



*Ville de
Métis-sur-Mer*

RÈGLEMENT #12-74

**CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES
À DES TRAVAUX MUNICIPAUX**

**RÈGLEMENT #12-74
CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À
DES TRAVAUX MUNICIPAUX**

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Métis-sur-Mer 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 ;

CONSIDÉRANT les modifications apportées à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) par la Loi modifiant la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.Q. 1994, c. 32) entrée en vigueur le 17 juin 1994;

CONSIDÉRANT QUE la Ville a le pouvoir, en vertu des dispositions des articles 145.21 à 145.30 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, d'assujettir la délivrance d'un permis ou d'un certificat à la conclusion d'une entente entre le requérant et la municipalité, 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;

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 que le conseil se dote d'un règlement définissant les conditions qui doivent être remplies par les promoteurs pour l'obtention d'un ensemble ou d'une partie des services municipaux et des garanties qu'ils doivent fournir;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion en ce sens a été donné par Mme la Conseillère Marjolaine Veilleux à la séance du lundi 9 juillet 2012;

POUR CES MOTIFS, il est proposé par Mme la conseillère June Smith et résolu à l'unanimité que le règlement 12-74 soit adopté et statue ce qui suit:

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 BUT

Ce règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Ville portant sur la réalisation des travaux municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

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

ARTICLE 4 DÉFINITIONS

Les mots suivants, employés dans le présent règlement, ont le sens qui leur est attribué ci-après:

4.1 Bénéficiaire des travaux

Toute personne, ou ses ayants droit, propriétaire d'un immeuble qui n'est pas visé par le permis de lotissement, le permis de construction ou le certificat d'autorisation, mais qui bénéficie ou bénéficiera éventuellement des travaux municipaux.

4.2 Conseil

Le conseil municipal de la Ville de Métis-sur-Mer.

4.3 Frais contingents

À l'exclusion des frais d'ingénierie, les honoraires professionnels et autres frais reliés aux travaux municipaux, notamment les frais suivants:

- frais légaux;
- frais d'arpentage;
- frais d'intérêt sur emprunt temporaire;
- frais d'émission et impression d'obligations;
- frais d'inscription au registre foncier.

4.4 Frais d'ingénierie

Les frais d'ingénierie relatifs à la préparation des plans et devis ainsi qu'à la surveillance des travaux et les frais relatifs au contrôle qualitatif des travaux. Toute autre étude nécessaire à la réalisation des travaux (sol, bruit, préliminaires, etc.).

4.5 Infrastructures ou équipements ordinaires

Les infrastructures et équipements municipaux ci-après décrits et ayant des dimensions ou gabarits pouvant atteindre ceux ci-après spécifiés:

a) rue (incluant la bordure)

- i) de déserte locale : - emprise minimale: 15 mètres
- partie carrossable: 11 mètres
- infrastructure ou équipements de base: les
- infrastructures et équipements tels que décrits aux plans et devis.

- ii) collectrice : - emprise minimale: 20 mètres
- partie carrossable: 11 mètres
- infrastructure ou équipements de base: les infrastructures et équipements tels que décrits aux plans et devis.

b) conduite d'aqueduc :

Diamètre à déterminer par les ingénieurs conseils et approuvé par la Ville.

c) conduite sanitaire :

Diamètre à déterminer par les ingénieurs conseils et approuvé par la Ville.

d) conduite pluviale :

Diamètre à déterminer par les ingénieurs conseils et approuvé par la Ville.

e) autres travaux de drainage: si requis, fossés, canalisations jusqu'à un (1) mètre, ponceaux et autres travaux similaires.

f) travaux d'infrastructure, 1ère étape: travaux réalisés sous la chaussée tel qu'illustré au croquis "Schématisation de la répartition des coûts route typique".

g) travaux de structure, 2ème étape: travaux réalisés au-dessus de la chaussée tel qu'illustré au croquis "Schématisation de la répartition des coûts route typique".

h) bouche d'incendie

- i) branchement de services selon les diamètres déterminés par les ingénieurs conseils et approuvés par la Ville. La tarification sera celle applicable à la Ville de Métis-sur-Mer.

4.6 Ville

Ville de Métis-sur-Mer

4.7 Personne

Toute personne physique ou morale

4.8 Promoteur

Toute personne, regroupement de personnes ou leurs ayants droit qui requièrent de la Ville la réalisation de travaux municipaux en vue de desservir un ou plusieurs terrains ou constructions.

