

RÈGLEMENT NUMÉRO 2024-381

RÈGLEMENT RELATIF AUX ENTENTES PROMOTEURS POUR LES DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif aux ententes promoteurs pour les développements résidentiels ».

RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Sont remplacés par le présent règlement, le règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux numéro 2000-30 et tous ses amendements.

TERRITOIRE ASSUJETI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Val-des-Sources.

Aucun permis de lotissement relatif à une nouvelle voie de circulation ou à une subdivision de lots, ni aucun permis de construction pour la construction d'un bâtiment principal ne peut être émis à moins qu'une entente, portant sur la réalisation des infrastructures, ne soit signée entre la Ville et les requérants et/ou propriétaires des terrains concernés, conformément au présent règlement.

Toutefois, le présent article ne s'applique pas dans les cas d'émission de permis de lotissement pour une correction, un remplacement, une identification cadastrale de partie de lot ou de lot déjà construit ou pour une subdivision de lot en bordure d'une voie de circulation publique existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

BUT

Le présent règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'un permis de lotissement ou de construction à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Ville de Val-des-Sources portant sur la réalisation des travaux municipaux.

Il a aussi pour but de déterminer les modalités et les exigences que doivent remplir le ou les requérants relativement à l'implantation d'infrastructures et d'équipements publics afin de desservir de nouveaux immeubles ou propriétés sur le territoire de la Ville.

Il vise également à déterminer la participation financière du requérant et de la Ville dans la préparation et la réalisation de ces infrastructures et équipements publics.

DISCRÉTION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil municipal de la Ville de Val-des-Sources a la responsabilité d'assurer la planification du développement de la municipalité et, en conséquence, il possède l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure une entente pour la réalisation des travaux municipaux.

Rien au présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du Conseil municipal d'adopter des règlements ayant pour objet de décréter la réalisation de travaux de nature municipale et de pourvoir au financement de ces travaux.

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement.

Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- 1) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 2) L'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue; le verbe « pouvoir » indique un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
- 3) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 4) Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 5) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire. Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire;
- 6) Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 7) Le mot « Ville » désigne la Ville de Val-des-Sources.

INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2) En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, figures et autres formes d'expression, le texte prévaut;
- 3) En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
- 4) En cas de contradiction entre le texte et la grille des usages et des normes du règlement de zonage, la grille prévaut.

MESURES

Toutes les dimensions données dans ce règlement sont exprimées en unités du *Système international* (SI) (système métrique).

TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au présent article.

Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement défini s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

Bénéficiaire :

Propriétaire d'un terrain bénéficiant de la réalisation des travaux municipaux réalisés en vertu d'une entente prévue au présent règlement, mais n'ayant pas nécessairement participé financièrement à la réalisation des travaux.

Conseil :

Le Conseil de la Ville de Val-des-Sources.

Entrepreneur :

Personne morale ou physique mandatée par le requérant afin de réaliser des travaux d'infrastructures relatifs à des travaux municipaux

Frais contingents :

L'ensemble des frais administratifs et de services professionnels reliés à la réalisation d'un projet nécessitant l'implantation d'infrastructures et d'équipements publics incluant notamment : études préparatoires, honoraires professionnels, plans et devis, frais de laboratoires et surveillance des travaux.

Requérant et/ou promoteur :

Toute personne physique ou morale, société de personnes, regroupement ou association qui demande à la Ville l'autorisation de réaliser des travaux municipaux afin de mettre en place des infrastructures en vue de desservir un ou plusieurs terrains sur lesquels sont prévues une ou plusieurs constructions ou sur lesquels des constructions existent déjà.

Infrastructures et équipements :

L'ensemble des infrastructures et équipements publics, ou destinés à le devenir, nécessaires à l'aménagement et à la desserte d'un nouveau secteur en développement, d'un développement projeté ou d'un secteur déjà construit. De façon non limitative, ceci inclut : voies de circulation (fondation et pavage), franchissements ferroviaires, bordures, signalisation, ponts, trottoirs, sentiers, pistes, réseaux d'éclairage, glissières de sécurité, clôtures, aqueduc, égouts pluvial et sanitaire (incluant ses accessoires), bornes d'incendie, postes de surpression d'aqueduc, postes de pompage d'égout, chambres de dégazeur, purgeurs d'air, génératrices, réservoirs, usines de traitement des eaux usées ou potable et tout autre équipement de juridiction municipale jugé nécessaire à la desserte des bénéficiaires.

