

RÈGLEMENT NO 374-17

AYANT POUR OBJET D'ABROGER LE RÈGLEMENT NUMÉRO 345-14 RELATIF AUX TRAVAUX MUNICIPAUX, ACTUELLEMENT EN VIGUEUR DANS LA VILLE DE DESBIENS ET DE RÉGIR LES CONDITIONS DE RÉALISATION DES NOUVELLES INFRASTRUCTURES MUNICIPALES, AFIN DE PERMETTRE L'ÉMISSION DES PERMIS DE CONSTRUCTION.

~~CONSIDÉRANT que les articles 145.21 à 145.30 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1) permettent à la Ville, d'adopter un règlement, qui peut assujettir la délivrance d'un permis ou d'un certificat à la conclusion d'une entente entre un requérant, un promoteur et la Ville sur la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et équipements municipaux ainsi sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;~~

CONSIDÉRANT que la Ville possède un tel règlement, mais qu'il convient de l'abroger et le remplacer par un nouveau règlement qui correspondra mieux aux besoins municipaux ;

CONSIDÉRANT l'importance de prévoir des mécanismes souples, rapides et efficaces afin de permettre le développement de la Ville en harmonie avec les principes énoncés dans les règlements d'urbanisme et dans le respect de la capacité financière des contribuables;

CONSIDÉRANT qu'il est dans l'intérêt de l'ensemble des contribuables de la Ville que le présent règlement soit adopté pour fixer les conditions qui doivent être remplies par le requérant ou le promoteur pour l'obtention d'un ensemble ou d'une partie des services d'infrastructures municipales;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion de ce règlement a été préalablement donné à la séance du conseil de la Ville, tenue le 5 juin 2017.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par monsieur Claude Delisle, appuyé par monsieur Michel Allard et résolu à l'unanimité :

D'abroger le règlement numéro 345-14 et d'adopter le règlement 374-17 relatif aux travaux municipaux dans la Ville de Desbiens et de régir les conditions de réalisation des nouvelles infrastructures municipales, afin de permettre l'émission des permis de construction.

Lequel décrète et statue ce qui suit :

Article 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Article 2

Le règlement 345-14 relatif à des travaux municipaux est abrogé et remplacé par le présent règlement, à compter de la date de son entrée en vigueur. Telle abrogation n'affecte pas les procédures intentées, ni les protocoles signés, le cas échéant, sous l'autorité du règlement ci-abrogé, lesquelles se continuent sous l'autorité dudit règlement jusqu'à jugement final et exécution.

Article 3 : Définitions

3.1 : Emprise de rue

Parcelle de terrain utilisée à des fins publiques sur laquelle on retrouve la voie de circulation, le trottoir, la bordure, la bande ou la piste cyclable ainsi que la section hors pavage délimitée par la limite frontale d'une propriété.

3.2 : Frais contingents

À l'exclusion des frais d'ingénierie, les honoraires professionnels et autres frais reliés aux ouvrages, notamment les frais légaux, d'arpentage, d'intérêts pour emprunt temporaire, émission et impression d'obligations et inscription au registre foncier.

3.3 : Frais d'ingénierie

Les frais d'ingénierie relatifs à la réalisation d'études géotechniques, à la préparation des protocoles d'entente, des plans et devis d'infrastructures d'égout et d'aqueduc, ainsi qu'à la surveillance des travaux et leur contrôle qualitatif.

3.4 : Infrastructures

Construction de rue avec installation d'égout et/ou aqueduc, ainsi que les équipements connexes tels que stations de pompage, de refoulement de filtration des eaux, etc.

3.5 : Lot

Fonds de terre identifié et délimité sur un plan de cadastre fait et déposé conformément aux dispositions de la Loi sur le cadastre.

3.6 : Lotissement ou opération cadastrale

Division, subdivision, correction, annulation ou ajouté ou remplacement de numéro(s) de lot(s) fait en vertu de la Loi sur le cadastre.

3.7 : Ouvrages

Tous travaux d'infrastructures d'aqueduc et d'égout ou d'équipements à caractère municipal.

