
REGLEMENT NUMERO 03-12
REGLEMENT CONCERNANT LES ENTENTES
RELATIVES A DES TRAVAUX MUNICIPAUX

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal considère qu'il est opportun de régler les ententes à intervenir avec les promoteurs immobiliers relativement à la réalisation et à la prise en charge de travaux municipaux;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil désire exercer un contrôle efficace sur les investissements en travaux d'infrastructures municipales sur son territoire, particulièrement quant à la qualité de ces travaux;

CONSIDÉRANT QUE conformément aux articles 145.21 à 145.30 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q.cA-19), l'adoption d'un règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux permet la signature d'une entente entre le promoteur et la Municipalité;

CONSIDÉRANT QUE la conclusion d'une telle entente vise une meilleure planification du développement du territoire de la Municipalité de Roxton Pond au bénéfice des citoyennes et des citoyens;

CONSIDÉRANT QUE les infrastructures sont destinées au patrimoine municipal et qu'en conséquence, la Municipalité doit à tous les égards, être le maître de l'ouvrage lors de la réalisation de ces travaux;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné par M. Pierre Papineau lors de la séance du 7 février 2012.

EN CONSÉQUENCE

Il est proposé par : M. André Côté

Appuyé par : M. Pierre Papineau

Et résolu unanimement :

QUE le règlement numéro 03-12 soit et est adopté et il est par le présent règlement statué et décrété comme suit :

ARTICLE 1: PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 : TERMINOLOGIE

Aux fins du présent règlement et de toute entente qui en découle, les mots ou expressions suivantes ont le sens qui leur est ici attribué :

- ENTREPRENEURS :** Personne mandatée par le requérant ou le titulaire pour effectuer des travaux d'infrastructures relatifs à des travaux municipaux.
- INFRASTRUCTURES :** Ensemble des infrastructures et équipements publics ou destinés à le devenir, nécessaires à l'aménagement et à la desserte d'un secteur ou d'un projet incluant de façon non limitative les voies de circulation (fondation, pavage, terre-plein, bordures, trottoirs, signalisation, ponts, éclairage, clôture), le réseau d'aqueduc, les réseaux d'égout sanitaire et pluvial, ainsi que leurs accessoires telles station de pompage, bornes-fontaines.
- REQUÉRANT :** Toute personne qui présente à la Municipalité une demande pour un permis du certificat visé par le présent règlement impliquant la réalisation de travaux municipaux visant à desservir le ou les terrains concernés et qui offre à la Municipalité de les réaliser elle-même.
- TITULAIRE :** Toute personne qui a conclu avec la Municipalité une entente relative à des travaux municipaux en vertu du présent règlement.
- TRAVAUX MUNICIPAUX :** Signifie tous travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux nécessaires aux fins d'assurer la desserte d'un immeuble et destinés à devenir publics.

ARTICLE 3 : TERRITOIRE

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Municipalité de Roxton Pond.

ARTICLE 4 : POUVOIR 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 requérant une entente pour la réalisation de travaux d'infrastructures municipales.

ARTICLE 5 : APPLICATION

5.0 Aucun permis de lotissement ou de construction ni aucun certificat d'autorisation ne peut être délivré à l'égard d'un projet pouvant comporter la réalisation de travaux municipaux à moins que le requérant n'ait conclu préalablement avec la Municipalité une entente visée par le présent règlement.

Est aussi assujettie à la conclusion préalable d'une entente relative aux travaux municipaux la demande d'un permis de construction ou de lotissement pour les terrains, ainsi que pour la construction de travaux suivants :

- ❖ Tout terrain qui requiert l'émission d'un permis de lotissement lorsqu'au moins un des lots prévus au projet de lotissement et voué à l'établissement d'une construction n'est pas adjacent à une rue publique.

- ❖ Tout terrain qui requiert l'émission d'un permis de lotissement lorsque la projection d'une ou plusieurs rues publiques est prévu au plan de lotissement.
- ❖ À l'intérieur du périmètre d'urbanisation tout terrain qui requiert l'émission d'un permis de construction lorsque le terrain sur lequel la construction est projetée n'est pas adjacent à une rue publique ou lorsque projetés les services d'aqueduc ou d'égout ne sont pas présents en bordure dudit terrain.
- ❖ Tous les travaux municipaux.