Surveillance :

Signifie qu'une personne physique avec les compétences requises effectue le suivi à temps complet des travaux réalisés afin de s'assurer que ceux-ci sont conformes aux plans et devis déposés et acceptés, ainsi qu'aux règles de l'art.

Le surveillant de chantier mandaté par le consultant doit se rapporter au minimum une fois par semaine au directeur des travaux publics afin de lui faire part du déroulement des travaux.

Système d'éclairage :

Comprend les unités d'éclairage, les câbles et fils d'alimentation et tous les éléments nécessaires à son fonctionnement;

Surdimensionnement :

Infrastructures et équipements publics dont les dimensions ou les capacités dépassent celles du service de base nécessaire à la desserte en équipement du secteur faisant l'objet d'une demande de permis par le requérant. À titre d'exemple non limitatif : une conduite de plus grand diamètre, un bassin de rétention, une station de pompage, une piste cyclable, une usine de traitement des eaux usées, un passage à niveau, un réservoir. Par contre une voie de circulation de type collectrice ou artère n'est pas considérée comme surdimensionnement dans le présent règlement.

Travaux municipaux :

Travaux d'infrastructures requis afin d'assurer la desserte de services municipaux tels que décrits ci haut à l'item « infrastructures et équipements ».

Ville :

La Ville de Val-des-Sources.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration, l'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du responsable et des représentants du service de l'urbanisme de la Ville de Val-des-Sources.

RESPONSABILITÉ DU REQUÉRANT

Le requérant est responsable de la réalisation des travaux et de leur financement selon les spécifications et modalités décrites dans l'entente signée entre la Ville et le requérant conformément au présent règlement. Il est expressément convenu que la Ville n'encourra aucune responsabilité à l'endroit de l'entrepreneur général choisi par le requérant, les sous-traitants, employés et fournisseurs.

CONDITIONS DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS

Tout promoteur désirant réaliser un développement ou projet comportant de nouveaux équipements et infrastructures publics, ou pouvant le devenir, doit conclure au préalable une entente avec la Ville, prévoyant des travaux d'infrastructures pouvant être réalisés par phase.

L'entente doit être préparée selon les termes du présent Règlement. La signature du protocole d'entente doit être précédée des étapes suivantes :

Toute requête approuvée par le Conseil municipal ne demeure valide que pour une période de douze (12) mois, période à l'intérieur de laquelle les travaux municipaux doivent débuter, faute de quoi une nouvelle requête devra être formulée à la Ville pour étude et le protocole deviendra nul et non avenue;

Les travaux municipaux ne peuvent débuter avant que le protocole liant les parties ne soit signé par chacune d'elles.

Le Conseil municipal conserve l'entière discrétion de l'acceptation d'un nouveau développement impliquant l'ouverture de nouvelles voies de circulation privées ou publiques en fonction de la réglementation d'urbanisme ou autres réglementations applicables. Il conserve également, en tout temps, son pouvoir discrétionnaire de municipaliser ou non une voie de circulation et les équipements ou infrastructures.

CHAPITRE 2 DOCUMENTS À FOURNIR ET ÉTABLISSEMENT DES COÛTS RELATIFS AUX TRAVAUX

PRÉSENTATION D'UNE ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT

Le requérant doit fournir l'étude d'aménagement non seulement pour un projet de développement d'une rue par protocole d'entente, mais également pour des superficies de terrains à développer préalablement identifiées par la Ville qui sont situées dans le bassin concerné par le projet de développement.

Cette étude d'aménagement doit, sans s'y limiter, inclure :

- a) Les études environnementales requises par l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement;
- b) L'identification des milieux naturels, les contraintes s'y rattachant et les compensations environnementales proposées;
- c) Les études géotechniques;
- d) Les études de circulation;
- e) Les plans de grille de rues;
- f) Les plans directeurs d'égout sanitaire, d'égout pluvial, d'aqueduc, d'utilités publiques;
- g) L'élévation de rues proposées, de topographie des surfaces et des arrière-lots des terrains existants limitrophes au bassin de développement;
- h) Les superficies de parcs;
- i) Les superficies à protéger;
- j) Les fossés, cours d'eau et bandes riveraines;
- k) Les servitudes.

