Cantley

RÈGLEMENT NUMÉRO 496-16 CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

RÈGLEMENT	DATE D'ADOPTION	NUMÉRO DE RÉSOLUTION
496-16	9 août 2016	2016-MC-R392

Ceci constitue une version à jour en date du 9 août 2016

Stéphane Parent
Directeur général et secrétaire-trésorier
Municipalité de Cantley

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE CANTLEY

RÈGLEMENT NUMÉRO 496-16

CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement, ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre un promoteur et la Municipalité de Cantley 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.

Le présent règlement a aussi pour but d'établir les étapes et les mesures nécessaires à la réalisation de l'entente et des travaux qui en font l'objet.

2. DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique principalement à la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux situés sur l'ensemble du territoire de la Municipalité de Cantley.

3. REMPLACEMENT DES DISPOSITIONS ANTÉRIEURES

Le présent règlement abroge et remplace les chapitres I, II, IV, V et VI du règlement nº 348-09 relatif à la mise en place des services publics.

4. TERMINOLOGIE

Les mots ou expressions qui suivent, à moins que le contexte n'indique un sens différent, ont le sens qui leur est attribué au présent article, à savoir :

Acceptation finale : Résolution adoptée par le conseil municipal, suite à la recommandation du fonctionnaire désigné, lorsque la construction ou l'amélioration d'une infrastructure ou d'un équipement municipal remplit les conditions prescrites par la règlementation municipale et celles prévues dans le protocole d'entente.

Acceptation provisoire : Résolution adoptée par le conseil municipal, suite à la recommandation du fonctionnaire désigné, lorsque la construction ou l'amélioration d'une infrastructure ou d'un équipement municipal est complétée conformément aux plans et devis déposés avec la requête de développement et que les conditions prescrites par la règlementation municipale sont remplies.

Amélioration : Travaux de construction ou d'aménagement visant à améliorer une infrastructure ou un équipement municipal. Ces travaux n'incluent pas les activités d'entretien généralement reconnues (ex. : nettoyage de fossés, émondage et abattage d'arbres, rechargement granulaire de la chaussée, etc.), ni les travaux de réparation dont les coûts sont inférieurs à 10 000 $.

Toute amélioration comprend aussi la mise à niveau ou la réfection d'une infrastructure ou d'un équipement municipal, dont la valeur des travaux dépasse 10 000 $.

Examen des titres de propriété : Opération par laquelle un juriste évalue les charges ou les droits réels susceptibles d'affecter, de limiter ou de dévaluer le droit de propriété d'un immeuble, comme une hypothèque, une servitude ou un droit de passage.

Fonctionnaire désigné : Une ou plusieurs personnes désignées par le directeur général et secrétaire-trésorier afin d'appliquer, en tout ou en partie, le présent règlement.

Infrastructures et équipements municipaux : Ensemble des infrastructures et équipements publics municipaux, ou destinés à le devenir, nécessaires à l'aménagement et à la desserte d'un nouveau projet ou d'un nouveau secteur ou d'un projet ou d'un secteur déjà construit. De façon non limitative, ceci inclut : les voies de circulation (fondation, pavage, bordures, signalisation, ponts, trottoirs, sentiers, pistes, systèmes d'éclairage, glissières de sécurité, clôtures), le réseau d'aqueduc, le réseau d'égout domestique et le réseau pluvial, ainsi que leurs accessoires, les usines de traitement des eaux usées ou potables.

Ingénieur : Toute personne qui est membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

Mise à niveau : Travaux de construction ou d'aménagement visant à rendre conforme ou à actualiser une infrastructure ou un équipement municipal, en vertu des normes de construction énoncées dans la règlementation municipale concernant les normes relatives à la construction d'infrastructures et aux équipements municipaux.

Municipalité : La municipalité de Cantley.

Normes de construction : Normes minimales de construction spécifiées dans la règlementation municipale concernant les normes relatives à la construction d'infrastructures et aux équipements municipaux.

Piste multifonctionnelle : Voie aménagée afin de permettre la circulation de certaines catégories d'usagers, comme une voie cyclable ou un sentier pour piétons.

Projets spéciaux : Travaux d'aménagement ou de construction d'une infrastructure ou d'un équipement d'intérêt collectif qui sont justifiés par l'ampleur d'un projet et qui sont appelés à le desservir ainsi que la collectivité en général. Ils incluent notamment un parc, un terrain de jeux ou espace naturel, un centre récréatif ou communautaire, un centre de transbordement pour les déchets, un site d'élimination des neiges usées, un centre de sécurité publique (caserne de pompiers, poste de police), un bureau d'information touristique, une aire de stationnement, une intersection nécessitant des feux de circulation, une marina, un barrage, un lac artificiel de retenue des eaux ou tout équipement ou infrastructure visant à assurer la sécurité du public.

