



PROVINCE DE QUÉBEC

Règlements de la Ville de Saint-Ours

MRC DE PIERRE DE SAURELS
VILLE DE SAINT-OURS

RÈGLEMENT NUMÉRO 2025-283 PORTANT SUR LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

CONSIDÉRANT QUE les articles 145.21 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) permettent aux Villes 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 le requérant et la Ville 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 QUE les articles 145.21 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) permettent également aux Villes d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation au paiement par le requérant d'une contribution destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant de l'intervention visée par la demande de permis ou de certificat ;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal désire informer les promoteurs et les contribuables de la procédure qu'il entend suivre et des conditions qu'il veut imposer pour l'acceptation de tout nouveau projet de développement résidentiel et l'ouverture de nouvelles rues publiques ;

CONSIDÉRANT QU'UN avis de motion a été donné et qu'un projet de règlement a été adopté, conformément à l'article 124 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, lors de la séance régulière tenue le 3 février 2025 ;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 3 mars 2025 ;

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR RÈGLEMENT DU CONSEIL DE LA VILLE DE SAINT-OURS, ET ILEST, PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT NUMÉRO, STATUÉ ET ORDONNÉ CE QUI SUIIT :

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1. Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique dans toutes les zones du territoire de la Ville de Saint-Ours.

ARTICLE 3. Objet

La délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation pour un projet de développement résidentiel (pouvant inclure certains usages commerciaux, selon la réglementation de zonage en vigueur) est assujettie à la conclusion préalable d'une entente entre le promoteur et la Ville de Saint-Ours portant sur la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et équipements municipaux et publics et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux, conformément aux dispositions du présent règlement.

La délivrance d'un tel permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation pour un projet de développement résidentiel (pouvant inclure certains usages commerciaux, selon la réglementation de zonage en vigueur) peut également être assujettie au paiement par le requérant d'une contribution destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant de l'intervention visée par la demande de permis ou de certificat.



Règlements de la Ville de Saint-Ours

ARTICLE 4. Conditions de délivrance du permis de lotissement ou du certificat d'autorisation pour les travaux de remblai et de déblai à un promoteur

La délivrance d'un permis de lotissement et/ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux de remblai et de déblai à des fins de rue à un promoteur par le présent règlement est assujettie à la conclusion d'une entente entre ce promoteur et la Ville, prévoyant des travaux de voirie, des travaux d'égout, des travaux d'aqueduc ou l'une ou l'autre de ces catégories de travaux sur une distance déterminée par les parties.

ARTICLE 5. Pouvoir discrétionnaire

Le conseil municipal a la responsabilité de planifier et de contrôler le développement du territoire de la Ville et, en conséquence, il possède l'entière discrétion de statuer sur 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 fait pour un promoteur de développer ses terrains conformément au présent règlement constitue un privilège qui lui est accordé et non un droit dont il peut exiger la mise en œuvre.

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

ARTICLE 6. Administration

La directrice générale et greffière-trésorière est responsable de l'administration et de l'application du présent règlement.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 7. Terminologie

À moins de déclaration contraire, expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, les termes et les mots suivants ont, dans le présent règlement, le sens et l'application que leur attribue le présent article :

Bénéficiaire : toute personne, autre que le requérant ou le promoteur du projet de développement visé par la demande de permis ou de certificat, dont la propriété bénéficie ou bénéficiera éventuellement de l'ensemble ou d'une partie des travaux municipaux faisant l'objet d'une entente conclue en vertu du présent règlement. Le bénéfice est reçu non seulement lorsque la personne utilise réellement le bien ou le service, mais aussi lorsque ce bien ou ce service lui profite ou est susceptible de profiter à l'immeuble dont elle est propriétaire.

Date de la fin des travaux : date de la signature par l'ingénieur du certificat d'acceptation provisoire des travaux.

Date d'acceptation des travaux : date par laquelle le conseil municipal a accepté par résolution la réception définitive des travaux.

Développement résidentiel : projet de développement visant un usage résidentiel (pouvant inclure certains usages commerciaux, selon la réglementation de zonage en vigueur).

Équipements municipaux : de façon non limitative, les lampadaires, les clôtures, le mobilier urbain, ou tout autre équipement de même nature, qui sont requis dans un projet de développement.

