

PROVINCE DE QUÉBEC



RÈGLEMENT N° 2020-112

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

CONSIDÉRANT QUE l'installation desdits services par la municipalité 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, du moins en partie, 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 a été préalablement donné à la séance à huis clos du conseil du 11 mai 2020 accompagné de la présentation d'un projet de règlement lors de la même séance;

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ, par règlement du conseil de la municipalité de Martinville, et il est, par le présent règlement portant le numéro 2020-112, décrété 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.

Projet intégré : regroupement d'au minimum deux constructions principales sur un même terrain. Ces constructions sont implantées selon un concept global d'aménagement caractérisé par une certaine homogénéité architecturale et pouvant avoir en commun certains espaces extérieurs, services ou équipements. Les différentes constructions sont soit détenues par un même propriétaire, soit louées à différents occupants, soit détenues en copropriété. (Voir règlement de zonage 2016-103).

Promoteur : toute personne physique ou morale, incluant une société, demandant à la municipalité 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 municipalité 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 municipalité 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 municipalité de Martinville.

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 municipalité, 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 INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS VISÉS PAR L'ENTENTE

Tous les travaux, relatifs aux infrastructures municipales, requis pour l'ouverture d'une voie de circulation ou pour la réalisation des infrastructures dans le cadre d'un projet intégré (d'habitation ou mixte), tels que le réseau d'aqueduc, les réseaux d'égouts

sanitaire et pluvial en incluant toutes les composantes nécessaires à leur fonctionnement. De plus, les infrastructures et équipements visés sont : toutes les infrastructures de chaussées, du réseau de drainage, de l'éclairage, les aménagements routiers, l'aménagement pour la stabilisation de terrain, l'aménagement pour la protection environnementale et les réseaux de communication.

L'entente peut porter sur des infrastructures ou des équipements, où qu'ils se trouvent, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation, mais également tout autre immeuble situé sur le territoire de la municipalité.

ARTICLE 7 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 municipalité, 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 8 CONTENU DE L'ENTENTE

L'entente doit comprendre, obligatoirement, mais non limitativement, les informations suivantes :

- a) La désignation des parties avec les résidus d'autorisation de signature pour la municipalité et pour toute autre personne morale;
- b) La localisation et la désignation des lots visés par l'entente, soit le ou les lots officiels à la signature de l'entente. Dans l'éventualité où la désignation des lots mentionnée dans l'entente était modifiée après la signature de celle-ci, cette nouvelle désignation devra être acheminée à la municipalité pour être ajouté comme faisant partie intégrante de l'entente;
- c) Si le projet comprend plusieurs phases, l'entente doit détailler, par l'entremise d'un plan d'ensemble, les différentes phases;
- d) Pour tous les projets intégrés, la portion du texte de la déclaration de copropriété, qu'il entend faire signer aux futurs copropriétaires, qui concerne l'entretien des voies de circulation, l'entretien des accès, l'entretien des éléments d'éclairage, le déneigement, la gestion des matières résiduelles ainsi que l'entretien des aires communes;
- e) La description détaillée et l'analyse du projet incluant :
 - i. Les références aux avis, aux analyses et aux caractérisations environnementales;
 - ii. Les références aux certificats requis en vertu des articles 22 et 32 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*;
 - iii. Les références aux offres de services pour la conception des plans et devis et pour la surveillance des travaux;
 - iv. Les modalités d'exécution et de garantie que les travaux d'entretien et de réparation des voies de circulation et infrastructures soient à la charge du promoteur jusqu'à leur cession finale à la municipalité;
 - v. Les modalités attestant du paiement des honoraires et déboursés professionnels et autres frais reliés aux études préparatoires, aux estimations budgétaires et préliminaires, à la préparation des plans et devis, à la surveillance des travaux et aux tests de qualités et autres travaux accessoires;
 - vi. Les modalités attestant de la surveillance et de l'Acceptation finale des travaux par l'ingénieur, de la préparation et de la transmission des plans « tels que construits géoréférencés » et de tous les certificats de conformités requis;
- f) La description et le coût détaillé estimé des travaux qui doivent être exécutés;
- g) Si le projet comprend plusieurs phases, l'entente doit comprendre une estimation des coûts des différentes phases, malgré que celles-ci puissent faire l'objet d'ententes distinctes;