5.1 AUTRES CONDITIONS PRÉALABLES À LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS

- a) Le promoteur s'engage à effectuer à ses frais tous les tests visant à garantir que le sol où se trouvera toute future rue, tout trottoir, ou autres équipements municipaux sera d'une qualité, solidité et stabilité suffisante afin de supporter les différentes emprises et/ou assises de rues, trottoirs, lampadaires, construction, bâtiment, etc.
- b) Le promoteur devra également s'assurer que le terrain où les ouvrages mentionnés au paragraphe précédent se retrouveront sera exempt de risques d'inondations, de glissements de terrain, d'érosions, d'éboulis ou autres événements de même nature et devra effectué à ses frais les études nécessaires afin de s'en assurer.
- c) La délivrance éventuelle par la Municipalité de Roxton Pond d'un permis de lotissement visant à autoriser toute opération cadastrale pour l'implantation d'une rue ou autres ouvrages municipaux ou encore la création de lots pour procéder à la construction de résidence, commerces ou autres, ne visera qu'à confirmer que le projet respecte les normes des règlements d'urbanisme de la Municipalité et ne constituera pas une garantie de qualité, de solidité ou de stabilité des travaux ou ouvrages auxquelles il est fait référence aux paragraphes précédents.
- d) Le promoteur reconnaît et accepte que la Municipalité de Roxton Pond inclue une clause à tous les permis de construction concernant des immeubles visés par la présente entente, qui aura pour but d'informer le propriétaire et/ou le requérant et/ou ses représentants que celui-ci est responsable de s'assurer de la qualité, la solidité et la stabilité des fondations et du sol de sa propriété et également de vérifier tout risque d'inondations, de glissements de terrain, d'érosion, d'éboulis ou autre événement de même nature. Le promoteur reconnaît et accepte que la Municipalité stipule dans cette clause que celle-ci est exonérée de toute responsabilité découlant des travaux visés par la mise en garde ci-haut mentionnée.

ARTICLE 6 : PLANS

Les plans et devis requis aux fins de la réalisation de travaux municipaux doivent être établis par les professionnels mandatés à cette fin par la Municipalité et porter leur sceau et signature, qu'il s'agisse de documents reliés à l'arpentage, à l'architecture ou en génie civil.

ARTICLE 7 : AUTORITÉ RESPONSABLE

Le Directeur général, le responsable du service de l'urbanisme et le responsable du service des travaux publics sont responsables de l'application du présent règlement.

ARTICLE 8 : APPROBATION PRÉALABLE ET DÉBUT DES TRAVAUX

Les travaux municipaux prévus dans une entente visée par le présent règlement ne peuvent débiter avant que cette entente ne soit signée par chacune des parties, que toutes les autorisations requises ne soient obtenues et que les garanties indiquées à l'article 2.8 et 2.12 de l'entente n'aient été fournies.

ARTICLE 9 : CHARGES FINANCIÈRES

Sous réserve de l'article 12, les travaux municipaux requis par un projet sont réalisés et payés à 100% par le titulaire. Entre autres et en sus des frais relatifs au changement de zonage, s'il y a lieu le titulaire doit prendre à sa charge les frais suivants :

- ❖ Les frais relatifs à la préparation des plans et devis
- ❖ Les frais relatifs à la surveillance des travaux
- ❖ Les frais relatifs à l'arpentage, le piquetage et les relevés topographiques
- ❖ Les frais relatifs à l'inspection des matériaux incluant les tests de sol.
- ❖ Les frais légaux et honoraires professionnels encourus pour l'exécution de l'entente et des travaux, incluant les frais de contingences et ceux nécessaires à la cession d'immeubles à la Municipalité.

ARTICLE 10 : APPROBATION DE PRINCIPE

Avant de présenter formellement une demande de réalisation de travaux municipaux, le requérant peut procéder à la présentation d'un plan projet pour étude et obtention d'une approbation de principe quant aux orientations de son projet. La Municipalité n'est cependant pas liée par l'approbation qu'elle peut donner à ce stade.

ARTICLE 11 : CONTENU DE LA REQUÊTE

Toute requête présentée en vertu du présent règlement dans le but de conclure une entente relative à la réalisation des travaux municipaux doit contenir les informations suivantes :

- ❖ Les noms, adresse, occupation et numéro de téléphone du requérant avec une copie de la dernière déclaration annuelle déposée auprès de l'inspecteur général des institutions financières, s'il s'agit d'une personne morale.
- ❖ Les numéros de lots des immeubles visés et les plans d'arpentage du secteur concerné.
- ❖ Le plan projet de lotissement conforme à la réglementation d'urbanisme.
- ❖ Un calendrier décrivant les diverses étapes du projet avec les dates de réalisations du projet.
- ❖ La signature du requérant.
- ❖ Deux copies des plans et devis relatifs aux travaux projetés.
- ❖ La liste des professionnels impliqués dans le projet.

ARTICLE 12 : DÉCISION DU CONSEIL

Si le Conseil accepte la requête, avec ou sans modification, il autorise le Maire et le Directeur général à signer un protocole d'entente avec le requérant pour la réalisation des travaux selon l'option retenue.

Si le Conseil refuse la requête, il doit motiver sa décision et le cas échéant, faire connaître au requérant les correctifs à apporter à la requête.