Honoraires professionnels : Tous les honoraires et déboursés reliés à l'exécution de services professionnels par un membre d'une corporation professionnelle du Québec et, sans restreindre la généralité de ce qui précède, un ingénieur, un arpenteur-géomètre, un urbaniste, un architecte, un notaire et un avocat.

Ingénieur : membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou toute firme d'ingénieurs conseil, dûment mandaté par la Ville.



Règlements de la Ville de Saint-Ours

Ville : la Ville de Saint-Ours.

Promoteur : toute personne physique, morale ou société demandant à la Ville un permis de lotissement et/ou un certificat d'autorisation pour des travaux de remblai et de déblai à des fins de rue et requérant des travaux de voirie, des travaux d'égout, des travaux d'aqueduc ou l'une ou l'autre de ces catégories de travaux.

Quote-part : la part des coûts relatifs aux travaux municipaux que tout bénéficiaire doit prendre à sa charge.

Requérant : toute personne physique ou morale qui présente à la Ville une demande de permis de construction, de lotissement ou de certificat d'autorisation visée par le présent règlement.

Service d'utilité publique : les compagnies ou sociétés qui fournissent un service public ou privé tel que le gaz, l'électricité, le téléphone, le câble, etc.

Travaux d'aqueduc : sauf les travaux de surdimensionnement, tous les travaux nécessaires à l'approvisionnement et à la distribution de l'eau potable, dont les tuyaux sont de diamètre généralement reconnu pour desservir une rue. Ces travaux incluent notamment les travaux de mise en place de conduites d'aqueduc, de surpresseur, de bornes d'incendie, de construction de réservoirs et de forage de puits. Ces travaux comprennent les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés comme aqueduc, ainsi que, le cas échéant, les coûts d'acquisition des servitudes requises aux fins d'aqueduc.

Travaux d'égout : tous les travaux d'égout sanitaire et d'égout pluvial; tous travaux locaux d'égout sanitaire, d'égout pluvial et d'entrée de service, dont les tuyaux sont de diamètre généralement reconnu pour desservir une rue. Ces travaux comprennent les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés comme égout, ainsi que, le cas échéant, les coûts d'acquisition des servitudes requises aux fins d'égout.

Travaux de parcs : Tous les travaux d'aménagement des parcs, terrains de jeux et espaces verts.

Travaux municipaux : tous les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux visés par le présent règlement soient les travaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, de surdimensionnement, de parcs et de voirie.

Travaux de surdimensionnement : tous les travaux, si requis, reliés aux stations de pompage ou aux surpresseurs ; tous les travaux dont les dimensions excèdent les dimensions généralement reconnues pour les travaux locaux ainsi que la partie excédentaire (surlargeur) des travaux de voirie sur les rues collectrices.

Travaux de voirie : tous les travaux de mise en forme de rue, de gravelage, d'asphaltage, de pose de bordures ou de trottoirs, dont les dimensions sont généralement reconnues pour desservir une rue, qui inclut les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés comme rue, ainsi que, le cas échéant, les coûts d'acquisition des servitudes requises aux fins de rue.

CHAPITRE 3 - DOMAINE D'APPLICATION

ARTICLE 8. Objet

Tout permis de lotissement ou de construction, ou tout certificat d'autorisation dans le cadre d'un développement résidentiel nécessitant la réalisation de travaux municipaux est assujéti à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la Ville 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. L'entente doit être conclue conformément aux dispositions du présent règlement.

Tout permis de lotissement ou de construction, ou tout certificat d'autorisation dans le cadre d'un développement résidentiel peut également être assujéti au paiement par le requérant d'une contribution destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant de l'intervention visée par la demande de permis ou de certificat.



Règlements de la Ville de Saint-Ours

ARTICLE 9. Catégories de constructions, de terrains ou de travaux visés

Le présent règlement s'applique à toute construction et à toute opération cadastrale à l'égard desquelles est requise la délivrance d'un permis de construction, d'un permis de lotissement ou d'un certificat d'autorisation, si dans le cadre d'un projet de développement résidentiel pouvant inclure certains usages commerciaux, la réalisation de travaux municipaux est requise.