Promoteur : Toute personne physique ou morale qui fait une requête à la Municipalité visant à effectuer des travaux de construction ou d'amélioration d'infrastructures ou d'équipements municipaux. Cette personne peut être le propriétaire de l'infrastructure ou de l'équipement, ou une personne mandatée par celui-ci afin de gérer les travaux et les processus.

Réfection : Travaux de construction ou d'aménagement visant la réparation d'une infrastructure ou d'un équipement municipal.

Requête de développement : Demande écrite faite par un promoteur, afin de construire ou d'améliorer une infrastructure ou un équipement municipal sur le territoire de la municipalité de Cantley.

Surveillant : Ingénieur mandaté par le promoteur afin d'effectuer la surveillance des travaux de construction ou d'amélioration d'une infrastructure ou d'un équipement municipal.

Tiers bénéficiaire : Toute personne ou ses ayants droits qui, sans être le promoteur, est propriétaire d'un immeuble qui n'est pas visé par le permis de lotissement ou le certificat d'autorisation, mais qui bénéficie ou bénéficiera éventuellement de l'ensemble ou d'une partie des travaux réalisés en application d'une entente conclue en vertu du présent règlement.

Aux fins du présent règlement, lorsque ces travaux permettent la délivrance d'un permis de construction de bâtiment principal ou de lotissement, ou encore le branchement aux services publics, le bénéfice est reçu lors de la délivrance du permis ou lors du branchement aux services.

5. FONCTIONS ET POUVOIRS

Le directeur général et secrétaire-trésorier de la Municipalité a l'autorité et les pouvoirs requis pour appliquer le présent règlement. À cette fin, il peut désigner une ou plusieurs personnes de son choix comme responsables de l'application, en tout ou en partie, du présent règlement. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, le fonctionnaire désigné a particulièrement l'autorité pour effectuer les tâches suivantes :

a) Il reçoit et analyse les plans et devis de conception soumis, puis prépare des recommandations et commentaires en vue de les présenter au conseil municipal. Au besoin, il peut communiquer avec l'ingénieur mandaté par le promoteur;

b) Lors du refus de délivrer un permis, il informe par écrit le promoteur des raisons qui justifient ce refus;

c) À tout moment, il peut visiter, examiner et prendre des photographies de toute propriété pour constater si les dispositions des règlements municipaux sont observées. Les propriétaires, locataires ou occupants des lieux visités sont tenus de le recevoir et de répondre aux questions qui leur sont posées relativement à l'application des règlements municipaux;

d) Il peut exiger que des essais soient effectués, aux frais du promoteur, sur les matériaux, les dispositifs, les méthodes de construction, les éléments fonctionnels et structuraux de construction ou sur la condition de l'infrastructure ou de la structure de chaussée, ou encore exiger qu'une preuve suffisante soit soumise, aux frais du promoteur, lorsqu'il est nécessaire de prouver que lesdits matériaux, dispositifs, construction ou condition des éléments de l'infrastructure et de la structure de chaussée répondent aux dispositions des règlements municipaux;

e) Il peut demander, avec l'approbation du conseil municipal, la vérification des plans ou des travaux par un professionnel, dans le doute raisonnable de la conformité des plans ou travaux aux dispositions des règlements municipaux. Cette contre-vérification est aux frais du promoteur;

f) Il peut révoquer ou suspendre tout permis lorsque les travaux ne sont pas conformes à l'entente et/ou contreviennent aux règlements municipaux, lorsque les résultats des essais ne correspondent pas aux normes municipales, provinciales ou fédérales ou lorsqu'il juge que la construction est dangereuse en vertu des lois, des règlements et des normes municipales,

provinciales ou fédérales. Dans ce cas, il peut exiger des correctifs sur les éléments déficients, aux frais du promoteur;

g) Il peut préparer, signer et émettre des avis et des constats d'infraction, ordonner l'arrêt des travaux, représenter la Municipalité devant la Cour municipale ou toute Cour compétente et voir à l'application des décisions de la Cour, à la suite d'un jugement relativement au présent règlement;

h) Il tient un registre des permis délivrés ou refusés et tout document accompagnant la demande ;

i) Il demande une attestation par l'ingénieur mentionnant que les plans et les travaux sont effectués en conformité avec les lois et règlements des autorités municipales, provinciales et fédérales compétentes;

j) Dans le cas d'une construction de rue en forme de cul-de-sac, il doit exiger une étude démontrant que le raccordement au réseau routier n'est pas possible ou que les coûts de construction d'une telle impasse compromettent la viabilité économique du projet;

k) Il peut demander au promoteur de fournir tout type d'analyses ou d'expertises nécessaire à la vérification des normes municipales, provinciales ou fédérales compétentes.

