

RÈGLEMENT NO 409-13

CONCERNANT LES ENTENTES DE DÉVELOPPEMENT AVEC LES PROMOTEURS

Considérant que les articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent aux municipalités d'assujettir la délivrance d'un permis de construction, de lotissement 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 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 extraordinaire tenue le 27 mai 2013;

Considérant qu'une assemblée publique de consultation a été tenue le 6 juin 2013, à 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*.

Considérant que lors de cette assemblée, le projet de règlement et ses conséquences ont été expliqués aux gens, lesquels ont d'ailleurs pu se faire entendre;

Il est proposé par le conseiller Dial Lepage, et résolu à l'unanimité (des membres du Conseil) d'adopter le Règlement numéro 409-13 lequel statue et ordonne 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.

Assiette d'un chemin : l'expression « assiette d'un chemin » signifie la partie de l'emprise d'un chemin comprenant la chaussée, ainsi que le trottoir ou la bordure ou l'accotement.

Chemin privé : Voie de circulation pour véhicules, existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, donnant accès aux terrains riverains et ouverte au public en tout temps de la même manière qu'un chemin public, mais dont l'emprise (fonds de terrain) est de propriété privée.

Chemin public : Tout chemin dont l'emprise appartient à la Municipalité.

Date d'acceptation des travaux : Date par laquelle le conseil municipal a accepté par résolution les travaux.

Date de fin des travaux : Date de la signature par un ingénieur du certificat d'acceptation des travaux.

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

Municipalité : Signifie la municipalité de Saint-Siméon.

Pavage : Signifie le recouvrement de béton bitumineux qui recouvre la chaussée.

Promoteur : Tout particulier, société de personnes, regroupement de personnes, personne morale ou association qui est propriétaire ou copropriétaire d'au moins soixante-quinze pour cent (75%) de la superficie des terrains à l'intérieur du périmètre du projet de développement visé par une entente en vertu du présent règlement, ou le mandataire des propriétaires qui détiennent au moins soixante-quinze pour cent (75%) de la superficie des terrains ci-dessus décrits.

Propriétaire bénéficiaire des travaux autre que le promoteur : Toute personne ou ses ayants droits, propriétaire d'un immeuble en front des travaux projetés, même s'il n'est pas visé par le permis de lotissement, le permis de construction ou le certificat d'autorisation relié aux travaux exécutés dans le cadre d'une entente conclue avec un promoteur en vertu du présent règlement.

Protocole d'entente : Désigne le contrat d'engagement avec la Municipalité. Ce contrat précise les engagements du ou des promoteurs et de la Municipalité, relativement à la réalisation et à la prise en charge des services d'utilités publiques, et décrit la nature et l'ampleur du projet ainsi que le secteur du territoire affecté.

Réseau d'aqueduc : Signifie tout le système public ou privé de conduits et les équipements qui servent principalement à l'alimentation en eau potable des propriétés ainsi qu'au combat des incendies.

Réseau d'égout domestique (sanitaire) : Signifie le système public de conduits et équipements qui contient et achemine les eaux usées.

Réseau d'égout pluvial : Signifie le système public de conduits et équipement qui contient et achemine les eaux de pluie, les eaux de ruissellement et les eaux de la fonte des neiges.

Secteur urbain : Signifie la partie du territoire de la municipalité située à l'intérieur du périmètre apparaissant au plan d'urbanisme.

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, de bâtiments et de forage de puits. Ces travaux comprennent les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés pour fins d'aqueduc.

Travaux d'égouts : Tous les travaux d'égout sanitaire et d'égout pluvial, tous les travaux locaux d'égouts 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 pour fins d'égout.

Travaux de surdimensionnement : Tous les travaux dont les dimensions et les capacités dépassent les normes exigées par la réglementation pour le projet visé à l'entente, mais qui sont requis par la municipalité pour tenir compte d'un bassin ou périmètre plus grand.

Travaux de voirie : Tous les travaux de mise en forme de rue, de gravelage, d'asphaltage, de pose de bordures ou de trottoirs, incluant les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés comme rue, conformément aux exigences réglementaire en vigueur, dont le règlement concernant les normes de mise en place des services publics et des travaux de voirie lorsqu'en vigueur.