3.8 : Professionnels

Ingénieurs, laboratoire, arpenteurs, planificateurs, etc. désignés par la Ville ou le promoteur afin de réaliser les études techniques pour la préparation des plans et devis, effectuer la surveillance des travaux, ainsi que leur contrôle qualitatif.

3.9 : Requérant ou promoteur.

Toute personne, regroupement de personnes, ou leurs ayants droit qui requièrent de la Ville la réalisation d'ouvrages en vue de desservir plusieurs terrains ou constructions.

3.10 : Rue

Voie de circulation principalement affectée à l'usage des véhicules et établie à l'intérieur d'une emprise; à l'intérieur de cette emprise de la rue, on peut retrouver notamment la chaussée, un trottoir, ou une bande cyclable.

3.11 : Rue publique

Rue qui appartient à une ville, au gouvernement du Québec ou au gouvernement du Canada et sur laquelle est autorisée la libre circulation des biens et des personnes.

3.12 : Rue privée

Rue propriété d'un particulier, un groupe de particuliers, une société, corporation ou association privée a la propriété.

3.13 : La Ville

La Ville de Desbiens.

Article 4 : Objet du règlement

Considérant que le conseil municipal a la responsabilité d'assurer la planification du développement du territoire de la Ville, le présent règlement a donc pour objet de définir les conditions que ledit conseil municipal peut fixer pour la réalisation de travaux municipaux, notamment pour l'ouverture de nouvelles rues, la prolongation de rues existantes ou la réalisation de tous autres travaux municipaux, incluant les infrastructures.

Pour se faire, ledit conseil pourra décider de l'opportunité de conclure une entente avec tout requérant ou promoteur pour la réalisation des travaux municipaux tel qu'énoncé précédemment. Cette entente devra inclure les modalités de la participation financière dudit requérant ou promoteur de même que la façon de les acquitter.

L'adoption du présent règlement, ou la conclusion éventuelle d'une entente pour la réalisation d'ouvrages n'exempte par ailleurs pas le requérant ou promoteur de respecter tous les autres règlements municipaux applicables au projet et notamment, le contenu de la réglementation d'urbanisme de la Ville.

Article 5 : Modalités d'application

L'adoption du présent règlement décrète son application dans tous les secteurs et dans toutes les zones comprises dans un règlement de zonage sur le territoire de la ville de Desbiens.

L'émission des permis et certificats relatifs à la construction résidentielle, et à la construction résidentielle estivale, de même que la construction de rues privées ou destinées à devenir publiques, incluant les infrastructures sera également soumise aux conditions stipulées au présent règlement.

Le conseil conserve en tout temps son pouvoir discrétionnaire de municipaliser ou non une rue.

Article 6 : Types de lotissements concernés

Pour les fins du présent règlement, la Ville de Desbiens identifie les deux types de lotissement suivants :

- **Lotissements majeurs** de 5 lots et plus, incluant la réalisation d'infrastructures complètes.
- **Lotissement de 5 lots et moins** créé dans le cadre d'une prolongation de rue avec infrastructures.

Article 7 : Maîtrise d'œuvre

Pour chaque type de lotissement, il sera requis de décider au préalable entre la ville et le requérant ou promoteur, de la responsabilité de la maîtrise d'œuvre pour la réalisation de l'ouvrage.

Article 8 : La Ville est maître d'œuvre

8.1 : Engagement des professionnels

La Ville procédera à l'engagement des professionnels requis pour la préparation du projet, et ce, suivant les termes et dispositions prévues à la Loi des cités et villes. À noter que le requérant ou promoteur devra avoir au préalable déjà réalisé à ses frais certaines études de planification, d'arpentage ou autres plans et devis préliminaires, et ce afin que la Ville et le promoteur soient informés de l'ampleur et de la rentabilité des travaux à réaliser.

8.2 : Autorisations

La Ville autorisera les professionnels à demander tous les certificats d'autorisations qui pourraient requis auprès des divers ministères ou organismes. En outre, la ville pourra aller en soumissions pour la réalisation des ouvrages et il lui appartiendra de choisir l'entrepreneur, de fixer le début et la fin des travaux.

8.3 : Paiement des coûts de construction

Dépendant de l'ampleur des travaux la ville décidera de la façon dont elle acquittera les coûts des travaux. S'il y a règlement d'emprunt, celui-ci sera adopté conformément aux Lois et règlements en vigueur.