ARTICLE 10. Infrastructures et équipements visés

Pour les fins du présent règlement, les infrastructures et équipements pouvant être visés par une entente sont les suivants :

- i. Les infrastructures d'aqueduc ;
- ii. Les infrastructures d'égout (domestique, pluvial, combiné) ;
- iii. Les fossés, ponceaux et ruisseaux ;
- iv. Les ouvrages de régulation des eaux pluviales ;
- v. Les postes de surpression d'aqueduc ;
- vi. Les stations de pompage ;
- vii. Les bassins de rétention et toute mesure de gestion des eaux pluviales (quantitative et qualitative) ;
- viii. Les ouvrages de stabilisation ;
- ix. Les chaussées incluant l'asphaltage ;
- x. Les entrées de service ;
- xi. Les bordures, bandes médianes et trottoirs ;
- xii. Les clôtures ;
- xiii. Les feux de circulation ;
- xiv. La signalisation incluant les panneaux de rue ;
- xv. L'éclairage ;
- xvi. Les aménagements paysagers ;
- xvii. Les travaux des compagnies de services publics ;
- xviii. Les passages et sentiers piétonniers ;
- xix. Les sentiers multifonctionnels et les voies cyclables ;
- xx. Les aménagements riverains à un cours d'eau.

CHAPITRE 4 – MODALITÉS RELATIVES AU CONTENU DE L'ENTENTE ET À SA PRÉPARATION

ARTICLE 11. Étapes préalables à la signature de l'entente

La signature de l'entente doit être précédée des étapes suivantes :

- a) Le promoteur doit avoir présenté, pour acceptation, un avant-projet du développement des terrains dont il est propriétaire (ou mandataire du projet) dans le secteur visé, représentant l'ensemble des rues et des terrains à être cadastrés ainsi que les catégories de construction ou de travaux à être réalisés ;
- b) Si le plan-projet est conforme aux règlements d'urbanismes en vigueur, le promoteur peut présenter une demande de permis de lotissement et/ou une demande de certificat d'autorisation pour les travaux de remblai et de déblai à des fins de rue.

ARTICLE 12. Objet de l'entente

L'entente doit porter sur la réalisation de travaux municipaux et publics.

L'entente peut également porter sur les infrastructures, équipements et aménagements qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Ville.

ARTICLE 13. Contenu de l'entente

L'entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

- a) La désignation des parties ;
- b) Les lots concernés ;
- c) La description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation ;



Règlements de la Ville de Saint-Ours

- d) Les phases de développement du projet, le cas échéant ;
- e) Le nom des professionnels dont les services seront retenus par le promoteur afin d'accomplir l'une ou l'autre des étapes prévues ou nécessaires à l'accomplissement de l'entente ;
- f) Le calendrier de la réalisation des travaux par le promoteur et la date à laquelle les travaux doivent être complétés ;
- g) La détermination des coûts relatifs aux travaux qui sont à la charge du promoteur établis conformément au présent règlement ;
- h) La détermination des coûts relatifs aux travaux qui sont à la charge de la Ville établis conformément au présent règlement ;
- i) La pénalité recouvrable du promoteur en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent ;
- j) Les modalités de paiement, le cas échéant, par le promoteur des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible ;
- k) Les modalités de remise, le cas échéant, par la Ville au promoteur de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par un bénéficiaire des travaux ; les modalités de remise de la quote-part doivent prévoir une date limite à laquelle la Ville doit rembourser, le cas échéant, au titulaire du permis ou du certificat une quote-part non payée ;
- l) Les garanties financières exigées du promoteur établi conformément au présent règlement ;
- m) La cession à la Ville de toutes rues, infrastructures et tous équipements municipaux construits dans les emprises, de tous droits de passage et autres servitudes ;
- n) Le terme de l'entente ;
- o) Les modalités d'aménagement de parcs, le cas échéant ;
- p) Tout autre élément pertinent pour la réalisation des travaux municipaux requis pour le projet de développement.

ARTICLE 14. Annexe à l'entente

Lorsqu'une entente prévoit le paiement d'une quote-part par des bénéficiaires, une annexe à cette entente doit identifier les immeubles concernés ou mentionner tout critère permettant de les identifier.

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

ARTICLE 15. Projet d'entente et renseignements nécessaires à sa préparation

La Ville prépare un projet d'entente qui sera soumis au promoteur et ensuite au conseil municipal pour approbation par résolution.