- h) L'échéancier détaillé prévu pour la réalisation de l'ensemble des travaux;
- i) La description des couvertures d'assurance exigées pour chaque intervenant au projet, incluant le promoteur, les entrepreneurs, les sous-traitants et les professionnels engagés dans la réalisation du projet. Les couvertures d'assurance sont notamment;
 - i. Un certificat d'assurance responsabilité pour un montant suffisant et qui couvre tous les risques inhérents à l'exécution des travaux prévus à l'entente; cette police d'assurance doit être souscrite et maintenue en vigueur jusqu'à la cession des infrastructures par la municipalité. Le montant minimum requis est de deux millions de dollars (2 000 000\$);
 - ii. Un engagement du promoteur de faire ajouter la municipalité en tant qu'assurée additionnelle à sa police d'assurance à l'effet qu'il tient la municipalité exempte de tout dommage causé aux personnes et aux biens lors de l'exécution des travaux, résultant de la faute, de la négligence ou de l'imprudence des employés ou préposés de l'entrepreneur ou des sous-traitants engagés pour la réalisation des travaux prévus et décrits à l'entente;
- j) Les modalités de relocalisation des infrastructures publiques ou privées existantes, si elles sont en conflit avec les infrastructures projetées;
- k) Les modalités destinées à la protection de l'environnement par la confection de bassins de sédimentations;
- l) La cession à titre gratuit, ou au montant déterminé dans l'entente, des voies de circulation et des infrastructures selon le type de projet prévu, et défini au présent règlement, ainsi que du paiement par le promoteur de tous les honoraires professionnels qui s'y rattachent (entre autres le notaire, l'arpenteur-géomètre, l'ingénieur, le biologiste, etc.);
- m) Les coordonnées des parties pour toutes les communications;
- n) Les modalités des sanctions et pénalités pour tout défaut du promoteur prévues;
- o) La durée de l'entente.

ARTICLE 9 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 10 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 municipalité 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 municipalité 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 11 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 12 DÉPÔT DE L'ESTIMÉ DES COÛTS

L'ingénieur mandaté par le promoteur dépose à la municipalité, en même temps que

les plans et devis d'exécution, les coûts estimés du projet en dollars pour chaque mètre linéaire.

ARTICLE 13 SURVEILLANCE DES TRAVAUX ET CONTRÔLE DES MATÉRIAUX

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

Également, tout officier municipal de la municipalité pourra, en tout temps, surveiller tous les travaux.

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

ARTICLE 14 ACCEPTATION DES TRAVAUX

La municipalité accepte par résolution les travaux sur recommandation de l'ingénieur chargé de la surveillance et mandaté par la municipalité 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 15 GARANTIE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

15.01 Travaux exécutés par ou pour la municipalité

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

15.02 Travaux exécutés par le promoteur

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

Si la municipalité doit exécuter des travaux de façon concomitante à ceux visés par l'entente, telle l'amenée d'infrastructures publiques, une telle lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable du promoteur devra être remise à la municipalité au moins 48 heures avant l'octroi du contrat à l'entrepreneur de cette dernière. À défaut, la municipalité n'entamera pas ses travaux.

15.03 Travaux exécutés pour le promoteur par un entrepreneur (si les infrastructures réalisées sont cédées en majorité à la municipalité)

Si le promoteur fait exécuter les travaux par un entrepreneur, le promoteur doit remettre à la municipalité, 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.

Si la municipalité doit exécuter des travaux de façon concomitante à ceux visés par l'entente, telle l'aménage d'infrastructures publiques, la lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable devra être remise à la municipalité au moins 48 heures avant l'octroi du contrat à l'entrepreneur de cette dernière. À défaut, la municipalité n'entamera pas ses travaux.

15.04 Travaux exécutés pour le promoteur par un entrepreneur (si la majorité des infrastructures réalisées par l'entrepreneur ne sont pas cédées à la municipalité)

Si le promoteur fait exécuter les travaux par un entrepreneur dont la majorité des infrastructures réalisées ne seront pas cédées à la municipalité, le promoteur doit remettre à la municipalité, au moins 4 jours avant l'octroi du contrat à l'entrepreneur de cette dernière, 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 municipalité jusqu'à l'acceptation finale de l'ensemble du projet faisant l'objet de la présente entente.

