

VILLE DE SAINTE-ADÈLE

PROVINCE DE QUÉBEC

COMTÉ DE BERTRAND

RÈGLEMENT NO 1200-2012-T.M.

A une séance ordinaire du Conseil municipal, tenue publiquement le 17 décembre 2012 à 20h dans la salle du Conseil Municipal située au 1386 de la rue Dumouchel, Sainte-Adèle, province de Québec, lieu ordinaire des séances à laquelle étaient présents Madame et Messieurs les Conseillers

Nadine Brière	District 1
Roch Bédard	District 2
John Butler	District 4
Robert Lagacé	District 5
Pierre Morabito	District 6

sous la présidence de Monsieur le Maire Réjean Charbonneau

Tous membres dudit Conseil et en formant le quorum.

Conformément aux dispositions de l'article 356 de la LOI SUR LES CITÉS ET VILLES (L.R.Q. 1977, ch. C-19), le greffier est dispensé de la lecture du règlement 1200-2012-TM.

Règlement numéro 1200-2012-T.M. portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux.

ATTENDU QUE le conseil municipal peut assujettir la délivrance d'un permis de construction à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Ville portant sur la réalisation de travaux municipaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux, conformément aux articles 145.21 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QUE tout projet de développement immobilier nécessite l'installation d'un ou plusieurs services municipaux;

ATTENDU QUE le conseil désire faire assumer par le requérant la totalité des coûts relatifs à ces travaux;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du 19 novembre 2012 par Monsieur le Conseiller Pierre Morabito.

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 DÉFINITION

À moins que le contexte n'indique un sens différent, dans le présent règlement, les expressions et les mots suivants signifient :

- a) «ouverture d'une rue» comprend aussi le prolongement d'une rue existante;
- b) «requérant» désigne la personne qui demande formellement à la Ville d'accepter un projet d'ouverture de rue et d'autoriser les travaux municipaux requis; cette personne doit être propriétaire des terrains formant l'assiette de la rue;
- c) «l'ingénieur» désigne l'ingénieur mandaté par la Ville pour la surveillance des travaux exécutés par le requérant;
- d) «projet» signifie l'ensemble des travaux municipaux et autres équipements qui font l'objet de la demande présentée par le requérant ou qui sont requis par la Ville dans le cadre du projet;

- e) «travaux de la première phase» comprennent, le cas échéant, les travaux relatifs à l'aqueduc, l'égout sanitaire, l'égout pluvial, la fondation de rue, les fossés qui seront exécutés par le requérant sur les lots conformément aux plans et devis;
- f) «travaux de seconde phase » comprennent les travaux relatifs au pavage, bordures, éclairage, ou tous autres travaux similaires, qui seront exécutés ultérieurement par le requérant. Les travaux de pavage ne pourront être effectués dans la même année que les travaux de première phase. La fondation de rue devra avoir subi au moins 1 cycle de gel et dégel avant d'effectuer le pavage.

ARTICLE 2 OBJET

Le présent règlement a pour objet de soumettre la délivrance d'un permis de construction à la conclusion préalable d'une entente entre le requérant et la Ville, portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge de ces travaux et le paiement de leurs coûts par le requérant.

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville.

ARTICLE 4 INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS VISÉS PAR L'ENTENTE

Tous les travaux relatifs aux infrastructures municipales requis pour l'ouverture d'une rue, tels égout pluvial, égout sanitaire, réseaux de fossés, aqueduc incluant les ponceaux et les bornes d'incendie, fondation de rue, pavage et, le cas échéant, station de pompage, bassin de rétention, barrage, poste de surpression, bordures, passage piétonnier, piste cyclable, éclairage, remblais, aménagement de pentes et murs de soutènement, sont assujettis à la conclusion d'une entente.

L'entente peut porter sur des infrastructures ou des équipements, où qu'ils se trouvent, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis de construction, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Ville.

L'entente devra prévoir le bouclage des rues et du réseau d'aqueduc au réseau existant. Advenant que le bouclage d'aqueduc soit impossible, un système de purge automatique devra être implanté.

ARTICLE 5 DEMANDE DU REQUÉRANT

Le requérant désirant obtenir de la Ville l'autorisation de réaliser des travaux d'infrastructures municipales pour l'ouverture d'une rue, doit en faire la demande à la Ville en fournissant, en quatre (4) copies, les titres de propriété des rues et terrains visés par la demande, un plan de lotissement déposé au ministère des Ressources naturelles et de la faune, ou un plan image du projet de lotissement conforme aux exigences des règlements d'urbanisme en vigueur et ayant fait l'objet, le cas échéant, d'une approbation par le Conseil municipal.

Le Conseil conserve, dans tous les cas, la discrétion qui est sienne, quant à l'opportunité ou non d'accepter une demande pour l'exécution de services et d'infrastructures municipaux ou de décréter l'exécution de tels travaux sur une partie ou l'autre de son territoire.