6. INTERPRÉTATION

Le nom singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette interprétation. Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire une personne physique ou morale à l'application du Code municipal, de la Loi sur les compétences municipales, ou d'une loi ou d'un règlement fédéral ou provincial.

7. DISCRÉTION DU CONSEIL MUNICIPAL

Rien au 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 fonctionnement de ces travaux.

CHAPITRE 2
PROCÉDURES RELATIVES À LA CONSTRUCTION DE NOUVELLES INFRASTRUCTURES MUNICIPALES ET DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX

8. GÉNÉRALITÉS

Les travaux de construction de nouvelles infrastructures municipales et de nouveaux équipements municipaux sur le territoire de la Municipalité s'effectuent par la Municipalité ou par un promoteur, selon les modalités prévues au présent règlement et les dispositions prévues à la règlementation municipale.

Le promoteur demandant la construction de nouvelles infrastructures municipales ou de nouveaux équipements municipaux doit déposer une requête de développement à la Municipalité, faire approuver son projet de lotissement par le conseil municipal, signer un protocole d'entente avec la Municipalité et obtenir toutes les approbations nécessaires des différents services municipaux concernés avant d'amorcer les travaux projetés.

9. DÉPÔT DE LA REQUÊTE DE DÉVELOPPEMENT

Le dépôt d'une requête de développement à la Municipalité pour la mise en place de nouvelles infrastructures ou de nouveaux équipements municipaux est nécessaire pour obtenir l'assentiment des autorités municipales avant le début des travaux.

Le promoteur demandant la construction de nouvelles infrastructures municipales ou de nouveaux équipements municipaux doit déposer une requête de développement à la Municipalité sur le formulaire prévu à cet effet, accompagné des frais d'ouverture de dossier de 1 500 $ non remboursables.

10. RENCONTRE PRÉLIMINAIRE ENTRE LE PROMOTEUR ET LES SERVICES MUNICIPAUX

Suite au dépôt de la requête de développement, la Municipalité peut contacter le promoteur pour fixer une rencontre préliminaire afin de discuter du projet.

11. ANALYSE DE LA REQUÊTE DE DÉVELOPPEMENT PAR LES SERVICES MUNICIPAUX

Suite à la rencontre préliminaire avec le promoteur le cas échéant, la Municipalité procède à l'analyse de la requête de développement afin de déterminer les conditions nécessaires à l'obtention des permis municipaux et les processus à respecter pour la réalisation du projet du promoteur.

12. DOCUMENT PRÉLIMINAIRE

Le promoteur et les départements concernés s'entendent sur les grands principes et les obligations générales à respecter de la part du promoteur, puis les colligent dans un document préliminaire.

La rédaction d'un document préliminaire ne peut être considérée comme donnant droit à la délivrance d'un quelconque permis et n'est pas constitutive d'un quelconque droit quant à des travaux relatifs à des infrastructures ou des équipements municipaux, la réalisation de ces derniers demeurant assujettie à l'adoption par le conseil municipal d'une résolution spécifique à leur exécution et à la signature d'une entente relative aux travaux municipaux avec le promoteur. Le document préliminaire ne lie en rien le conseil municipal au projet du promoteur. Il permet uniquement d'orienter le promoteur sur les éléments à fournir et les spécificités demandées par la Municipalité en regard du projet proposé.

13. PRODUCTION DES PLANS ET DES AUTRES RAPPORTS D'EXPERTISES

Le promoteur dépose les plans et les autres rapports d'expertises nécessaires à l'exécution de son projet à la Municipalité pour l'approbation de l'avant-projet. À cette fin, il doit fournir au fonctionnaire désigné les informations et documents suivants :

a) Le formulaire de requête de développement dûment rempli;

b) Les coordonnées du promoteur ou de son représentant;

c) La description du projet : le phasage de développement, les dates correspondantes et les types d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis;

d) Les éléments faisant l'objet de financement par le promoteur;

e) Le cas échéant, les numéros de cadastre des lots existants pour lesquels les services sont demandés;