4.9 Titulaire

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

4.10 Rue collectrice

Rue ou route dont le tracé est identifié ou modifié conformément au plan d'urbanisme de la Ville.

4.11 Rue de desserte locale

Toute rue qui n'est pas une rue collectrice ou une route régionale.

4.12 Surdimensionnement

Tous travaux ou équipements d'une dimension ou d'un gabarit plus important ou en sus des infrastructures ou équipements ordinaires pour les fins d'un développement.

4.13 Travaux municipaux

Tous travaux d'infrastructure ou d'équipements municipaux ou tous surdimensionnements.

4.14 Emprise publique

Surface de terrain appartenant à la Ville où sont localisés les services publics tels que l'aqueduc et les égouts et affectée à la circulation des véhicules, des cyclistes et des piétons.

ARTICLE 5 DISCRÉTION DU CONSEIL

Le conseil a la responsabilité d'assurer la planification du développement du territoire de la Ville et, en conséquence, il possède l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure une entente 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.

Le conseil peut soumettre le projet au comité consultatif d'urbanisme pour qu'il lui fasse ses recommandations.

Lorsque la Ville accepte, suite à une demande par un promoteur, de permettre la réalisation de travaux municipaux, outre les conditions applicables énoncées au présent règlement ou dans l'entente intervenue, le promoteur doit s'engager à céder à la Ville des rues nécessaires ou reliées à la réalisation des travaux aux fins visées par ceux-ci pour la somme de 1 \$.

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

CHAPITRE 2 : ENTENTE

ARTICLE 6 ASSUJETTISSEMENT À UNE ENTENTE

La délivrance d'un permis de lotissement ou de construction ou d'un certificat d'autorisation est assujettie à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Ville lorsque l'exécution de travaux municipaux est requise pour permettre la réalisation du projet du requérant.

ARTICLE 7 CONTENU MINIMAL DE L'ENTENTE

7.1 La Ville est maître d'œuvre

L'entente prévoit les éléments suivants:

- désignation des parties;
- description des travaux et désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat;
- détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du titulaire du permis ou du certificat;
- modalités de paiement, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat, des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;
- les garanties financières exigées du titulaire du permis ou du certificat;
- une disposition précisant que l'entente n'aura effet que si les parties obtiennent toutes les autorisations ou approbations requises pour permettre la réalisation des travaux;
- si des servitudes sont nécessaires, une identification de celles-ci et l'engagement des propriétaires concernés à les céder à la ville;

7.2 Le promoteur est maître d'œuvre

L'entente prévoit les éléments suivants:

- désignation des parties;
- description des travaux et désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat;
- détermination de coûts relatifs aux travaux à la charge du titulaire du permis ou du certificat;
- modalités de paiement, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat, des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;
- une disposition précisant que l'entente n'aura effet que si les parties obtiennent toutes les autorisations ou approbations requises pour permettre la réalisation des travaux;
- si des servitudes sont nécessaires, une identification de celles-ci et l'engagement des propriétaires concernés à les céder à la ville;
- si nécessaire, l'engagement du promoteur à céder à la ville des infrastructures et l'emprise des rues concernées 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 conformes aux plans et devis ainsi qu'aux exigences de la ville.

ARTICLE 8 ANNEXE À L'ENTENTE

Lorsqu'une entente entre le requérant et la Ville prévoit le paiement d'une quote-part par des bénéficiaires des travaux, autres que le titulaire du permis de construction ou de lotissement ou du certificat d'autorisation, une annexe à cette entente doit identifier les immeubles qui assujettissent les bénéficiaires des travaux à cette quote-part ou mentionner tout critère permettant de les identifier.

La Ville peut modifier, par résolution, cette annexe pour la tenir à jour et y ajouter tout immeuble qui assujettit un bénéficiaire des travaux à la quote-part.

CHAPITRE 3 : CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 9 ZONES VISÉES

Le présent règlement s'applique à toutes les zones situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation identifié au plan d'urbanisme de la municipalité.

ARTICLE 10 TERRAINS ET CONSTRUCTIONS VISÉS

Le présent règlement s'applique à l'égard de tous les terrains ou constructions, dans une zone visée, non encore desservis par l'ensemble des travaux municipaux.

