

PROVINCE DE QUEBEC
MUNICIPALITÉ DE VAL-MORIN
MRC DES LAURENTIDES

RÈGLEMENT NUMÉRO 371

RÈGLEMENT AFIN DE PERMETTRE LA RÉALISATION D'ENTENTE AVEC UN PROMOTEUR

ATTENDU QUE la municipalité désire se prévaloir des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) afin de régir les ententes relatives à des travaux municipaux;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné à la séance du conseil tenue le 9 février 2004;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Michel Beauregard, conseiller appuyé par Jean-Marie De Roy, conseiller

et résolu

Que le présent règlement soit adopté :

DÉFINITIONS

ARTICLE 1

Aux fins du présent règlement et de toute entente qui en découle, les expressions et mots suivants ont le sens qui leur est donné comme suit :

Requérant

Le mot « requérant » signifie toute personne physique ou morale qui présente à la municipalité une demande de permis de construction ou de lotissement visée par le présent règlement.

Titulaire

Le mot « titulaire » désigne toute personne physique ou morale qui a conclu avec la municipalité une entente relative à des travaux municipaux en vertu du présent règlement.

Travaux municipaux

L'expression « travaux municipaux » signifie tous travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux destinés à devenir publics et entrant dans l'une ou l'autre des catégories suivantes :

- Tous les travaux de construction et d'aménagement d'une rue, à compter de la coupe d'arbres initiale et du déblai jusqu'au pavage, à l'éclairage et la signalisation, incluant toutes les étapes intermédiaires incluant les travaux de drainage des rues, les fossés, la construction et l'aménagement de ponceaux, la construction de ponts, tous les travaux de réseaux pluvial et de drainage afin de fournir un débouché pour les eaux vers un lac ou un ruisseau;

- Tous les travaux de construction et de conduites d'aqueduc ou d'égout, incluant tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement de ces réseaux tels les postes de pompage, de surpression, etc., de même que l'aménagement des bornes-fontaines;
- Tous les travaux d'aménagement des parcs, terrains de jeux et espaces verts.

TERRITOIRE ASSUJETTI

ARTICLE 2

Ce règlement s'applique à tout le territoire de la municipalité.

DOMAINE D'APPLICATION

ARTICLE 3

Est assujettie à la conclusion préalable d'une entente relative aux travaux municipaux entre le requérant et la municipalité, la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement tel que prévu au ***Règlement sur les permis et certificats numéro 451*** de l'une ou l'autre des catégories de terrain, de construction ou de travaux suivants :

a) Catégories de terrain :

- Tout terrain qui requiert l'émission d'un permis de lotissement prévu à l'article 4.1 du ***Règlement sur les permis et certificats numéro 451***, lorsqu'au moins un des terrains visés par la demande n'est pas adjacent à une rue publique;

b) Catégories de construction :

- Toute construction qui requiert l'émission d'un permis de construction prévu aux articles 3.6.1 du ***Règlement sur les permis et certificats numéro 451***, lorsque le terrain sur lequel la construction est projetée n'est pas adjacent à une rue publique;
- Toute construction qui requiert l'émission d'un permis de construction prévu à l'article 3.6.1 du ***Règlement sur les permis et certificats numéro 451***, lorsque les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle la construction faisant l'objet de la demande de permis est projetée ou un règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur;
- Tous travaux municipaux.

(Amend. règl.#597)

OBJETS DE L'ENTENTE

ARTICLE 4

L'entente devra porter sur la réalisation de travaux municipaux.

L'entente pourra également porter sur des infrastructures et équipements, peu importe où ils se trouvent dans la municipalité, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis mais également d'autres immeubles sur le territoire de la municipalité.

ARTICLE 5

L'entente doit de plus prévoir les éléments suivants :

- a) La désignation des parties;
- b) La description des travaux municipaux qui seront exécutés et l'identification de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- c) Le nom des professionnels dont les services seront retenus par le titulaire afin d'accomplir l'une ou l'autre des étapes prévues ou nécessaires à l'accomplissement de la présente entente;
- d) La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge de la partie responsable de leur réalisation et, dans le cas où une partie autre que celle qui réalise les travaux en assume les coûts, la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge de cette personne; le cas échéant, les modalités de paiement par le titulaire chargé de défrayer le coût des travaux ainsi que l'intérêt payable sur un versement exigible;
- e) Un engagement du titulaire de fournir à la municipalité, à la fin des travaux, un certificat d'un ingénieur attestant la conformité des travaux en regard des règlements, normes et règles de l'art applicables aux travaux faisant l'objet de l'entente.