f) Le nom de l'ingénieur ou de la firme d'ingénieurs-conseils proposé par le promoteur pour la préparation des plans et devis et pour la surveillance des travaux;

g) L'estimation du coût des travaux fournie par l'ingénieur ou une firme d'ingénieurs-conseils;

h) Le cas échéant, le nom du laboratoire proposé pour le contrôle qualitatif des matériaux et/ou l'évaluation de la structure en place;

i) Le cas échéant, le plan de drainage et le nom de la firme proposée pour faire ou vérifier le plan de drainage;

j) Le cas échéant, un plan de drainage intégrant le projet au drainage des secteurs environnants en identifiant au minimum les bassins versants de 1 km2 et selon les normes de la MRC des Collines-de-l'Outaouais;

k) Le nom de l'institution financière ou de la compagnie d'assurances garantissant la caution d'exécution et d'entretien;

l) Le certificat d'assurance responsabilité civile de chacun des professionnels impliqués de DEUX MILLIONS de dollars (2 000 000 $) pour la durée des travaux;

m) Le certificat d'assurance responsabilité automobile pour chacun des véhicules impliqués et un engagement à maintenir celle-ci en vigueur pour la durée des travaux;

n) Le cas échéant, toute substitution par le promoteur dans l'attribution des contrats de plans et devis, de construction et de surveillance des travaux;

o) La signature du promoteur ou de son représentant;

p) Le nom de l'entrepreneur qui effectuera les travaux;

q) Les plans et devis des travaux envisagés;

r) Le cas échéant, le rapport de faisabilité technique de construction des infrastructures et des équipements, les études géotechniques, les plans de signalisation et les relevés topographiques.

Cette liste constitue une énumération non exhaustive des informations et des documents à fournir. Il relève du pouvoir du fonctionnaire désigné de demander tout autre type de documents relativement au projet proposé.

13.1 PÉRIODE DE VALIDITÉ DES PLANS ET AUTRES RAPPORTS D'EXPERTISE

Le promoteur dispose d'une période de douze (12) mois à compter de la date du document préliminaire pour produire ses plans et autres rapports d'expertise à la Municipalité, à défaut de quoi le promoteur devra présenter une nouvelle requête de développement. Cette période peut être renouvelée à un maximum de deux (2) reprises sur justification acceptée par la Municipalité. La période totale cumulative ne peut excéder trente-six (36) mois.

14. ANALYSE DE LA CONFORMITÉ DES PLANS ET DES AUTRES RAPPORTS D'EXPERTISE

Les services impliqués analysent les documents déposés par le promoteur et lui transmettent leurs demandes complémentaires s'il y a lieu.

15. PRÉSENTATION DU PROJET AUX DIFFÉRENTS COMITÉS

Lorsque l'analyse de la conformité est complétée, les services impliqués informent le promoteur que son dossier est prêt pour présentation devant les comités concernés pour recommandation au conseil municipal. Dans le cas d'un projet de lotissement, il doit faire approuver son projet par le conseil municipal sur recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, conformément aux dispositions des règlements municipaux.

16. APPROBATION DE L'AVANT-PROJET (1RE RÉSOLUTION)

Après réception du rapport d'analyse de conformité par les services impliqués et des recommandations des comités concernés, le conseil municipal statue sur la requête de développement par le biais d'une résolution.

Si le conseil rejette la requête, il doit donner par écrit au promoteur les raisons qui motivent son refus dans les trente (30) jours suivant sa décision. Si le conseil approuve la requête, il doit autoriser par résolution le fonctionnaire désigné à rédiger un protocole d'entente avec le promoteur pour la construction projetée de l'infrastructure ou de l'équipement municipal.

17. DÉVELOPPEMENT D'UN PROTOCOLE D'ENTENTE

Le promoteur dont l'avant-projet a été approuvé par le conseil municipal doit développer un protocole d'entente avec la Municipalité, avec qui il doit en négocier les modalités.

18. SIGNATURE DU PROTOCOLE D'ENTENTE (2E RÉSOLUTION)

Le conseil municipal autorise par résolution le maire et le directeur général de la Municipalité à signer le protocole d'entente avec le promoteur pour les travaux projetés.

19. DÉLIVRANCE DU PERMIS DE LOTISSEMENT POUR LES INFRASTRUCTURES OU LES ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX

Lorsque le protocole d'entente a été dûment signé, le promoteur doit obtenir de la Municipalité, selon le cas, un permis de lotissement de rue ou tout autre permis de lotissement d'infrastructure ou d'équipement.

20. DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUCTION D'INFRASTRUCTURE OU D'ÉQUIPEMENT

Après avoir obtenu de la Municipalité un permis de construction d'infrastructure ou d'équipement, le promoteur peut amorcer le début des travaux conformément à la règlementation municipale concernant les normes relatives à la construction d'infrastructures et aux équipements municipaux.

20.1 PÉRIODE DE VALIDITÉ D'UNE REQUÊTE APPROUVÉE

Le promoteur dispose d'une période de douze (12) mois à compter de l'approbation de sa requête de développement par le conseil municipal pour débuter et continuer activement les travaux, à défaut de quoi le fonctionnaire désigné peut décider qu'une nouvelle requête devra être présentée pour approbation. Cette période peut être renouvelée à un maximum de deux (2) reprises sur justification acceptée par la Municipalité et la période totale cumulative ne peut excéder trente-six (36) mois.

Toutefois, le conseil municipal se réserve le droit de prolonger la période de validité d'une requête au-delà du délai prévu.

21. FRAIS D'ADMINISTRATION

Le promoteur doit acquitter toutes les taxes et redevances qu'il doit à la Municipalité et les autres frais administratifs concernant la propriété qui fait l'objet de la requête. Il doit payer à la Municipalité, avant le début des travaux de construction, des frais d'administration et d'inspection, non remboursables, représentant 3,5 % des coûts des travaux et des équipements municipaux avant taxes, et qui incluent notamment :

- Les frais d'ouverture de dossier, payables lors du dépôt de la requête de développement;
- Le traitement et l'analyse de la requête;
- Les examens des titres de propriété;
- Les frais de délivrance de permis;
- Les visites de chantier d'une personne déléguée par la Municipalité.

22. ACCEPTATION PROVISOIRE (3E RÉSOLUTION)

Une fois les travaux de construction complétés, le surveillant doit effectuer une inspection en vue de procéder à l'acceptation provisoire des travaux. Il produit un rapport attestant que l'infrastructure ou l'équipement municipal est conforme à la règlementation municipale, qu'il est construit selon les plans et devis émis pour construction et qu'il est exempt de toute déficience.

Le surveillant prépare et approuve ensuite les plans « tel que construit », qui doivent incorporer tous les changements survenus lors de la construction. Les documents suivants doivent accompagner les plans :

- Une liste écrite des changements;
- La localisation par triangulation de tous les accessoires (vannes principales, vannes de service, entrées de service d'égout, regards, puisards, etc.);
- Un plan d'arpenteur-géomètre attestant que l'infrastructure ou l'équipement est construit à l'intérieur de l'emprise prévue et indiquant la localisation des servitudes requises;
- Une copie de l'enregistrement des servitudes au Bureau de la publicité des droits du Québec;
- Une copie du cautionnement d'entretien.

Le promoteur doit remettre au fonctionnaire désigné une copie de ce rapport signé par le surveillant, ainsi que trois copies papier et deux copies informatisées (formats .PDF et .DWG requis) de tous les plans « tel que construit » à la Municipalité. Le fonctionnaire désigné dépose ensuite ses recommandations au conseil municipal en vue de l'acceptation provisoire des travaux.

23. DÉLIVRANCE DU PERMIS DE LOTISSEMENT POUR LES LOTS À CONSTRUIRE

Après les travaux de construction de l'infrastructure ou de l'équipement terminés et approuvés par la Municipalité, le promoteur peut obtenir un permis de lotissement pour les lots à construire.

En aucun cas, des bâtiments ne peuvent être érigés sur les lots situés en périphérie d'un cul-de-sac et sur lesquels un raccordement au réseau routier existant ou futur peut être envisagé, le cas échéant.

24. ACCEPTATION FINALE (4E RÉSOLUTION)

L'acceptation finale du projet se fait selon les modalités établies dans le protocole d'entente. À cette fin, l'inspection finale des travaux s'effectue au minimum 12 mois après l'acceptation provisoire des

travaux par le fonctionnaire désigné, qui doit s'assurer de l'absence de déficience. Si des déficiences sont détectées, le promoteur doit effectuer les corrections nécessaires selon les demandes du fonctionnaire désigné. Une autre inspection devra alors être effectuée, suite à la correction des déficiences. Le fonctionnaire désigné dépose ensuite le rapport et fait ses recommandations au conseil en vue de l'acceptation finale et de la cession de l'infrastructure ou de l'équipement à la Municipalité.