ARTICLE 11 TRAVAUX MUNICIPAUX VISÉS

Les travaux municipaux visés par une entente devront inclure les infrastructures et équipements constitués des réseaux d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial, des travaux de voirie, trottoirs, sentiers piétonniers et éclairage de rues ainsi que tous les travaux accessoires et connexes et ils comprennent également l'acquisition des immeubles ou servitudes requises pour la réalisation des travaux. -

L'entente peut aussi porter sur les infrastructures et les équipements, ou une partie des infrastructures et une partie des équipements, peu importe où ils se trouvent, s'ils sont nécessaires pour desservir les immeubles visés par le permis ou le certificat ou s'ils sont nécessaires pour desservir d'autres immeubles sur le territoire de la municipalité.

CHAPITRE 4 : PRISE EN CHARGE ET PARTAGE DES COÛTS

ARTICLE 12 PRISE EN CHARGE

La Ville peut être maître d'œuvre des travaux et, dans ce cas, le coût de réalisation des travaux est le coût du soumissionnaire déclaré conforme et accepté par la Ville ou le coût réel des travaux si ces derniers sont faits en régie interne plus les frais contingents et les frais d'ingénierie. Une fois les coûts réels connus, les ajustements requis sont au crédit ou à la charge du promoteur. Si les coûts réels sont inférieurs à ceux estimés, la Ville fera remise des montants versés en trop par le promoteur dans les quarante-cinq (45) jours de la date de fin des travaux. Si les coûts réels sont supérieurs à ceux estimés, le promoteur devra les acquitter dans les quarante-cinq (45) jours suivant la production d'un compte à cet effet par la municipalité. Tout retard de paiement par le promoteur porte intérêt au taux exigible sur les arrérages de taxes, à compter de la première (1ère) journée de retard du paiement.

Le promoteur peut être maître d'œuvre des travaux et, dans ce cas, le coût de réalisation des travaux est réputé être celui estimé par l'ingénieur approuvé par la Ville plus les frais contingents et les frais d'ingénierie calculés sur le coût des travaux excluant les taxes.

ARTICLE 13 PROFESSIONNELS

Si requis et si le promoteur est maître d'œuvre des travaux, il désigne, sur approbation de la municipalité, les professionnels (ingénieurs, laboratoire, etc.) pour compléter les plans et devis, effectuer la surveillance des travaux ainsi que leur contrôle qualitatif.

Dans certains cas d'exception, la Ville pourra désigner les professionnels appelés à effectuer les mandats décrits au paragraphe précédent.

La confection des plans et devis est une étape préliminaire à la conclusion d'une entente et est la responsabilité du promoteur afin que la Ville et le promoteur soient informés de l'ampleur des travaux à réaliser. Ainsi, lorsque le promoteur mandate les ingénieurs pour la confection des plans et devis, il leur verse, au même moment, sa contribution aux frais d'ingénierie à titre d'avance. Sur réception de cette somme, les ingénieurs procèdent à la préparation des plans et devis dont une copie est transmise au promoteur et à la municipalité. En cas d'exception, la Ville pourra désigner les ingénieurs.

L'avance versée par le promoteur pour assurer la confection des plans et devis n'est pas remboursée au promoteur si l'entente prévue au présent règlement n'est pas conclue entre la Ville et le promoteur ou qu'elle n'est pas réalisée.

Le promoteur s'engage à céder ses droits et intérêts dans les plans et devis à la municipalité. Dans les cas où le promoteur est maître d'œuvre et que la Ville a désigné les professionnels, le promoteur devra assumer la part des coûts qui lui incombe. Si la Ville est le maître d'œuvre, elle désigne seule les professionnels conformément aux règles d'adjudication de contrats qui la régissent en la matière.

ARTICLE 14 PARTAGE DES COÛTS

Pour l'exécution des travaux municipaux, la Ville peut être le maître d'œuvre et le promoteur doit alors lui verser une participation financière établie selon les modalités énoncées à l'article 14.1. D'autre part, le promoteur peut agir comme maître d'œuvre et, dans ce cas, il exécute tous les travaux municipaux, puis les cède à la Ville pour un montant égal à la participation financière de cette dernière énoncée à l'article 14.2.

N.B.: les notions de travaux d'infrastructure et de structure réfèrent toujours au croquis « Schématisation de la répartition des coûts route (typique) » constituant l'annexe A du présent règlement.