Les renseignements suivants doivent être transmis à la Ville par le promoteur ou ses représentants autorisés pour la préparation du projet d'entente :

- i. Le promoteur doit présenter pour approbation un projet d'opération cadastrale, conforme au plan d'urbanisme de la Ville, du ou des terrains dont il est propriétaire, le cas échéant, dans le secteur visé, représentant l'ensemble des rues et des terrains à être cadastrés ;
- ii. Le promoteur doit présenter un plan projet qui doit également identifier les terrains qui lui appartiennent dans le secteur et, le cas échéant, tout terrain dont le promoteur ne serait pas propriétaire, mais qui serait susceptible de bénéficier des travaux devant faire l'objet d'une entente en vertu du présent règlement ;
- iii. Lorsque requis pour un développement harmonieux, la Ville peut demander au promoteur la présentation d'un plan projet couvrant une superficie plus grande que les terrains à être développés ;
- iv. Le promoteur doit indiquer le nombre d'unités de logements et les usages prévus par le projet ;
- v. Le promoteur doit identifier, quantifier et estimer les travaux de surdimensionnement, si requis pour la réalisation des travaux, conformément aux dispositions du présent règlement ;
- vi. La caractérisation environnementale sommaire identifiant entre autres tout plan ou cours d'eau, toute zone à risque de mouvement de terrain, tout milieu humide et tout autre élément de contrainte identifié à la réglementation municipale ainsi que l'égouttement du site et des terrains riverains aux limites du projet ;
- vii. Les titres de propriétés établissant que le promoteur est propriétaire de la parcelle de terrain faisant l'objet de la demande. À défaut de titres de propriété, le promoteur doit démontrer qu'il détient certains droits que le propriétaire lui a concédés (offre d'achat acceptée, option d'achat, ou tout autre document jugé suffisant par l'autorité compétente) et devant conduire éventuellement vers le transfert à son nom du droit de propriété dans le terrain ;



Règlements de la Ville de Saint-Ours

- viii. Le nom et les coordonnées de la personne ressource, chez le promoteur, avec laquelle la Ville transigera dans le cadre du projet ;
- ix. Le nom et les coordonnées de son ingénieur-conseil. Ce dernier doit être en mesure d'établir clairement une expertise acquise en génie civil et, plus particulièrement, en infrastructures municipales et doit être approuvé par la Ville ;
- x. Une estimation budgétaire du projet préparé par l'ingénieur-conseil ;
- xi. S'il s'agit d'une corporation ou d'une société, une résolution dûment adoptée par le conseil d'administration autorisant la demande et autorisant une personne désignée à traiter avec la Ville ;
- xii. Tout autre document jugé nécessaire ou utile dans les circonstances par la Ville.

CHAPITRE 5 – OBLIGATIONS, RESPONSABILITÉS ET MODALITÉS DE PARTAGE DES COÛTS

ARTICLE 16. Prestations du promoteur - Plans et devis détaillés

À la suite de la signature de l'entente, le promoteur doit fournir les plans et devis détaillés pour l'ensemble des travaux municipaux, incluant tous les travaux de surdimensionnement, ouvrages et autres aménagements pour approbation par la Ville.

Le promoteur dépose à la Ville, en même temps que les plans et devis, le coût estimé du projet par son ingénieur comprenant, le cas échéant, le coût des travaux et matériaux servant aux travaux de surdimensionnement et ce, de façon distincte.

La confirmation de l'acceptation des plans et devis par la Ville prendra la forme d'une lettre d'acceptation des plans et devis, laquelle lettre spécifiera, le cas échéant, les documents à fournir à la Ville préalablement au démarrage du projet.

Par la suite, le promoteur devra obtenir toutes les attestations gouvernementales requises, incluant les autorisations du MELCC.

Le promoteur doit également, si la Ville l'exige, faire procéder aux études nécessaires pour évaluer l'impact global du projet, comme les besoins en eau potable, en traitement des eaux usées et en gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 17. Partage des coûts

Le promoteur assume CENT POUR CENT (100 %) des coûts reliés aux études avant-projet, aux estimations, à la préparation des plans et devis, à la surveillance des travaux et aux travaux eux-mêmes, à l'exception des coûts reliés aux travaux de surdimensionnement, le cas échéant, qui sont assumés par la Ville.

