mettre fin et ce, sans avoir à verser une quelconque indemnité au promoteur.

ARTICLE 17 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 18 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 19 REMISE DES QUOTES-PARTS AU PROMOTEUR

La Ville doit remettre au promoteur, toute quote-part non payée par les bénéficiaires de ces travaux tel que déterminé par les articles 18 et 19 et encore non payées à la fin de la dixième (10^{ième}) année après la date d'acceptation des travaux par l'ingénieur chargé de la surveillance et mandaté par la ville

ARTICLE 20 AUTRES DISPOSITIONS

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

ARTICLE 21 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 de 1 000,00\$ et les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende de 2 000,00\$

et les frais pour chaque infraction.

ARTICLE 22 ABROGATION

Ce règlement abroge toutes versions et dispositions antérieures.

ARTICLE 23 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



NATHALIE DUPUIS
Mairesse



FRANÇOIS FRECHETTE
Directeur général