Le montant total du règlement d'emprunt pourra comprendre les coûts de réalisation des travaux, soit le montant de la ou des soumissions déclarées conformes et acceptées par la Ville, en plus de tous les frais contingents non inclus dans la soumission, ainsi que les honoraires des professionnels connexes à la réalisation des travaux.

8.4 : Exécution des travaux

La Ville pourra décider d'exécuter les travaux suivant l'une des options suivantes :

- Octroie du contrat à une entreprise dûment reconnue, et ce, après avoir demandé des soumissions conformément à la Loi.
- Réaliser la totalité des travaux en régie interne.
- Réaliser une partie des travaux en régie interne et octroyer un ou plusieurs contrats pour la réalisation d'autres parties, étant entendu que l'octroi des contrats devra être réalisé en conformité avec la Loi.

8.5 : Répartition des coûts

Pour les **lotissements majeurs de 5 lots** et plus incluant la réalisation d'infrastructures complètes.

La Ville décidera de la répartition des coûts des travaux entre la ville et le ou les requérants ou promoteurs et au maximum la part de la ville ne pourra excéder 33,33% des coûts totaux.

Pour les **lotissements de 5 lots** et moins créés dans le cadre d'une prolongation de rue avec infrastructures, la part de la ville ne pourra excéder 15% des coûts totaux.

Dans tous les cas, les détails de la répartition des coûts de même que toute autre condition seront établis dans le cadre de l'entente à intervenir entre la ville et le requérant ou promoteur.

8.6 : Modalités de remboursement

La Ville devra adopter un règlement fixant les modalités de remboursement par une taxe annuelle spéciale pour une durée à déterminer et proportionnelle, soit au nombre de lots dûment cadastrés, soit au nombre de propriétés desservies, ou encore suivant la longueur de façade de la propriété desservie. Les détails de la taxation ainsi que toute autre condition seront également établis dans le cadre de l'entente à intervenir entre la ville et le requérant ou promoteur.

Article 9 : Le requérant ou promoteur est maître d'œuvre.

9.1 : Engagement des professionnels

Le requérant ou promoteur procèdera à l'engagement des professionnels requis pour la préparation du projet. À noter que le requérant ou promoteur devra avoir au préalable déjà réalisé à ses frais certaines études de planification, d'arpentage ou autres plans et devis préliminaires, et ce afin que la Ville et le promoteur soient informés de l'ampleur et de la rentabilité des travaux à réaliser.

9.2 : Autorisations

La ville autorisera le requérant ou promoteur ainsi que ses professionnels à demander tous les certificats d'autorisations qui pourraient être requis auprès des divers ministères ou organismes. Néanmoins, dans tous les cas, le requérant ou promoteur sera tenu de respecter les normes imposées par la ville, quant à la nature, la qualité et la mise en œuvre des matériaux.

Il appartiendra au requérant ou promoteur de choisir l'entrepreneur, de fixer le début et la fin des travaux, puis d'en informer la ville.

9.3 : Paiement des coûts de construction

Le requérant ou promoteur acquittera 100% de la totalité du coût des travaux. Toutefois, dans le cas où il y aurait eu, au sein de l'entente avec la ville qu'une part des dits travaux devraient être payés par la ville, cette dernière choisira la façon d'en acquitter le paiement, et s'il devait y avoir adoption d'un règlement d'emprunt celui-ci sera adopté conformément aux Lois et règlements en vigueur.

Le montant des dits travaux, pourra comprendre, outre les coûts de réalisation des travaux, en plus des honoraires des professionnels connexes à la réalisation des travaux, et ce, tant pour le requérant ou promoteur que pour la part éventuelle de la ville.

9.4 : Exécution des travaux

Le requérant ou promoteur réaliser les travaux suivant les modalités de son choix, il devra toutefois respecter les codes et règlements en vigueur et se conformer aux dispositions énoncées à l'article 14 du présent règlement.