Les honoraires de l'ingénieur et des autres professionnels sont à la charge du promoteur ; toutefois, lorsque le projet nécessite des travaux de surdimensionnement, le partage des coûts entre les parties tiendra compte des honoraires reliés à ces travaux. De plus, dans l'éventualité où des travaux municipaux touchent une rue existante, le partage des coûts entre les parties tiendra compte des honoraires reliés à ces travaux.

Advenant le cas où les travaux municipaux bénéficient à d'autres personnes que le promoteur, soit les bénéficiaires, l'entente devra prévoir la proportion des travaux qui bénéficient à ces bénéficiaires et la Ville devra alors assumer, à même son fonds général ou autrement, cette part des travaux.

ARTICLE 18. Autres prestations du promoteur

En plus des autres obligations contenues dans ce règlement et dans l'entente, le promoteur, ses successeurs et ayants droits doivent remplir les conditions suivantes :

1. Fournir à la Ville les garanties exigées et ce, en fonction des modalités spécifiées à l'entente ;
2. Réaliser les travaux d'infrastructures identifiés sur les plans et devis soumis et approuvés par la Ville ;
3. Mandater l'ingénieur concepteur des plans et devis pour réaliser la surveillance des travaux en résidence ; les frais pour la surveillance de chantier seront assumés par le promoteur.



Règlements de la Ville de Saint-Ours

L'ingénieur engage sa responsabilité quant à la qualité des travaux réalisés et à l'obtention de son certificat d'autorisation du MELCC ;

4. Autoriser les inspections par un représentant de la Ville ;
5. Mandater un arpenteur-géomètre pour installer des bornes d'arpentage ainsi qu'un repère géodésique auxiliaire de nivellement sur le site des travaux. Aucun travail ne pourra débuter avant l'implantation des bornes ;
6. Remettre à la Ville un rapport d'un laboratoire spécialisé démontrant la capacité portante des sols concernant le secteur à développer ;
7. Fournir à la Ville, au plus tard 45 jours après l'acceptation provisoire des travaux, un plan tel que construit des infrastructures ainsi qu'un certificat de conformité, signé par l'ingénieur qui a conçu les plans et devis et fait la surveillance des travaux. Le promoteur en assume tous les frais afférents ;
8. Payer, à la signature de l'entente, tout solde de taxes municipales et scolaires exigibles sur l'ensemble des lots lui appartenant et faisant l'objet du projet de développement ;
9. Faire les démarches nécessaires pour assurer la construction des infrastructures électriques et de communication pour desservir les futures résidences. La responsabilité de cette desserte revient au promoteur ainsi que tous les frais afférents ;
10. Travailler en collaboration avec les compagnies de services publics (téléphone, électricité, télédistribution et gaz naturel) pour harmoniser l'installation des services avec les travaux, lorsque nécessaire ;
11. Acquérir à ses frais, en faveur de la Ville et des compagnies de services publics, toutes les servitudes de passage et d'accès pouvant être nécessaires pour mener à terme le projet et payer tous les honoraires professionnels afférents ;
12. Fournir à la Ville, avant le début des travaux, une police d'assurance responsabilité civile d'une valeur de deux millions de dollars (2 000 000 \$) au nom du promoteur devant être maintenue en vigueur pour la durée des travaux jusqu'à leur acceptation finale par la Ville ;
13. Respecter tous les règlements municipaux en vigueur et notamment, ceux relatifs au paiement des tarifs exigés pour les divers permis requis ;
14. Ne pas demander de permis pour la construction d'un bâtiment en bordure d'une rue où il exécute les travaux visés par l'entente, tant que ces travaux n'auront pas été complétés et que l'acceptation provisoire n'aura été donnée par la Ville.

ARTICLE 19. Travaux de surdimensionnement

La Ville peut exiger du promoteur qu'il réalise des travaux de surdimensionnement aux frais de la Ville, le financement de ces coûts étant établi par le conseil selon le mode qu'il fixe.