ARTICLE 13 : VALIDITÉ

Toute requête approuvée par le Conseil ne demeure valide que pour une période de douze (12) mois. Les travaux doivent commencer avant l'expiration du délai à défaut de quoi, une nouvelle requête devra être soumise à la Municipalité.

ARTICLE 14 : PLANS ET DEVIS

Le requérant doit faire préparer à ses frais, par les professionnels mandatés à cette fin par la Municipalité tous les plans et devis et estimés les documents d'appel d'offres ainsi que toutes les études préliminaires nécessaires pour l'ensemble des travaux municipaux inclus à son projet ou pour l'obtention des autorisations requises, lesquelles sont de sa responsabilité. Les plans et devis doivent être confectionnés suivant les spécifications techniques indiquées par la Municipalité.

Le requérant doit permettre à la Municipalité d'utiliser à des fins municipales tous les droits et titres et intérêts qu'il détient dans ces documents.

ARTICLE 15 : GARANTIE FINANCIÈRE

Afin de garantir la bonne exécution de toute et chacune des obligations du titulaire, le requérant devra fournir, lors de la signature de l'entente les garanties suivantes, dont le choix, le montant, la forme et le taux seront établis au moment de la signature de l'entente.

- a) Une lettre de garantie bancaire irrévocable émise par une institution financière dûment autorisée à se faire dans les limites de la Province de Québec payable à l'ordre de la Municipalité et encaissable suite à la signification d'un avis par la Municipalité à l'institution financière de l'existence d'un défaut du titulaire.
- b) 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.
- c) Un cautionnement d'entretien valide jusqu'à l'acceptation finale des travaux, laquelle acceptation devant avoir lieu à l'expiration du délai d'une année suivant l'acceptation provisoire desdits travaux s'il y a lieu.

ARTICLE 16 : CONTENU DE L'ENTENTE

- a) La désignation des parties.
- b) La description des travaux municipaux qui seront exécutés et la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation.
- c) Les plans et devis nécessaires à la réalisation des travaux dûment approuvés.
- d) Un plan du projet de lotissement (incluant un tracé des voies de circulation) et la désignation des immeubles visés.
- e) Les modalités de réalisations, de surveillance et d'approbation des travaux.
- f) Si des servitudes sont nécessaires, une identification de celles-ci et l'engagement des propriétaires concernés à céder ces servitudes.
- g) Le nom des professionnels dont les services seront retenus par le titulaire au cours de l'une ou l'autre des étapes de réalisation de l'entente.
- h) Le délai de réalisation des travaux.

- i) Le coût du projet.
 - j) Les garanties financières exigées du titulaire.
 - k) Un engagement du titulaire à fournir à la Municipalité à la fin des travaux, un certificat d'ingénieur attestant de la conformité des travaux en regard des règlements, normes et règles de l'art applicables aux travaux faisant l'objet de l'entente.
 - l) Un engagement du titulaire à céder à la Municipalité les infrastructures mises en place par le biais de l'entente gratuitement.
 - m) L'entente devra prévoir qu'en cas de défaut à l'une ou l'autre des obligations prévues à l'entente incombant au titulaire, des pénalités pourront être recouvrées du titulaire indépendamment du Conseil de recouvrer aux garanties financières prévues à l'entente.
- De plus, l'entente devra prévoir que dans le cas où les travaux se feront en plus d'une étape, aucune autre entente ne pourra intervenir entre la Municipalité et le titulaire pour toute phase subséquente avant la fin des travaux de la première étape ou de toute autre phase antérieure le cas échéant.

ARTICLE 17 : PROCÉDURES

Le Conseil autorise de façon générale le Directeur général à entreprendre des poursuites pénales contre tout requérant ou titulaire contrevenant à toute disposition de ce règlement et autorise généralement en conséquence cette personne à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin. Le Directeur général est chargé de l'application du présent règlement.

ARTICLE 18 : AMENDES

Quiconque contrevient aux dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 500,00\$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 1 000,00\$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale; d'une amende minimum de 1 000,00\$ pour une récidive si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimum de 2 000,00\$ pour une récidive si le contrevenant est une personne morale, l'amende maximale qui peut être imposée est de 2 000,00\$ si le contrevenant est une personne physique et d'une amende de 4 000,00\$ si le contrevenant est une personne morale.

Dans tous les cas, les frais de poursuite sont en sus.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec (L.R.Q., c.C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

ARTICLE 19 : ABROGATION

Le présent règlement abroge tous les règlements concernant les ententes avec les promoteurs immobiliers relativement à la réalisation et à la prise en charge de travaux municipaux.

ARTICLE 20 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Raymond Loignon, Maire

Patrice Bissonnette, Directeur général et
secrétaire-trésorier.