9.5 : Répartition des coûts

Tant pour les **lotissements majeurs de 5 lots** et plus, **que les lotissements de 5 lots** et moins incluant la réalisation d'infrastructures complètes, les requérants ou promoteurs assumeront 100% de la totalité des coûts du projet. Toutefois, dans le cas où il y aurait eu au sein de l'entente avec la ville, mention qu'une part des dits travaux devraient être payés par la ville, cette part de la ville ne pourra excéder 15% des coûts totaux, et ce, tel que stipulé à l'article 8.5 du présent règlement.

Dans tous les cas, les détails de la répartition des coûts de même que toute autre condition seront établis dans le cadre de l'entente à intervenir entre la ville et le requérant ou promoteur.

Article 10 : Protocole d'entente

Tant pour les **lotissements majeurs de 5 lots** et plus que pour les **lotissements de 5 lots** et moins incluant la réalisation d'infrastructures complètes, et ce, que la ville soit ou non désignée maître d'œuvre, les parties prenantes au projet devront au préalable signer une entente qui, à moins d'indication contraire dans l'entente, ne demeure valide que pour une période de douze (12) mois.

L'entente devra prévoir notamment les éléments suivants :

10.1 : Contenu principal.

- La désignation des parties;
- L'objet général de l'entente ainsi que le territoire assujéti.
- La description des travaux municipaux qui seront exécutés et l'identification de la partie qui sera désignée maître d'œuvre et responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- L'énoncé des coûts préliminaires des dits travaux.
- Le nom des professionnels dont les services seront retenus afin d'accomplir l'une ou l'autre des étapes prévues ou nécessaires à l'accomplissement de l'entente;
- La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge de chacune des parties ainsi que la responsabilité quant à leur réalisation;
- Les modalités de paiement pour chacune des parties afin de défrayer le coût total des travaux ainsi que les intérêts payables exigibles;
- Les modalités relatives au cadastre des voies ou rues destinées à recevoir les infrastructures.
- Les engagements de la ville à se voir céder, éventuellement ces voies, rues et infrastructures, étant entendu que le promoteur s'engagera à céder l'ensemble des ouvrages faisant l'objet de l'entente, libre de toutes charges et pour la somme de 1 \$.

10.2 : Contenu complémentaire.

Les parties prenantes au protocole d'entente pourront y inclure tout ou partie des éléments complémentaires suivants :

- Réaliser la subdivision cadastrale d'un nombre préalablement établi au sein d'un calendrier, pour les terrains desservis par l'ouverture de rue incluant la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, et ce, conformément au règlement de lotissement;
- Consentir et accepter toutes servitudes de passage, pour la construction de voies, rues, pose et entretien de conduites ou d'équipements connexes aux infrastructures, ainsi que d'autres servitudes qui pourraient être requises.
- Inclure toutes obligations particulières relatives aux règlements municipaux et notamment aux règlements d'urbanisme.
- Calendrier de réalisation des travaux, incluant la date de début et de fin des dits travaux, ainsi que les modalités d'exécution des dits travaux et notamment le ou les choix d'octroi du contrat à une entreprise, ou la réalisation de la totalité des travaux en régie interne ou encore la possibilité de réaliser une partie des travaux en régie interne et octroyer un ou plusieurs contrats pour la réalisation d'autres parties, étant entendu que l'octroi des contrats devra être réalisé en conformité avec la Loi.
- Disposition précisant que l'entente n'aura effet, que si les parties obtiennent toutes les autorisations ou approbations requises par les divers ministères et organismes gouvernementaux pour permettre la réalisation des travaux;
- Toute autre disposition afin de clarifier les droits des parties et de préciser les intentions et les attentes tant de la Ville que du requérant ou promoteur à l'égard des travaux visés.

Article 11 : Émission des permis et certificats

L'émission de permis et certificats pour réaliser les constructions de bâtiments compris dans le lotissement sera conditionnelle à la signature de l'entente et au respect de son contenu.

Les subdivisions cadastrales comprises à l'intérieur du lotissement pourront être acceptées, considérant que l'entente aura été signée par les parties et que les infrastructures seront sur le point d'être réalisées.