ARTICLE 3 OBJET

Le règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'un permis de construction, de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la municipalité portant sur la réalisation et le partage du coût des travaux d'aqueduc, d'égout, de voirie et de surdimensionnement à réaliser à l'intérieur du périmètre d'un projet de développement.

ARTICLE 4 CONCLUSION D'UNE ENTENTE

Le promoteur et la municipalité signent une entente relative à l'exécution de travaux par laquelle le promoteur s'engage à respecter les exigences contenues au présent règlement ou selon des conditions négociées qui peuvent être plus exigeantes pour le promoteur en raison des caractéristiques du milieu visé par le projet.

Lorsque les travaux visés par l'entente le requièrent, la réalisation des travaux visés ne pourra débuter qu'une fois remplies les exigences contenues au présent règlement et, plus particulièrement, qu'une fois délivré le certificat d'autorisation qui serait requis en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

ARTICLE 5 TERRITOIRE VISÉ

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité et vise toute entente négociée avec un ou des promoteurs pour la réalisation de projets de développement.

ARTICLE 6 TRAVAUX ADMISSIBLES

Les travaux admissibles à une entente :

- Les travaux d'aqueduc et d'égouts sont admis si la localisation projetée se situe dans le secteur urbain;
- Les travaux de voirie doivent inclure obligatoirement le pavage de la chaussée, si des travaux d'aqueduc et d'égout sont déjà implantés ou projetée en vertu de l'entente pour le projet concernée;

Lorsque des travaux de pavage sont inclus dans l'entente, celle-ci peut prévoir que cette catégorie de travaux soit réalisée lors d'une deuxième phase qui doit être complétée au plus tard quinze (15) mois après la date de fin des autres travaux inscrits dans l'entente.

Bien que les services d'utilités publiques (électricité, communications, etc.) puissent faire partie des travaux prévus par le promoteur, ceux-ci ne font pas partie de l'entente avec la municipalité. Cette dernière n'est aucunement responsable des suivis auprès de des instances concernées, ni de la réalisation et de la surveillance de ce type de travaux.

ARTICLE 7 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 règlements ayant pour objet de décréter la réalisation de travaux de nature municipale et de pourvoir au financement de ces travaux.

ARTICLE 8 **PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE D'ENTENTE**

Une demande en vue de la conclusion d'une entente doit être initiée par le dépôt à la municipalité des documents suivants :

- a) Un plan-projet délimitant les terrains faisant l'objet du projet et définissant son périmètre, montrant les catégories de constructions, les terrains et les rues projetées dans toutes leurs dimensions;
- b) Une description des catégories de travaux à être réalisés;
- c) L'identification du ou des propriétaires actuels pour chaque terrain inscrit dans le périmètre du projet visé;
- d) Le calendrier général proposé pour réaliser le projet;

ARTICLE 9 **CONCLUSION D'UNE ENTENTE**

Une entente est conclue lors de la signature de celle-ci par le promoteur et la municipalité. Pour ce faire, les conditions préalables suivantes s'appliquent :

- a) Une demande a été présentée conformément à l'article précédent;
- b) Le plan-projet est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur;
- c) Le projet d'entente à signer doit comprendre les éléments compris dans le présent règlement;
- d) Faire la preuve que les propriétaires bénéficiaires ont tous été informés du projet prévu à l'entente et de l'insertion de leur propriété au projet;

ARTICLE 10 **DÉLIVRANCE DU PERMIS DE LOTISSEMENT**

Le promoteur peut présenter une demande de permis de lotissement à des fins de rue dès la signature de l'entente. L'assiette des rues doit être cadastrée avant le début des travaux par l'entrepreneur mandaté.

ARTICLE 11 **PRÉPARATION DES PLANS ET DEVIS PRÉLIMINAIRES**

Ces documents doivent être préparés en conformité avec la réglementation d'urbanisme, le règlement sur la gestion des sols, le règlement concernant les normes de mise en place des services publics et des travaux de voirie lorsqu'en vigueur.

Dès la confection des plans et devis, incluant un estimé des coûts du projet par catégorie de travaux (coûts de surdimensionnement de façon distincte), la municipalité procède à leur analyse en fonction de la conformité aux exigences de la réglementation municipale et de la faisabilité des travaux.