14.1 Si la Ville est maître d'œuvre

14.1.1 Participation financière du promoteur

La participation financière du promoteur est établie par la somme des coûts de réalisation des éléments suivants:

- 100% des frais d'ingénierie pour les travaux (taxes nettes applicables incluses);
- 90% du coût des infrastructures et équipements ordinaires (taxes nettes applicables incluses);
- 90% des frais contingents pour les travaux (taxes nettes applicables incluses).
- 75% des travaux de structure.

14.1.2 Participation financière de la municipalité

La participation financière de la Ville est établie par la somme des coûts de réalisation des éléments suivants:

- 100% du surdimensionnement (taxes nettes applicables incluses);
- 10% du coût des infrastructures et équipements ordinaires (taxes nettes applicables incluses);
- 10% des frais contingents pour les travaux (taxes nettes applicables incluses);
- 25% des travaux de structure.

14.2 Le promoteur est maître d'œuvre

14.2.1 Participation financière du promoteur

La participation financière du promoteur est établie par la somme des coûts de réalisation des éléments suivants:

- 100% des frais d'ingénierie pour les travaux (excluant les taxes qui sont récupérées par le promoteur);
- 90% du coût des infrastructures et équipements ordinaires (excluant les taxes qui sont récupérées par le promoteur);
- 90% des frais contingents pour les travaux (excluant les taxes qui sont récupérées par le promoteur).
- 75% des travaux de structure.

14.2.2 Participation financière de la Ville

La participation financière de la Ville est établie par la somme des coûts de réalisation des éléments suivants:

- 100% du surdimensionnement (excluant les taxes qui sont récupérées par le promoteur);
- 10% du coût des infrastructures et équipements ordinaires (excluant les taxes qui sont récupérées par le promoteur);

- 10% des frais contingents pour les travaux (excluant les taxes qui sont récupérées par le promoteur);
- 25% des travaux de structures.

CHAPITRE 5 : CLAUSES ADMINISTRATIVES

ARTICLE 15 DISPOSITIONS DIVERSES

15.1 Calendrier

Le promoteur devra fournir à la Ville 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 :

- Dépôt de l'avant-projet de développement;
- Dépôt des plans et devis;
- Approbation du ministère de l'Environnement, du Développement durable et des Parcs, s'il y a lieu;
- Début des travaux municipaux;
- Date de chacune des étapes des travaux municipaux établies dans un ordre chronologique;
- 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.

15.2 Coût total des travaux

Le coût des travaux inclut :

- les déboursés directs et indirects encourus pour l'exécution des travaux à effectuer dans le périmètre du projet du promoteur ;
- les travaux exécutés dans les passages piétonniers entre deux rues, incluant les conduites d'égouts, domestique ou pluvial, et d'aqueduc;
- les travaux exécutés pour drainer adéquatement les rues comprises dans le périmètre du projet;
- le coût des travaux pour fermer une boucle du réseau d'aqueduc;
- les travaux pour raccorder les nouvelles conduites au réseau existant d'aqueduc et d'égout domestique ou pluvial;
- les frais légaux (s'il y a lieu);
- les honoraires professionnels (arpenteurs et autres).

15.3 Coût assumé par les propriétaires bénéficiaires

Tout propriétaire, sauf le promoteur, d'un terrain situé à l'intérieur du périmètre du projet faisant l'objet d'une entente avec la Ville, doit assumer sa part du coût des travaux à être réalisés en façade de sa propriété, lequel coût est calculé selon l'étendue en front.

La formule suivante s'applique :

$$\frac{\text{Participation du promoteur} \times \text{Frontage du bénéficiaire}}{\text{Frontage total}}$$

Ledit propriétaire doit rembourser ladite quote-part à la plus rapprochée des dates suivantes, à savoir :

- dans les quarante-cinq (45) jours de l'envoi d'une demande en paiement par la Ville, laquelle ne doit pas excéder un (1) an après l'acceptation finale des travaux; ou :
- lors de la demande d'un permis de construction et de lotissement pour son terrain.

Tout retard de paiement porte intérêt au taux exigible sur les arrérages de taxes, à compter de la première journée de retard du paiement.

15.4 Paiement

Le promoteur paie directement à l'entrepreneur le coût des travaux réalisés par ce dernier et aux autres parties ainsi que les frais d'honoraires.