Article 12 : Garanties de réalisation

Lorsque la Ville est maître d'œuvre la elle pourra exiger du requérant ou promoteur, les garanties de réalisation qu'elle jugera nécessaires durant la période appropriée. Ces garanties seront incluses à l'entente à être signée par les parties. Également, lorsque le requérant ou promoteur est maître d'œuvre les éventuelles pénalités en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent;

Article 13 : Remboursements particuliers

Les propriétaires non inclus dans le lotissement objet de l'entente, qui seraient autorisés par la ville à se raccorder aux infrastructures qui auront été construites, devront afin d'obtenir leur permis de construction, obligatoirement défrayer la quote-part fixée et énoncée dans l'entente originale signée avec le requérant ou promoteur.

Ladite quote-part sera perçue par la ville, laquelle verra à indemniser si requis, le requérant ou promoteur signataire de l'entente originale.

À défaut de quote-part, le propriétaire demandeur du permis de construction devra assumer auprès de la ville, toutes taxes annuelles spéciales qui auraient été prévues dans ladite entente.

Article 14 : Conformité des travaux

Dans le cas où le requérant ou promoteur est maître d'œuvre, il devra fournir à la Ville dès la fin des travaux un certificat d'un ingénieur attestant la conformité des travaux effectués en regard des règlements, normes et règles de l'art applicables, et confirmer que le réseau d'aqueduc aura été décontaminé.

Article 15 : Actes de cession

Pour les cessions, servitudes et autre prévues dans l'entente :

- Le promoteur devra signer les actes notariés de cession des emprises de rues dûment cadastrées, et des servitudes de passage d'occupation ou d'empiètement avant tout début de travaux. Pour toutes les autres cessions telles les infrastructures et autres, les actes notariés de cession devront être soumis à la ville dans les quinze jours suivant la réception provisoire des travaux acceptés par la Ville.
- Lorsque le promoteur est maître d'œuvre, il doit, au même moment, céder à la Ville ses droits et intérêts dans les études géotechniques ainsi que dans les plans et devis. De plus, il produira un document certifiant que tous les honoraires et frais liés à ces travaux ont été payés.

Article 16 : Responsabilité

Lorsque le promoteur est maître d'œuvre, celui-ci doit s'engager à tenir la Ville indemne de toute réclamation de quelque manière que ce soit, qui peut découler de l'exécution des travaux et s'engage à prendre fait et cause pour elle dans le cadre de toute poursuite. Il doit également détenir une assurance responsabilité selon le montant prévu à l'entente.

Article 17 : Infractions

Toute contravention au présent règlement constitue une infraction.

Article 18 : Pénalité et recours

Toute contravention au présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende.

Lorsque le contrevenant est une personne physique, l'amende est de 300 \$ à 1 000 \$ en plus des frais. Lorsque le contrevenant est une personne morale, l'amende est de 500 \$ à 2 000 \$ en plus des frais.

En cas de récidive, une personne physique est passible d'une amende de 600 \$ à 2 000 \$ en plus des frais et une personne morale est passible d'une amende de 1 000 \$ à 4 000 \$ en plus des frais.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée.

Le recours pénal n'affecte en rien le droit de la Ville d'utiliser tout autre recours, dont des recours de nature civile.

Article 19 : Dispositions transitoires et finales

Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du conseil de la ville d'adopter des règlements ayant pour objet de décréter la réalisation de travaux de nature municipale et de pourvoir au financement de ces travaux au moyen d'emprunt réalisé en conformité aux dispositions de la Loi.

Article 20 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Maire

Directrice générale

Avis de motion :	5 juin 2017
Adoption projet de règlement :	3 juillet 2017
Adoption du règlement :	21 août 2017
Approbation de la MRC :	13 septembre 2017
Certificat de conformité MRC :	23003-RCTSM-01-02-2017
Publication de l'avis d'entrée en vigueur :	5 octobre 2017

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je soussignée, Marie-Ève Roy, directrice générale de la Ville de Desbiens, certifie sous mon serment d'office avoir publié l'avis public dans notre journal « Le Bulletin Municipal », dans son édition du 7 octobre 2017, avis relatif au règlement numéro 374-17 et l'avoir affiché dans le hall de la Mairie en date du 7 octobre 2017.

En foi de quoi, je donne ce certificat ce 7 octobre 2017.

Marie-Ève Roy
Directrice générale