ARTICLE 12 **PRÉPARATION DES PLANS ET DEVIS DÉFINITIFS**

Les plans et devis définitifs, dont le financement est prévu à l'entente avec le promoteur pourront être financés par la Municipalité, dans lequel cas, une précision sera apportée lors de l'adoption du règlement autorisant la réalisation des travaux. Le tout sera précisé à l'intérieur de l'entente à intervenir avec le/ou les promoteurs(s).

ARTICLE 13 CONTINUITÉ DU PROJET

Sur acceptation par la municipalité et le promoteur des plans et devis définitifs et de l'obtention des autorisations requises en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec, le promoteur qui désire continuer dans la réalisation de son projet doit :

- Avoir obtenu le permis de lotissement relatif aux rues visées par l'entente émis par la municipalité ;
- Soumettre le nom, la description de l'expérience et le certificat de qualification de l'entrepreneur retenu par le promoteur de même qu'un document confirmant l'engagement de l'entrepreneur par le promoteur;
- Soumettre le tableau des échéanciers en vue de la réalisation des travaux. Si des travaux de pavage sont prévus dans une deuxième phase au calendrier, celle-ci devra être prévue dans un délai maximal de quinze (15) mois à compter de la date de fin des travaux de la phase I. Les travaux de phase 1 doivent être terminés dans un délai maximum de douze (12) mois suivant la date d'acceptation par la municipalité des plans et devis définitifs;

ARTICLE 14 GARANTIE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Sur acceptation par la municipalité des documents soumis à l'article 13, le promoteur pourra faire procéder à la réalisation des travaux en remettant, au préalable à la municipalité, une garantie d'exécution et des obligations de l'entrepreneur pour gages, matériaux et services correspondant à cinquante pour cent (50%) du montant le plus élevé entre le montant intervenu entre le promoteur et l'entrepreneur ou l'estimé des coûts préparé par l'ingénieur. Ces garanties doivent être fournies sous forme de cautionnement émis par une compagnie légalement habilitée à se porter caution ou sous forme de chèque visé.

Ces garanties doivent notamment, mais non limitativement, couvrir, pour le bénéfice de la municipalité, toute créance qui serait due à :

- Tout sous-traitant de l'entrepreneur;
- Toute personne, société ou corporation qui a vendu ou loué à l'entrepreneur ou à ses sous-contractants des services, des matériaux ou du matériel destiné exclusivement aux travaux prévus à l'entente;
- Tout professionnel qui a fourni des services ou tout fournisseur de matériaux spécialement préparés pour les travaux prévus à ladite entente.

Ces garanties financières demeurent en vigueur jusqu'à ce que :

- Le promoteur ait fourni à la municipalité une preuve à l'effet que l'ouvrage livré est libre de toute dette; et
- La date de fin des travaux soit établie par la municipalité;
- Le maintien d'un solde de la garantie en vigueur ou le dépôt d'une nouvelle garantie financière représentant dix pour cent (10%) du coût des travaux soit déposé et conservé jusqu'à la date d'acceptation des travaux.

ARTICLE 15 **ASSURANCE-RESPONSABILITÉ ET DOMMAGES**

En signant l'entente, le promoteur reconnaît qu'il devra :

- Fournir une preuve d'une police d'assurance responsabilité pour un montant de deux millions (2 000 000\$) produite par lui-même ou l'entrepreneur retenu pour réaliser les travaux, afin de couvrir tous les risques inhérents lors de l'exécution des travaux prévus à l'entente. Cette police doit être souscrite et maintenue en vigueur jusqu'à ce que la municipalité ait fixé la date d'acceptation des travaux. L'assurance doit confirmer l'engagement à l'effet que la municipalité est tenue exempte de tout dommage causé aux personnes ou 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 à l'entente.

ARTICLE 16 **SURVEILLANCE DES TRAVAUX**

La surveillance des travaux est faite par la personne mandatée par la municipalité, de même que le contrôle des matériaux utilisés pour les travaux.