ARTICLE 6 ÉVALUATION DE LA DEMANDE

Après évaluation, si le Conseil le juge à propos, selon sa discrétion, il mandate un ingénieur délégué au dossier dans la mesure où le requérant dépose à la Ville les sommes requises destinées à couvrir les honoraires de l'ingénieur délégué pour compléter l'étude préliminaire du projet.

L'ingénieur prépare une estimation budgétaire du projet et informe le requérant:

- de cette estimation budgétaire;

- de l'ensemble des caractéristiques du projet et des exigences de la Ville pour sa réalisation, incluant toute étude préparatoire;
- des sommes que le requérant doit verser à la Ville en paiement des honoraires professionnels et des frais pour toute étude préparatoire requise et pour la préparation des plans et devis et de l'estimation préliminaire. Ces sommes, lorsque versées à la Ville, lui restent acquises si le projet est abandonné par le requérant.

ARTICLE 7 ESTIMATION PRÉLIMINAIRE ET PLANS ET DEVIS

Sur réception des sommes exigées conformément à l'article 6 ci-dessus, le Conseil, par résolution, autorise l'ingénieur à préparer les plans, devis et estimation préliminaire des coûts du projet et à les soumettre pour approbation au ministère concerné.

Au besoin, le conseil peut aussi ordonner, aux frais du requérant, toute étude préparatoire visant à établir avec plus de précision les bases sur lesquelles les plans et devis seront confectionnés.

ARTICLE 8 MAITRISE D'ŒUVRE

Une fois les plans et devis approuvés par le ministère concerné et l'estimation préliminaire connue, la Ville fait parvenir au requérant cette estimation, la liste des documents nécessaires à la préparation de l'entente à intervenir entre lui et la Ville ainsi que la liste des sommes et garanties qui doivent être versées à la Ville pour couvrir la totalité des honoraires professionnels et des frais pour la surveillance des travaux et pour les tests de qualité et autres travaux accessoires et pour garantir l'exécution des travaux et le paiement de leurs coûts à l'entrepreneur chargé du projet.

L'ensemble des travaux sont assumés par le requérant.

Les travaux exécutés par le requérant sont soumis à la surveillance de l'ingénieur mandaté par la Ville.

Les travaux de la première phase ne pourront débuter qu'au moment où le requérant aura reçu l'approbation des plans et devis du ministère concerné ainsi que de tout organisme auquel ils doivent être soumis pour approbation, et que si l'entente avec la Ville a été signée et que si toutes les garanties exigées par le présent règlement ont été déposées.

Dans l'éventualité où les coûts engagés sont supérieurs au dépôt effectué par le requérant, ce dernier doit payer le surplus, le tout sur facturation, à cet effet, par la Ville. De plus, toute reprise d'essai de tests de laboratoire sera à la charge du requérant.

Si les coûts réels de ces travaux s'avéraient inférieurs, la Ville remboursera au requérant l'argent versé en trop, et ce, sans intérêt.

ARTICLE 9 MODALITÉS D'EXÉCUTION

Le requérant assume 100% du coût total et final des travaux municipaux requis pour son projet de développement, tel que prévu aux plans et devis.

Le paiement de ces travaux par le requérant et le paiement de toutes les sommes dues à la Ville sont garantis par le dépôt d'une lettre de crédit inconditionnelle et irrévocable établie, en faveur de la Ville, pour une durée d'au moins deux (2) ans ou jusqu'au terme de la période de garantie d'un an suivant le pavage.

La lettre de crédit doit être établie pour un montant total incluant TPS et TVQ et couvrant les éléments suivants :

- le montant de l'estimation de l'ingénieur mandataire, pour l'exécution des travaux de la première et de la seconde phase.
- cette lettre de crédit doit demeurer en vigueur aussi longtemps que les travaux des première et seconde phases ne sont pas exécutés. À défaut de la renouveler à première demande de la Ville, celle-ci l'encaissera;

- la lettre de crédit inconditionnelle et irrévocable doit être émise par une banque canadienne à charte ou caisse populaire et peut être régressive suivant la progression des travaux de chacune des phases et les recommandations de paiement à l'entrepreneur par l'ingénieur mandataire de la Ville.
- à titre de garantie d'entretien de la rue, le requérant doit déposer à la Ville, à la signature de la présente un montant représentant 5% du montant estimé des travaux ou d'un montant représentant 10% de l'estimé des travaux si des infrastructures d'aqueduc ou d'égout étaient prévus à la présente.

ARTICLE 10 ENTENTE

Suite à la réception des documents mentionnés à l'article 8, la Ville transmet au requérant un projet d'entente pour l'exécution des travaux d'infrastructures municipales requis par sa demande. La délivrance d'un permis de construction demandé sur un terrain adjacent à une rue visée par le protocole d'entente pour l'exécution des travaux d'infrastructures municipales est conditionnelle, notamment, à la signature par la Ville et le requérant de ce protocole d'entente.