25. PÉRIODE DE GARANTIE

25.1 CAUTIONNEMENT D'EXÉCUTION

Avant d'entreprendre la construction, le promoteur doit fournir à la Municipalité une caution d'exécution relativement aux travaux municipaux. Celle-ci doit demeurer en vigueur jusqu'à l'acceptation provisoire. Dès le moment où le promoteur est en défaut de respecter ses obligations en vertu de l'entente ou que la Municipalité a de bonnes raisons de croire que le promoteur ne pourra terminer les travaux, par exemple s'il y a abandon du chantier, cession, faillite, interruption des travaux ou si l'entrepreneur n'a plus le matériel nécessaire à la poursuite effective des travaux, la Municipalité peut utiliser le cautionnement afin de faire terminer les travaux en remplacement du promoteur.

Advenant la réception d'un avis de la Municipalité à l'effet que les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux sont non-conformes au contrat ou nécessitent des modifications, ajustement ou réparations, le promoteur doit, dans les 48 heures de la réception de cet avis, convenir d'un échéancier acceptable pour exécuter les modifications, réparations ou ajustements requis, conformément aux exigences de la Municipalité et ce, pendant toute la période en vigueur du cautionnement d'exécution.

25.2 CAUTIONNEMENT D'ENTRETIEN

Afin d'honorer la période de garantie, le promoteur doit, lors de l'acceptation provisoire, transférer son cautionnement d'exécution en cautionnement d'entretien en faveur de la Municipalité représentant 10 % de la valeur de l'infrastructure ou de l'équipement, et au minimum 10 000 $. Ce cautionnement doit garantir le maintien en bon état de l'infrastructure ou de l'équipement, et doit être maintenu en vigueur jusqu'à la cession de l'infrastructure ou de l'équipement à la Municipalité et tant que tous les frais relatifs aux travaux n'auront pas été acquittés.

26. CESSION ET MUNICIPALISATION DES INFRASTRUCTURES ET DES ÉQUIPEMENTS

Une fois l'acceptation finale obtenue, le promoteur cède pour 1 $ à la Municipalité et ce, par contrat notarié, les infrastructures et équipements tel que défini dans le protocole d'entente, notamment l'emprise des rues publiques projetées, les parcs projetés, les équipements projetés et s'il y a lieu, les servitudes et autres droits réels qui sont ou devront être enregistrés au Bureau de la publicité des droits. Tous les frais relatifs à cette transaction sont à la charge du cédant.

Les documents suivants doivent être fournis au fonctionnaire désigné avant la signature de l'acte notarié attestant de la municipalisation d'une route :

1) Certificat de localisation et description technique d'un arpenteur-géomètre démontrant que toutes les infrastructures sont à l'intérieure de l'emprise de la route et localisant l'emplacement des bornes géoréférencées, en 3 copies papier et format informatique (.DWG et .PDF);

2) Plan « tel que construit » en 3 copies papier et format informatique (.DWG et .PDF);

3) Rapports d'inspection du surveillant et d'acceptation finale des travaux pour un nouveau chemin ou rapport d'un ingénieur qui atteste que la qualité des infrastructures en place est équivalente aux critères de conception correspondants, et ce, pour un chemin existant;

4) Certificat du surveillant attestant que l'infrastructure est conforme à la règlementation municipale, dans le cas où l'acceptation finale des travaux remonte à plus de cinq ans ou que la surépaisseur de fondation supérieure est requise;

5) Quittance finale de l'entrepreneur et de ses sous-traitants;

6) Plan de cadastre de la route;

7) Toutes les servitudes requises pour le drainage et les autres infrastructures.

CHAPITRE 3
PROCÉDURES RELATIVES À L'AMÉLIORATION D'INFRASTRUCTURES ET D'ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX EXISTANTS

27. GÉNÉRALITÉS

Les travaux d'amélioration d'infrastructures ou d'équipements municipaux existants sur le territoire de la Municipalité s'effectuent par la Municipalité ou par un promoteur, selon les modalités prévues au présent règlement et aux dispositions prévues aux règlements municipaux.

Le promoteur désirant obtenir un permis de lotissement ou de construction pour un projet de développement sur une rue existante, mais dont les composantes ne respectent pas les normes de construction, doit mettre à niveau les infrastructures à ses frais.

Le promoteur demandant l'amélioration d'infrastructures ou d'équipements municipaux existants doit déposer une requête de développement à la Municipalité, faire approuver son projet par le conseil municipal, signer un protocole d'entente avec la Municipalité et obtenir toutes les approbations nécessaires des différents services municipaux concernés avant d'amorcer les travaux projetés.