Si la municipalité doit exécuter des travaux de façon concomitante à ceux visés par l'entente, telle l'aménage d'infrastructures publiques, la lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable devra être remise à la municipalité au moins 48 heures avant l'octroi du contrat à l'entrepreneur de cette dernière. À défaut, la municipalité n'entamera pas ses travaux.

ARTICLE 16 CESSIION DES RUES

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

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

ARTICLE 17 CESSIION DES VOIES DE CIRCULATION ET DES INFRASTRUCTURES

La municipalité peut acquérir les voies de circulation ou les infrastructures seulement lorsqu'un minimum de vingt-cinq pour cent (25 %) des lots visés par le projet contiennent des immeubles construits ou en construction.

Le promoteur s'engage à céder à la municipalité les voies de circulation et infrastructures selon le type de projet :

- a) **Pour les projets conventionnels** : le promoteur cède à la municipalité, à titre gratuit ou au montant déterminé dans l'entente, et aux frais de ce dernier, toutes les voies de circulation, les passages pour piétons et les trottoirs, les parcs ainsi que toutes les infrastructures souterraines, telles que les conduites d'aqueduc, les conduites d'égouts sanitaire et pluvial. Le promoteur doit aussi consentir, à titre gratuit, à la municipalité toutes les servitudes requises pour l'entretien des infrastructures.
- b) **Pour les projets intégrés** : le promoteur cède à la municipalité, à titre gratuit ou au montant déterminé dans l'entente, et aux frais de ce dernier, toutes les infrastructures souterraines, telles les conduites d'aqueduc, les conduits d'égouts sanitaires, les conduites d'égouts pluviaux et les stations de pompage. Le promoteur doit aussi consentir, à titre gratuit, à la municipalité toutes les servitudes requises pour l'entretien des infrastructures.

ARTICLE 18 ENTRETIEN DES VOIES DE CIRCULATION ET INFRASTRUCTURES

L'entente prévoit que le promoteur est responsable de l'entretien des voies de circulation (incluant non limitativement le déneigement, le déglçage, l'abat-poussière, le balayage, etc.) et des infrastructures jusqu'à leur cession finale à la municipalité.

Dans le cas d'un projet intégré d'habitation, la déclaration de copropriété doit inclure la responsabilité des copropriétaires pour l'entretien des voies de circulation, l'entretien des accès, l'entretien des éléments d'éclairage, le déneigement, la gestion des matières résiduelles ainsi que l'entretien des aires communes.

Dans le cas d'un projet intégré mixte, le promoteur conserve la propriété de toutes les voies de circulation et infrastructures et doit :

- a) Procéder à l'inspection des conduites d'égout au minimum à chaque période de cinq (5) ans débutant de l'Acceptation finale des travaux et transmettre à la municipalité tout rapport témoignant de ces inspections et de leurs résultats;
- b) Transmettre à la municipalité tous les rapports d'analyse de l'eau potable effectués selon les lois et règlements en vigueur;
- c) Informer sans délai la municipalité de toutes problématiques pouvant avoir un impact sur la qualité de l'eau potable.

ARTICLE 19 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 municipalité 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 municipalité assume également, le cas échéant, le surdimensionnement de même que tous les travaux liés à un secteur de raccordement lorsqu'exigés par la municipalité.

ARTICLE 20 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 municipalité peut y mettre fin et ce, sans avoir à verser une quelconque indemnité au promoteur.

ARTICLE 21 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 22 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 23 REMISE DES QUOTES-PARTS AU PROMOTEUR

La municipalité doit remettre au promoteur, toute quote-part non payée par les bénéficiaires de ces travaux tel que déterminé par les articles 21 et 22 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 municipalité.

ARTICLE 24 AUTRES DISPOSITIONS

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

ARTICLE 25 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 26 ABROGATION

Ce règlement abroge toutes versions et dispositions antérieures.

ARTICLE 27 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Michel-Henri Goyette

Michel-Henri Goyette
Secrétaire-trésorier

Réjean Masson

Réjean Masson
Maire