PRÉSENTATION D'UN AVANT-PROJET

Tout requérant qui désire effectuer un projet de développement de terrains qui exige la réalisation de travaux municipaux doit soumettre au Service de l'urbanisme un avant-projet respectant les dispositions des règlements d'urbanisme et du présent règlement.

PLANS ET DEVIS DE GÉNIE

Après acceptation du plan projet du promoteur, le promoteur désigne un ingénieur responsable de la confection des plans et devis pour approbation relatifs aux travaux d'infrastructures publiques et à tout autre ouvrage jugé nécessaire à la réalisation du projet. La Ville doit approuver au préalable le choix de l'ingénieur.

Le directeur des travaux publics ou un représentant désigné par la Ville accepte la réalisation des travaux apparaissant aux plans et devis pour construction après leur confection ou propose, le cas échéant, des modifications.

L'ingénieur-conseil devra remettre à la Ville, à la fin des travaux, deux copies de plans tels que construits ainsi qu'un certificat de conformité confirmant que les travaux ont été réalisés conformément aux plans et devis, à la réglementation municipale et selon les règles de l'art.

Les études géotechniques, la surveillance des travaux ainsi que le contrôle de la qualité des matériaux sont effectuées par le laboratoire et la firme d'ingénieurs-conseils désignés par le requérant à cette fin.

PAIEMENT DES FRAIS D'INGÉNIERIE ET DES FRAIS CONTINGENTS

Le paiement des services d'ingénierie pour la préparation des plans et devis, ainsi que la surveillance se font directement par le requérant selon les modalités convenues avec toutes les parties. Lorsque l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux, ou le directeur des travaux publics, ou son représentant désigné requiert des analyses de laboratoire, celles-ci sont payées directement par le requérant.

Les frais contingents relatifs à l'arpentage et les frais légaux (notaires et autres honoraires professionnels) sont à la charge du requérant.

QUOTE-PART DES BÉNÉFICIAIRES

Dans le cas où des usagers bénéficieraient de la réalisation des travaux des infrastructures sans que ceux-ci ne soient partie prenante à une telle entente, une quote-part sera exigée des bénéficiaires lors de la demande de permis de construction ou de raccordement le cas échéant.

Lorsque requise cette quote-part sera déterminée dans l'entente prévue au présent règlement en fonction du frontage linéaire, des superficies desservies, des débits d'eaux usées générées ou toute autre méthode conformément aux dispositions établies à l'intérieur de

l'entente conclue entre la Ville, le ou les requérants et toutes autres parties.

Lorsqu'une entente prévoit le paiement d'une quote-part par des bénéficiaires des travaux, une annexe à cette entente doit identifier les immeubles ou terrains assujettis au paiement de la quote-part. La quote-part exigible, payable par le bénéficiaire des travaux, portera intérêt au taux de cinq pour cent (5 %) par année.

Le requérant signataire de l'entente doit assumer lui-même le financement des travaux à l'avantage des bénéficiaires. La Ville remettra au requérant les quotes-parts des bénéficiaires perçues lors de l'émission des permis de construction, et ce, dans un délai de 60 jours de chaque paiement.

Une quote-part ne constitue pas une taxe, une compensation ou un mode de tarification.

COÛT DES SURDIMENSIONNEMENTS ET QUOTE-PART

Pour les développements comportant des infrastructures où le surdimensionnement est exigé par la Ville, celui-ci sera assumé soit par la Ville ou le requérant en fonction des clauses prévues à l'intérieur du protocole d'entente signé entre les parties. Toutefois, une quote-part pourra être exigée par la Ville pour chaque lot desservi et non ciblé par l'entente lors de l'émission du permis de construction et remboursée à la partie ayant assumé les coûts reliés au surdimensionnement.