Ce projet d'entente comprend, de façon non limitative :

- a) la description et le coût estimé des travaux devant être exécutés;
- b) les terrains visés par l'entente;
- c) l'échéancier des travaux;
- d) la remise des garanties exigées du requérant, les règles relatives au paiement des travaux et des autres obligations du requérant en matière de garantie donnée à la Ville;
- e) l'exécution et la garantie des travaux d'entretien et de réparation des rues;
- f) le paiement des honoraires et déboursés professionnels et autres frais reliés aux études préparatoires, aux estimations budgétaires et préliminaires, à la préparation des plans et devis, à la surveillance des travaux et aux tests de qualité et autres travaux accessoires;
- g) les sommes dues à la Ville pour l'ensemble des services que le requérant reçoit de la Ville dans le cadre de son projet;
- h) la surveillance et l'acceptation des travaux;
- i) la cession gratuite des rues, des passages pour piétons, des parcs et des infrastructures municipales ainsi que des servitudes requises;
- j) la dénomination des rues;

L'entente prévoit que les travaux de seconde phase relatifs au pavage seront exécutés ultérieurement par le requérant, à ses frais, au plus tard, dans les vingt-quatre (24) mois de l'acceptation provisoire des travaux de la première phase.

Le requérant doit apporter la plus grande diligence dans l'exécution des travaux afin de les terminer dans le délai prévu à l'entente.

Au cours de la procédure de l'octroi du contrat ou au cours des travaux, s'il survenait des circonstances, difficultés ou conditions qui peuvent légitimement causer des retards, le requérant est tenu d'en aviser immédiatement l'ingénieur mandataire de la Ville par écrit. A cette condition seulement, la Ville peut accéder à sa demande de prolonger le délai fixé par le contrat.

L'entente prévoit que lors de l'acceptation provisoire des travaux, le requérant fournit à la Ville, au moyen d'une lettre de crédit inconditionnelle et irrévocable émise en sa faveur, une garantie additionnelle représentant 10% de la valeur des travaux et ce, jusqu'à l'acceptation finale des travaux.

À défaut par le requérant de compléter les travaux à l'entière satisfaction de la Ville et conformément aux plans et devis, la Ville peut utiliser cette garantie aux fins de procéder aux corrections requises.

Le requérant s'engage également à céder à la Ville les rues et infrastructures faisant l'objet de l'entente lorsqu'elles ont été réalisées conformément à l'entente et aux plans et devis, le tout après une période de deux ans, à partir de l'acceptation provisoire des travaux. La cession de la rue ne pourra avoir lieu que lorsqu'au moins 25% des lots du projet seront construits. Tant que la proportion de terrains construits n'atteindra pas 25%, le promoteur conservera également la charge de l'entretien de la rue.

Dès lors, le requérant s'engage à faire inscrire une clause à tous les contrats de vente des terrains concernés à l'effet que la rue est privée et ce, tant et aussi longtemps que le transfert n'aura pas été fait à la Ville de Sainte-Adèle.

Cette cession sera à la charge du requérant et un contrat notarié doit intervenir dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant l'acceptation finale des travaux par la Ville si celle-ci décide d'accepter lesdites rues et infrastructures. Le choix du notaire incombe à la Ville.

Les rues et infrastructures cédées à la Ville devront être libres de toute taxe municipale ou scolaire et quittes de tout privilège, hypothèque et autre charge pouvant les grever.

Tout tronçon d'une rue à être cédé à la Ville et ayant fait l'objet d'un protocole d'entente pour l'exécution de travaux d'infrastructures doit être, préalablement, identifié spécifiquement par un numéro de lot distinct déposé au cadastre officiel du Québec, tel que discuté.

ARTICLE 11 AUTRES DISPOSITIONS

Le présent règlement n'a pas pour effet de restreindre le pouvoir de la Ville de décréter elle-même l'exécution des travaux municipaux selon qu'elle le juge opportun et d'en prévoir le financement conformément à la Loi sur les travaux municipaux.

Le présent règlement remplace le règlement 1000-2003-T.M.

Le maire, ou en son absence, le maire suppléant, et le greffier ou en son absence le greffier adjoint sont, par le présent règlement, autorisés à signer pour et au nom de la Ville, toute entente régie par le présent règlement.

ARTICLE 12 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

RESOLUTION NO. 2012-360

IL EST PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER: M. Roch Bédard

APPUYÉ PAR LE CONSEILLER: M. John Butler

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE le règlement numéro 1200-2012-T.M. soit adopté par ce Conseil et qu'il entre en vigueur conformément à la Loi.

M. Réjean Charbonneau, Maire

Me Jean-François Gauthier,
Greffier et directeur des services juridiques

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR: LE 15 MARS 2013