28. DÉPÔT DE LA REQUÊTE DE DÉVELOPPEMENT

Le dépôt d'une requête de développement à la Municipalité pour l'amélioration d'infrastructures municipales ou d'équipements existants est nécessaire pour obtenir l'assentiment des autorités municipales avant le début des travaux.

Le promoteur demandant la réfection, la mise à niveau ou l'amélioration d'infrastructures ou d'équipements municipaux existants doit déposer une requête de développement à la Municipalité, accompagné des frais d'ouverture de dossier de 1 500 $ non remboursables.

Le cheminement de la requête de développement est assujetti aux articles 9 à 26 du présent règlement avec les adaptations nécessaires.

CHAPITRE 4
NORMES RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES MUNICIPALES

29. GÉNÉRALITÉS

Toute infrastructure municipale doit respecter les normes édictées dans la règlementation municipale concernant les normes relatives à la construction d'infrastructures et aux équipements municipaux. Advenant qu'une infrastructure ne fasse pas l'objet d'une norme municipale, la Municipalité se réfère aux normes provinciales ou fédérales applicables.

À moins d'indications contraires par le fonctionnaire désigné, tous les travaux projetés doivent être conformes aux exigences des cahiers des charges et devis généraux et aux normes et directives des différents ministères, ainsi qu'aux autres lois et règlements applicables.

CHAPITRE 5
MODALITÉS DE PARTAGE DES COÛTS

30. PAIEMENT DES TRAVAUX MUNICIPAUX

Le promoteur assume 100 % du coût de la réalisation des travaux municipaux visés à l'entente, incluant les travaux hors site ou ceux destinés à desservir des phases antérieures ou ultérieures de son projet de développement.

Notamment, le promoteur doit prendre à sa charge les frais suivants :

- La conception des plans, devis et estimation de réalisation des travaux conformément aux normes du Bureau des normes du Québec (BNQ), incluant les analyses de laboratoire, études géotechniques et études de contrôle qualitatif des matériaux ;
- Les frais relatifs à la surveillance des travaux ;
- Les frais relatifs à l'arpentage, au piquetage et aux relevés topographiques ;
- Les honoraires d'avocats, de notaires et d'autres professionnels engagés par le promoteur et par la Municipalité ;
- Les avis techniques ;
- Toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciales et fédérales ;
- Le coût d'acquisition d'immeubles, incluant tous les frais liés à une procédure en expropriation, le cas échéant.

31. CHARGES FINANCIÈRES PARTAGÉES

La Municipalité peut décider d'assumer, en tout ou en partie, le financement et/ou la réalisation de projets spéciaux dans le cadre des négociations avec le promoteur. La participation financière de la Municipalité et les modalités applicables doivent se retrouver dans le protocole d'entente. La résolution du conseil municipal approuvant le protocole d'entente doit faire mention de cette participation financière, s'il y a lieu.

Ces dispositions sont toutefois soumises aux disponibilités financières de la Municipalité.

Le promoteur peut renoncer en tout temps, en partie ou en totalité, à une participation financière de la Municipalité.

32. TRAVAUX PROFITANT À UN TIERS BÉNÉFICIAIRE (QUOTE-PART)

Lorsque des travaux municipaux bénéficient à d'autres immeubles que ceux appartenant au promoteur, les bénéficiaires sont indiqués en annexe dans l'entente. La quote-part des travaux payable par les bénéficiaires est perçue par la Municipalité selon les critères et

modalités indiqués dans l'entente. Sauf dans le cas d'une entente selon les portions imputables au financement effectué par la Municipalité, la quote-part, après déduction des frais de perception, est remise au promoteur ou à ses ayants droit, au fur et à mesure du raccordement des immeubles des bénéficiaires aux travaux visés ou à un autre moment établi dans l'entente. L'entente prévoit les modalités de calcul de la quote-part, compte tenu des intérêts à accroitre. Les frais de perception s'établissent à 2% du montant perçu du bénéficiaire. Le montant des quotes-parts est basé sur les coûts totaux des travaux, incluant les taxes applicables et les frais contingents. Si les quotes-parts sont payées avant l'acceptation finale des travaux, elles sont calculées sur les estimations des coûts des travaux, incluant les taxes applicables et des frais contingents de 10%. Lors de l'acceptation finale des travaux, les montants des quotes-parts seront ajustés en conséquence des coûts réels en plus ou en moins.

La Municipalité peut conserver les sommes dues au promoteur tant qu'il n'a pas rempli toutes les conditions prescrites par le présent règlement et celles prévues dans l'entente.