ARTICLE 20. Cession des rues

Dans un délai maximal de quatre-vingt-dix (90) jours suivant l'approbation finale des travaux par la Ville, le promoteur doit céder, à ses frais, à la Ville les lots formant l'assiette des rues et des infrastructures qui y seront installées (réseau d'égout, réseau d'aqueduc ou l'un ou l'autre), pour la somme d'un dollar (1,00 \$), le tout libre de toutes taxes municipales ou scolaires, avec garantie contre tout trouble ou éviction, et quitte de toutes charges, toutes hypothèques et tous privilèges qui pourraient ou auraient pu les grever. Cette cession inclut les lots servant de rue, de parc, de sentier multifonctionnel, de sentier piétonnier ou de voie cyclable, les infrastructures installées par le promoteur ainsi que toutes les servitudes acquises en faveur de la Ville.

ARTICLE 21. Prestations de la Ville

Après la signature de l'entente, la Ville s'engage à :

- a) Autoriser le promoteur à réaliser des travaux d'infrastructures sur les lots visés, le tout tel que prévu dans l'entente ;



Règlements de la Ville de Saint-Ours

- b) Une fois l'acceptation provisoire des travaux réalisés, délivrer les permis de construction requis pour les bâtiments situés en front des immeubles décrits à l'entente, conditionnellement au respect de la réglementation municipale ;
- c) Lorsque les travaux ont été exécutés, à accepter, par résolution, les travaux sur recommandation de l'ingénieur mandaté par le promoteur et sur réception d'une copie des plans des travaux tels qu'exécutés ;
- d) Une fois l'acceptation finale des travaux accordée, acquérir les lots décrits dans l'entente formant l'assiette des rues et des infrastructures qui y seront installées (réseau d'égout, réseau d'aqueduc ou l'un ou l'autre), libre de tout hypothèque ou autre charge, pour la somme d'un dollar (1,00 \$), à la condition expresse que l'ingénieur mandaté par le promoteur recommandent l'acceptation des travaux et que le promoteur ait respecté intégralement les conditions du présent règlement ainsi que de l'entente ;
- e) Choisir le notaire instrumentant et assumer les frais relatifs à l'acte notarié pour la cession des lots décrits dans l'entente formant l'assiette des rues et des infrastructures.

CHAPITRE 6 – GARANTIES D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

ARTICLE 22. Travaux effectués par le promoteur

Le promoteur doit, à la suite de l'approbation des plans et devis et avant le début des travaux, remettre à la Ville un cautionnement d'exécution de toutes et chacune de ses obligations, correspondant à un montant de 50 % du coût total estimé (taxes non comprises) des travaux. Cette garantie est émise sous forme de lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle émise par une institution financière dûment autorisée à ce faire ou par chèque visé établi à l'ordre de la Ville.

Cette garantie doit être maintenue comme étant bonne et valable pendant toute la durée des travaux jusqu'à l'acceptation finale des travaux et la cession des infrastructures à la Ville.

ARTICLE 23. Travaux effectués pour le promoteur par un entrepreneur

Si le promoteur fait exécuter les travaux par un entrepreneur, le promoteur doit remettre à la Ville, dans les dix (10) jours de la signature du contrat d'exécution de ces travaux par l'entrepreneur (ou avant le début des travaux), les garanties suivantes :

- a) un cautionnement pour les gages, matériaux et services, d'une valeur égale à CINQUANTE (50 %) du coût des travaux. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à la date d'acceptation finale des travaux ;
- b) un cautionnement d'exécution garantissant que les travaux seront faits conformément aux plans et devis d'une valeur de CINQUANTE (50 %) du coût des travaux. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à la date d'acceptation finale des travaux.

Le promoteur doit maintenir ses garanties financières jusqu'à ce que tous les correctifs aient été faits à la satisfaction de la Ville.

ARTICLE 24. Libération de la garantie

Le solde de la garantie sera remis en même temps que la cession de rues à la Ville, après l'acceptation définitive des travaux par la Ville.

La Ville ne paie aucun intérêt sur la somme déposée en garantie.

ARTICLE 25. Responsabilités du promoteur

Le promoteur doit assumer les responsabilités suivantes :

- a) L'entière responsabilité civile pouvant découler des travaux sur ou près des immeubles décrits à l'entente et ce, tant qu'il demeure propriétaire des lieux.

La Ville ne peut, à cette fin, être considérée comme maître d'œuvre ou maître des travaux exécutés et le promoteur tient la Ville indemne de toute responsabilité jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la Ville.