La quote-part sera établie dans l'entente signée entre les parties conformément au présent règlement en fonction d'un ou plusieurs des critères suivants :

- a) La nécessité de cette infrastructure pour desservir les terrains visés par la quote-part;
- b) Le coût de l'infrastructure de surdimensionnement;
- c) La superficie totale des terrains potentiellement desservis par l'infrastructure de surdimensionnement;
- d) Le frontage en mètre linéaire de l'ensemble des terrains potentiellement desservis par l'infrastructure de surdimensionnement;
- e) Le taux d'intérêt annuel imputable au remboursement de l'investissement initial;
- f) La capacité en débit, diamètre, longueur ou pourcentage requise pour la desserte des différents projets ou constructions.

Dans les cas d'infrastructures de surdimensionnement (ex : une usine de pompage) nécessaires à la réalisation des infrastructures d'aqueduc ou d'égout, la Ville se réserve le droit d'en être le maître d'œuvre ou d'en confier la réalisation au requérant.

Lorsque la réalisation est confiée au requérant, la Ville remettra à celui-ci uniquement la différence de coût entre l'infrastructure de base et le surdimensionnement.

Le protocole d'entente doit prévoir les modalités de réalisation, de financement, de paiement et de tarification de ces infrastructures de surdimensionnement.

CONTENU DE L'ENTENTE ET EXIGENCES

Lorsque le plan projet est accepté conformément aux termes du présent règlement, le requérant doit conclure une entente écrite avec la Ville comportant, notamment, les éléments et exigences suivants :

a) Les parties :

- La désignation des parties;

b) Le projet et les travaux :

- Un plan projet de lotissement, incluant le tracé des voies de circulation;
- Une description des travaux et infrastructures touchés par l'entente et la désignation des parties responsables de leur réalisation;
- Les modalités de réalisation, de surveillance et d'approbation des travaux;
- Si des servitudes sont nécessaires, une identification de celles-ci et l'engagement des propriétaires concernés à céder ces servitudes à la Ville;

c) Le délai de réalisation :

- Le délai de réalisation des travaux et la pénalité recouvrable par la Ville en cas de retard à exécuter les travaux dans le délai prescrit dans l'entente;
- Règle générale, les travaux d'infrastructure ne doivent pas être réalisés entre le 15 décembre et le 15 mars;
- Cependant, des travaux sont autorisés pendant cette période, sur remise, lors de la signature de l'entente, d'une lettre de garantie supplémentaire, équivalent à 50% du coût

total des travaux de fondation de rue pour garantir le paiement des corrections pouvant être nécessaires à la suite du dégel;

- Dans un délai n'excédant pas 12 mois après la fin des travaux, la Ville s'engage à remettre au requérant la lettre de garantie prévue au paragraphe précédent, avec intérêts, déduction faite du coût des corrections rendues nécessaires, le cas échéant, à la suite du dégel;

d) Les plans et devis :

- Les modalités de confection et d'approbation des plans et devis conformément au présent règlement;
- Deux copies des plans et devis émis pour construction;

e) Le coût et le paiement des parties :

- Une évaluation du montant global du projet, ainsi que la participation financière de la Ville et du requérant concernant la mise en place des infrastructures à l'intérieur dudit projet;
- Les modalités de paiement des frais contingents;

f) La cession des voies de circulation :

- L'engagement du promoteur à céder à la Ville, libre de toutes charges, privilèges et hypothèques, pour la somme nominale de un dollar (1 \$), l'emprise des voies de circulation concernées si les rues sont destinées à devenir publiques, lorsque les travaux seront terminés et sur remise d'un certificat de conformité de l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux, certifiant que les travaux sont terminés et conformes aux plans et devis ainsi qu'aux exigences de la Ville;
- Les emprises et infrastructures cédées à la Ville doivent être franches et quittes de tout privilège, hypothèque, redevance ou charge quelconque. Une lettre de quittance de l'entrepreneur responsable des travaux doit également être fournie;
- Aucune infrastructure ne sera municipalisée avant que l'acceptation finale des travaux n'ait été effectuée et toutes les déficiences corrigées. Dans le cas où un promoteur

favoriserait la mise en place d'un traitement de surface double comme revêtement, la rue ne pourra être municipalisée avant qu'un minimum de 90 % des terrains adjacents ne soient construits et enregistrés au rôle peu importe la valeur de l'évaluation sur ladite rue. À ce moment, si le directeur des travaux publics de la Ville ou son représentant désigné juge que le revêtement est détérioré, celui-ci devra être remplacé aux frais du promoteur. Toutefois, la Ville pourra accepter de verbaliser la rue en échange d'une garantie bancaire de la valeur totale du revêtement valable jusqu'à ce que 90 % de la construction soit complétée et inscrite au rôle. Finalement, les critères techniques établis selon les normes canadiennes de conception géométrique des routes devront toujours être respectés;