ARTICLE 6

Le requérant devra fournir un calendrier détaillé de réalisation des travaux qu'il doit effectuer. Ce calendrier doit indiquer les différentes étapes du projet et plus particulièrement les étapes suivantes :

- a) Dépôt de l'avant-projet de développement;
- b) Dépôt des plans et devis;
- c) Approbation du ministère de l'Environnement, s'il y a lieu;
- d) Début des travaux municipaux;
- e) Date de chacune des étapes des travaux municipaux établies dans un ordre chronologique;
- f) Si l'intention du requérant est de diviser en plus d'une phase les travaux municipaux, indiquer les dates et l'échelonnement des différentes phases jusqu'à la réalisation complète des travaux.

ÉTABLISSEMENT DE LA PART DES COÛTS RELATIFS AUX TRAVAUX

ARTICLE 7

Le titulaire devra assumer cent pour cent (100%) du coût de la réalisation des travaux visés à l'entente. Toutefois, advenant le cas où les travaux municipaux visés à l'entente bénéficient à d'autres personnes que le titulaire, l'entente devra prévoir la proportion des travaux qui bénéficie à d'autres que ce titulaire et la municipalité devra alors assumer, à même son fonds général ou autrement, cette part des travaux.

En outre, et sous réserve de la proportion des coûts assumés par la municipalité et établis selon le paragraphe précédent, le titulaire doit prendre à sa charge les frais suivants :

- a) Les frais relatifs à la préparation des plans et devis;
- b) Les frais relatifs à la surveillance des travaux;
- c) Les frais relatifs à l'arpentage, le piquetage et les relevés topographiques;
- d) Les frais relatifs à l'inspection des matériaux, incluant les études de laboratoire de sol;
- e) Les frais légaux (avocats, notaires et autres frais professionnels engagés par le titulaire ainsi que par la municipalité), ainsi que les avis techniques;
- f) Toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciale et fédérale.

Dans le cas où il y a plus d'un titulaire, chaque titulaire devra s'engager envers la municipalité conjointement et solidairement avec les autres et ce, pour toutes et chacune des obligations prévues à l'entente.

PÉNALITÉS

ARTICLE 8

L'entente devra prévoir qu'en cas de défaut à l'une ou l'autre des obligations prévues à l'entente incombant au titulaire, les pénalités pourront être recouvrées du titulaire indépendamment de la décision du conseil de recourir aux garanties financières prévues à l'entente.

De plus, l'entente devra prévoir que dans les cas où l'alinéa f) de l'article 6 s'applique, aucune autre entente ne pourra intervenir entre la municipalité et le titulaire pour toute phase subséquente avant la fin des travaux de la première phase antérieure, le cas échéant. (amend.règl.#597)

GARANTIE FINANCIÈRE

ARTICLE 9

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

- a) Une lettre de garantie bancaire irrévocable émise par une institution financière dûment autorisée à ce faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la municipalité et encaissable suite à la signification d'un avis par la municipalité à l'institution financière de l'existence d'un défaut du titulaire;
- b) Un cautionnement d'exécution ainsi qu'un cautionnement garantissant parfait paiement de la main-d'œuvre et des matériaux, tous deux émis par une institution dûment autorisée pour émettre une lettre de cautionnement dans les limites de la province de Québec;
- c) Un cautionnement d'entretien valide jusqu'à l'acceptation finale des travaux, laquelle acceptation devant avoir lieu à l'expiration du délai d'une année suivant l'acceptation provisoire desdits travaux, s'il y a lieu.

ARTICLE 10

Le conseil autorise de façon générale le responsable du service de l'urbanisme ainsi que le secrétaire-trésorier et directeur général à entreprendre des poursuites pénales contre tout requérant ou titulaire contrevenant à toute disposition de ce règlement, et autorise généralement en conséquence ces personnes à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin. Le responsable du service de l'urbanisme est chargé de l'application du présent règlement.

ARTICLE 11

Toute personne physique qui commet une infraction est passible d'une amende d'au moins cinq cent dollars (500 \$) et d'au plus mille dollars (1 000 \$) et, en cas de récidive, d'une amende de mille dollars (1 000 \$) à deux mille dollars (2 000 \$). Toute personne morale qui commet une infraction est passible d'une amende d'au moins mille dollars (1 000 \$) et d'au plus deux mille dollars (2 000 \$) et, en cas de récidive, d'une amende de deux mille dollars (2 000 \$) à quatre mille dollars (4 000 \$). (amend.règl.#597)

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

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

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

ARTICLE 12

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA SESSION DU
8 MARS 2004

Diane Demers, maire

Pierre Delage,
secrétaire-trésorier / directeur général

Avis de motion : 9 février 2004
Avis public : 9 mars 2004