Règlements de la Ville de Saint-Ours

De plus, il s'engage à prendre fait et cause pour elle dans toute action judiciaire qui pourrait être intentée et reconnait donner par la présente à la Ville une garantie formelle au sens de l'article 189 alinéa 3 du Code de procédure civile (RLRQ, chapitre C-25.01);

b) L'entretien complet et la conservation des travaux et infrastructures réalisés en vertu de l'entente jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la Ville ;

Si le promoteur est en défaut d'entretenir sa rue, la Ville exécutera ou fera exécuter les travaux nécessaires, après avis par écrit au promoteur et ce, aux frais du promoteur. À cet égard, la Ville fera parvenir une facture au promoteur et pourra exercer une compensation de cette somme à même toute autre somme due au promoteur par la Ville, dont les quotes-parts des bénéficiaires autres que le promoteur. La Ville pourra utiliser aussi toute ou partie de la garantie d'exécution fournie par le promoteur ;

c) Le promoteur doit assumer à ses frais le nettoyage des rues lorsque celles-ci ont été salies par les véhicules de l'entrepreneur général, de ses mandataires et des fournisseurs de matériaux, de même que le déneigement des rues de son projet de développement résidentiel jusqu'à l'acceptation provisoire des travaux par la Ville ;

d) Le promoteur doit assumer à ses frais l'épandage d'abat-poussière dans les rues de son projet de développement résidentiel, lorsque demandé par la Ville, et ce, jusqu'à l'acceptation provisoire des travaux ;

e) Procéder au fauchage des terrains de son projet de développement résidentiel, tel que requis par la réglementation municipale.

CHAPITRE 7 - MODALITÉS DE RÉALISATION ET D'ACCEPTATION DES TRAVAUX

ARTICLE 26. Début des travaux et durée de l'entente

Les travaux municipaux pour lesquels une entente a été conclue peuvent débuter seulement lorsque l'entente a été acceptée par résolution du conseil, qu'elle a été signée par les représentants de la Ville et que la Ville a émis la lettre d'autorisation de travaux.

L'entente doit prévoir une durée maximale pour obtenir la lettre d'autorisation de travaux et pour la réalisation de tous les travaux. Dépassé cette date, une nouvelle entente devra être conclue.

ARTICLE 27. Délai de réalisation des travaux

Lors de la transmission des plans et devis, le promoteur proposera les délais de réalisation des travaux; ces délais, lorsqu'approuvés par la Ville, feront partie de l'autorisation de démarrer les travaux.

ARTICLE 28. Exécution des travaux

Le promoteur est responsable de l'exécution de l'ensemble des travaux visés par l'entente. La responsabilité financière des travaux, ouvrages et aménagements devra être détaillée à l'entente.

ARTICLE 29. Acceptation provisoire des travaux

Lorsque les travaux municipaux sont entièrement terminés, et sur recommandation de l'ingénieur mandaté par le promoteur, la Ville accepte provisoirement les travaux.

ARTICLE 30. Acceptation finale des travaux

Lorsque les travaux sont terminés et que l'ingénieur mandaté par le promoteur émet une recommandation écrite favorable pour leur acceptation, le conseil de la Ville autorise alors, par résolution, la signature du contrat pour l'acquisition des immeubles et infrastructures décrits à l'entente pour la somme d'un dollar (1,00 \$). Dès signature du contrat, la Ville est réputée avoir donné son acceptation finale des travaux.

À tout moment durant l'exécution des travaux, la Ville pourra dénoncer par écrit le non-respect par le promoteur des plans et devis. Dès qu'une telle dénonciation aura été remise au promoteur ou à un de ses représentants, celui-ci devra, dans les vingt-quatre (24) heures suivantes, apporter un correctif ou proposer un échéancier pour les travaux correctifs et les exécuter dans les 15 jours suivants, à la satisfaction de la Ville, à défaut de quoi la Ville sera libérée de toutes ses obligations



Règlements de la Ville de Saint-Ours

en vertu de l'entente, et plus particulièrement de son obligation d'accepter la cession des rues et infrastructures décrites à la présente entente.