- Afin d'éviter les interventions éventuelles dans la fondation de rue et sur le revêtement bitumineux, tous les services d'aqueduc, d'égouts ou autres devront être mis en place à chacun des lots et aux intersections lors de la pose initiale des conduites principales, soit avant les travaux de voirie.

g) Garanties et cautionnement :

- Le requérant doit, à la conclusion de l'entente, remettre à la Ville :
 - une preuve d'assurance responsabilité civile au montant minimum d'un (1) million de dollars;
 - une copie signée du contrat avec l'entrepreneur;
 - une lettre de garantie bancaire irrévocable correspondant à cinquante (50 %) du coût estimé du coût total des travaux municipaux émis en faveur de la Ville de Val-des-Sources et valide pour une période minimale d'un an;
- ou
- un cautionnement d'exécution fourni par l'entrepreneur chargé d'exécuter les travaux émis conjointement à la Ville de Val-des-Sources et au requérant pour une valeur égale à 50 % de l'estimé du coût total des travaux et valide pour une période minimale d'un an;
- au moins 30 jours avant l'échéance de la lettre de

garantie ou du cautionnement d'exécution et, par la suite, au moins 30 jours avant l'échéance de toute période de renouvellement de cette lettre ou cautionnement, le requérant doit obtenir le renouvellement pour une période additionnelle d'un an à compter de son échéance, aux mêmes termes et conditions, et ce, jusqu'à la cession ou la verbalisation de la voie de circulation;

- o une copie du certificat d'autorisation émis par le Ministère de l'Environnement pour chaque article visé.

Après l'acceptation finale des travaux par l'ingénieur en charge du projet et de la surveillance, le promoteur doit remettre à la Ville un cautionnement d'entretien, une lettre de garantie bancaire ou un chèque visé ainsi que la quittance de l'entrepreneur chargé des travaux afin que soient couverts toute défectuosité, tout bris ou tout dommage ou défaut pouvant survenir relativement aux travaux effectués. Ce cautionnement doit représenter 10 % du coût des travaux sur lesquels il porte. Il doit être valide pour une période de 2 ans à partir de la date d'acceptation finale des travaux par la Ville.

h) Surdimensionnement :

Dans le cas où des surdimensionnements seraient nécessaires, l'entente doit également prévoir :

- Une identification des surdimensionnements qui doivent être réalisés, des coûts qui y sont reliés et du maître d'œuvre responsable de leur installation;
- Une identification des immeubles desservis par ces équipements ainsi que l'établissement d'une quote-part du coût de cet équipement en fonction des critères prévus au présent règlement.

SIGNATURE

Le maire, ou en son absence le maire suppléant, ainsi que le Directeur général et greffier sont autorisés à signer toute entente à intervenir avec le requérant conformément au présent règlement.

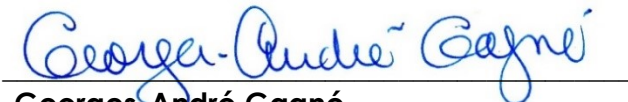
CHAPITRE 3

ENTRÉE EN VIGUEUR

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à loi.

ADOPTÉ


Hugues GRIMARD,
Maire
Georges-André Gagné,
Directeur général et Greffier

AVIS DE MOTION :

SÉANCE ORDINAIRE DU 9 SEPTEMBRE 2024

DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT :

SÉANCE ORDINAIRE DU 9 SEPTEMBRE 2024

ADOPTION DU RÈGLEMENT :

SÉANCE ORDINAIRE DU 7 OCTOBRE 2024

PUBLICATION :

SUR LE SITE INTERNET DE LA VILLE LE 16 OCTOBRE 2024

ENTRÉE EN VIGUEUR :

LE 16 OCTOBRE 2024