Dans le cas d'un terrain construit ou non, la quote-part est exigible, sous réserve de toute taxation ou tarification applicable, lors du raccordement du terrain à l'une ou l'autre des infrastructures des travaux visés et lors de la délivrance d'un permis de construction, d'un permis de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'un certificat d'occupation, selon la première éventualité.

Dans le cas de lots d'angle et transversaux, l'entente peut prévoir des modalités adaptées pour éviter que l'immeuble d'un bénéficiaire soit doublement assujetti.

33. AMÉNAGEMENT DES PARCS ET DES AUTRES SERVICES PUBLICS

Dans le cadre du protocole d'entente, la Municipalité peut exiger que le promoteur prenne à sa charge une partie ou la totalité des coûts relatifs à :

- l'aménagement paysager de l'emprise publique;
- la construction d'ouvrages de rétention;
- l'aménagement des parcs et des pistes multifonctionnelles;
- les immeubles requis pour les services publics compris dans le projet;
- les infrastructures ou équipements requis par le Service des incendies et premiers répondants.

La Municipalité peut également exiger que le promoteur cède à la Municipalité les immeubles requis pour les services publics compris dans le projet, ainsi que pour les infrastructures ou équipements requis par le Service des incendies et premiers répondants.

Sur les routes collectrices et artères municipales, le promoteur peut être tenu d'aménager une piste multifonctionnelle en bordure de la route.

34. ENTRETIEN DES INFRASTRUCTURES ET DES ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX

Avant l'acceptation provisoire, l'entretien des infrastructures et des équipements visés par le présent règlement est à la charge et aux frais du promoteur. Dès l'acceptation provisoire, cet entretien est effectué par la Municipalité aux frais du promoteur jusqu'à la cession de l'infrastructure ou de l'équipement à la Municipalité. Toute déficience causée par cet entretien demeure aux frais du promoteur jusqu'à la municipalisation de l'infrastructure ou de l'équipement.

Le paragraphe précédent ne s'applique pas dans le cas d'une entente écrite à cet effet entre le promoteur et la Municipalité.

35. TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE HORS-SITE

Tous les travaux de construction ou d'amélioration du réseau d'aqueduc, du réseau d'égout sanitaire et du réseau d'égout pluvial nécessaires et indispensables à la desserte de l'ensemble du projet sont à la charge et aux frais du promoteur.

CHAPITRE 6
SANCTIONS

36. CONTRAVENTIONS À LA RÉGLEMENTATION

Pour faire respecter les dispositions du présent règlement, la Municipalité peut exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tous recours appropriés de nature civile ou pénale. De même, le conseil municipal peut exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au règlement, tout autre recours prévu à la loi. Il peut également exercer ses recours cumulativement ou alternativement sur tous les protocoles signés par un même promoteur avec la Municipalité.

37. INFRACTIONS

Toute infraction à une disposition du présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende minimale de 500 $ et maximale de 2 000$ pour une première infraction, et d'une amende minimale de 1 000 $ et maximale de 5 000$ pour une récidive, peu importe si le contrevenant est une personne physique ou morale.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, pour chaque jour, une infraction distincte. Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus de l'amende.

CHAPITRE 7
DISPOSITIONS FINALES

38. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Une entente signée entre la Municipalité et le promoteur sous le règlement n° 348-09 continue de s'appliquer entre les parties. Toutefois, certaines normes de la règlementation municipale concernant les normes relatives à la construction d'infrastructures et aux équipements municipaux peuvent être importées et intégrées à l'entente par résolution du conseil municipal, si la Municipalité et le promoteur le jugent approprié.

Une requête déposée sous le règlement n° 348-09 et n'ayant pas encore fait l'objet d'une entente signée entre la Municipalité et le promoteur se poursuit avec les adaptations nécessaires en vertu des dispositions du présent règlement.

39. MUNICIPALISATION D'UNE RUE PRIVÉE DÉROGATOIRE

Toute rue privée existante à l'entrée en vigueur du présent règlement et ayant fait l'objet d'une acceptation municipale postérieure au 1er janvier 1989, peut être cédée à la Municipalité par contrat notarié pour la somme minimale de 1 $, sous réserve de soumettre un rapport produit par un ingénieur attestant la conformité de la rue aux normes de construction édictées dans la règlementation municipale concernant les normes relatives à la construction d'infrastructures et aux équipements municipaux.

La municipalisation d'une telle rue doit aussi satisfaire aux exigences prévues à cette fin par le règlement de lotissement.

40. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi et autres dispositions applicables.