ARTICLE 17 **FIN DE TRAVAUX**

La fin des travaux correspond à la date déclarée. À compter de cette date, un permis de construction peut être émis pour un terrain inscrit dans le périmètre du projet. À compter de l'émission d'un permis de construire, la municipalité n'est tenue responsable que de l'obligation de déneiger et de mettre en place de l'abat-poussière, lorsque requis, sur la rue donnant accès au terrain visé par le permis, et ce, jusqu'à ce que la date d'acceptation des travaux soit atteinte. Si le promoteur est en défaut de réaliser les autres travaux d'entretien requis, la municipalité pourrait exécuter ou faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du promoteur. À cet effet une facture serait transmise au promoteur et la municipalité pourra exercer une compensation de cette somme à même toute autre somme due au promoteur par la municipalité, dont les quotes-parts des propriétaires-bénéficiaires autres que le promoteur. La municipalité pourrait également utiliser tout ou partie des garanties financières fournies par le promoteur, si besoin est .

ARTICLE 18 **ACCEPTATION DES TRAVAUX**

Dans un délai de douze (12) mois suivant la date de fin des travaux, sous réserve qu'il n'y a aucune déficience, sur dépôt d'un résumé des dépenses réalisées par le promoteur pour la réalisation du projet, d'une quittance concernant l'entrepreneur pour les travaux réalisés, et sur réception d'une copie des plans des travaux tels qu'exécutés, la municipalité procède à l'acceptation définitive, par résolution, des travaux. La date d'adoption de la résolution constitue la date d'acceptation des travaux.

Le paiement de tous les frais prévus à l'entente doit être effectué par le promoteur. Ce dernier doit confirmer, par une déclaration à la Municipalité, que tous ces frais (entrepreneurs, sous-traitants et autres) ont été acquittés.

ARTICLE 19 **CESSION DES RUES**

Le promoteur doit vendre pour la somme de un dollar (1\$) à la municipalité les lots formant l'assiette des rues et décharges, le réseau d'égout, le réseau d'aqueduc ou l'un ou l'autre. La Municipalité choisit le notaire instrumentant et assume les frais relatifs à l'acte notarié. Le promoteur assume les frais liés à l'opération cadastrale et aux descriptions techniques si requis.

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 20 FRAIS ET COÛTS RELATIFS À L'EXÉCUTION DE L'ENTENTE

Le promoteur assure les coûts négociés et inscrits à l'entente.

La municipalité détermine l'ingénieur chargé de la préparation des plans et devis, ainsi que de la surveillance des travaux. Selon l'entente négociée, la Municipalité assume les frais décrits à l'entente.

Le promoteur paie directement à l'entrepreneur la totalité des coûts des travaux réalisés en vertu de l'entente, y compris les coûts de surdimensionnement et surlargeur si applicable.

ARTICLE 21 QUOTE-PART D'UN BÉNÉFICIAIRE AUTRE QUE LE PROMOTEUR

Tout propriétaire d'un terrain, situé à l'intérieur du périmètre du projet faisant l'objet d'une entente avec la municipalité, doit assumer sa part du coût des travaux à être réalisés en façade de sa propriété.

ARTICLE 22 MISE FIN D'UNE ENTENTE

Une entente autorisée par résolution du conseil de la municipalité prendra fin si :

- Le délai entre la date de la résolution et la signature de l'entente par le promoteur dépasse trois (3) mois;
- La Municipalité refuse le projet après étude des plans et devis préliminaires comprenant l'estimé des coûts;
- Le délai entre l'acceptation par la municipalité des plans et devis définitifs et l'obtention des attestations gouvernementales requises (la plus tardive des deux) et le mandat donné par le promoteur à un entrepreneur pour la réalisation des travaux dépasse six (6) mois;

ARTICLE 23 RETRAIT DU PROMOTEUR

Le promoteur peut mettre fin à l'entente en tout temps avant le début des travaux. Toutefois, les sommes versées demeurent l'acquis de la municipalité et tout montant engagé par la municipalité et dépensé qui reste dû doit être remboursé par le promoteur.

ARTICLE 25 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Saint-Siméon, ce 27 mai 2013

Jean-Guy Poirier, maire

Jean-Pierre Gauthier, directeur général

Avis de motion : 6 mai 2013
Adoption : 27 mai 2013
Publication : Le 17 juin 2013