La Ville rembourse au promoteur sa participation financière selon la répartition prévue à l'article 14 du présent règlement, et ce, dans les quarante-cinq (45) jours de la production des factures détaillées ou des décomptes progressifs approuvés par l'ingénieur conseil. Une retenue de 10% sera appliquée sur les versements puis une somme équivalant à 5% (la moitié de ladite retenue) sera libérée à la suite de l'acceptation des travaux par la Ville. Le dernier 5% sera remis après l'acceptation finale des travaux.

15.5 Garanties

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 :

- Un cautionnement d'exécution ainsi qu'un cautionnement garantissant parfait paiement de la main-d'œuvre et des matériaux correspondant à cent pour cent (100 %) du montant du contrat intervenu entre le promoteur et l'entrepreneur. Ces deux (2) cautionnements devront être émis par une compagnie légalement habilitée à se porter caution ou sous forme de chèque visé, de mandat, de traite, d'obligation payables au porteur émises ou garanties par le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada et dont l'échéance ne dépasse pas cinq (5) ans;
- Un cautionnement d'entretien équivalent à cinq pour cent (5%) du coût total des travaux. Ce montant est retenu par la Ville jusqu'à l'adoption d'une résolution acceptant de façon finale les ouvrages, afin de couvrir tout défaut dans les obligations du promoteur et / ou de l'entrepreneur.

15.6 Assurance

L'entrepreneur doit fournir une preuve d'une police d'assurance responsabilité pour un montant de deux (2) millions de dollars (2 000 000 \$), afin de couvrir tous les risques inhérents lors de l'exécution des travaux prévus à l'entente. Cette police d'assurance doit être souscrite et maintenue en vigueur jusqu'à ce que la Ville ait, par résolution, accepté de façon provisoire lesdits travaux.

15.7 Engagement

Le promoteur doit fournir un engagement à l'effet qu'il tient la Ville exempte de tout dommage causé aux personnes ou aux biens lors de l'exécution des travaux, résultant de la faute, de la négligence ou de l'imprudence des employés ou préposés de l'entrepreneur ou des sous-traitants engagés pour la réalisation des travaux prévus à l'entente.

15.8 Pénalité

En signant l'entente prévue au présent règlement, le promoteur s'engage à respecter toutes les exigences stipulées au présent règlement. Le conseil autorise de façon générale le directeur général ainsi que le greffier à entreprendre des poursuites pénales contre tout promoteur contrevenant à toute disposition de ce règlement.

ARTICLE 16 SIGNATURE

Le maire ainsi que le directeur général sont autorisés à signer toute entente à intervenir avec le promoteur, en conformité avec le présent règlement.

ARTICLE 17 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le règlement remplace et abroge à toutes fins que de droit tout règlement antérieur incompatible ou inconciliable avec celui-ci.

ARTICLE 18 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion donné le 9 juillet 2012;

Adoption du projet de *Règlement numéro 12-74* le 9 juillet 2012 (Résolution numéro 12-07-128);

Transmission à la MRC de La Mitis d'une copie certifiée conforme de la résolution numéro 12-07-128 – adoption du projet de règlement le 31 juillet 2012;

Publication d'un avis annonçant la tenue d'une assemblée publique de consultation dans le journal *Info-Métis*, afficher l'avis aux deux endroits identifiés par le conseil et publication sur le site internet de la Ville le 10 juillet 2012;

Consultation publique prévue le 6 août 2012 remise au 10 septembre 2012;

Adoption du *Règlement numéro 12-74*, le 1^{er} octobre (Résolution numéro 12-10-185);

Transmission de la résolution numéro 12-10-185 et demande de délivrance d'un certificat de conformité à la MRC de La Mitis, le 3 octobre 2012;

Délivrance du certificat de conformité par la MRC de La Mitis, le 12 octobre 2012;

Publication d'un avis d'entrée en vigueur du *Règlement numéro 12-74* dans le journal *Info-Métis*, afficher l'avis aux deux endroits identifiés par le conseil et publication sur le site internet de la Ville le 17 octobre 2012;

Transmission à la MRC d'une copie conforme du règlement et d'un avis de la date de son entrée en vigueur le 18 octobre 2012.

Jean-Pierre Pelletier, Maire

Stéphane Marcheterre,
Directeur général et secrétaire-trésorier

ANNEXE A