La Ville pourra également refuser d'acquiescer les rues et infrastructures décrites dans l'entente si l'ingénieur mandaté par le promoteur refuse d'en recommander l'acceptation dans son rapport final pour des raisons motivées par écrit et dont copie devra être remise au promoteur.

CHAPITRE 8 – MODALITÉS RELATIVES AUX BÉNÉFICIAIRES

ARTICLE 31. Identification des bénéficiaires

Lorsque les travaux faisant l'objet de l'entente bénéficient à la fois au promoteur et à des bénéficiaires, l'entente contient une annexe identifiant les immeubles des bénéficiaires qui sont assujettis au paiement d'une quote-part du coût des travaux municipaux ou indique les critères permettant de les identifier.

ARTICLE 32. Quote-part due par un bénéficiaire

La délivrance d'un permis de construction ou d'un permis de lotissement à tout bénéficiaire des travaux est assujéti au paiement préalable en faveur de la Ville, par ce bénéficiaire, d'une somme représentant la quote-part des coûts relatifs aux travaux dont il est redevable selon les modalités prévues au présent règlement.

ARTICLE 33. Montant de la quote-part

La quote-part est établie en fonction du coût total réel des travaux, incluant les frais incidents, mais excluant tous les travaux de surdimensionnement ou tout autre ouvrage pris en charge par la Ville et faisant l'objet de l'entente.

Le promoteur doit transmettre à la Ville l'ensemble des pièces justificatives et ce, dès l'acceptation provisoire des travaux. Ces coûts doivent être vérifiés et reconnus par la Ville afin d'établir le montant de la quote-part pour chaque bénéficiaire.

ARTICLE 34. Méthodes de calcul de la quote-part

Le montant de la quote-part à être payée par tout bénéficiaire des travaux, autre que le promoteur, préalablement à la délivrance d'un permis de construction ou d'un permis de lotissement, est établi à une somme représentant CENT POURCENT (100 %) de la quote-part des coûts relatifs aux travaux dont il est redevable selon les modalités ci-après décrites.

La quote-part est calculée selon l'une ou l'autre des méthodes suivantes, laquelle sera déterminée dans l'entente :

1. Selon l'étendue en front des immeubles en proportion du nombre total de mètres linéaires de l'ensemble des immeubles visés par les travaux municipaux :

$$\frac{\text{Coût total des travaux} \times \text{Étendue en front de l'immeuble du bénéficiaire}}{\text{Étendue en front totale des travaux}}$$

2. Selon la superficie des immeubles en proportion de l'ensemble des superficies des immeubles visés par les travaux municipaux :

$$\frac{\text{Coût total des travaux} \times \text{Superficie de l'immeuble du bénéficiaire}}{\text{Superficie totale des immeubles visés par les travaux}}$$

3. Selon une combinaison d'un pourcentage de l'étendue en front et d'un pourcentage de la superficie des immeubles ;

4. Selon tout modèle jugé équitable par la Ville, selon les particularités du projet visé par les travaux municipaux.

ARTICLE 35. Paiement de la quote-part

La quote-part dont est redevable tout bénéficiaire des travaux, autre que le promoteur, est payable en 3 versements égaux et exigibles à la même époque que le premier versement des taxes foncières annuelles.



Règlements de la Ville de Saint-Ours

ARTICLE 36. Taux d'intérêt sur les versements échus

Tout versement échu porte intérêt au même taux que celui fixé par la Ville pour les arrérages de taxes pour les périodes visées.

ARTICLE 37. Délai pour la remise d'une quote-part au promoteur

La Ville doit verser au promoteur, au plus tard 90 jours suivant la date de la signature de l'acte de cession des rues prévu à l'article 20 du présent règlement, le montant total des quotes-parts des bénéficiaires et ce, sans intérêt.

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 38. Signature de l'entente

Toute entente à intervenir avec le promoteur en conformité avec le présent règlement, qui aura été approuvée par résolution du conseil, sera signée par le maire et la directrice générale et greffière-trésorière pour et au nom de la Ville.

Ladite entente pourra être signée et ensuite remise au promoteur uniquement lorsque l'ensemble des documents requis conformément au présent règlement aura été remis à la Ville.

ARTICLE 39. Abrogation

Le présent règlement remplace et abroge les règlements portant les numéros 05-153 et 12-266, ainsi que tout autre règlement incompatible avec le présent règlement qui a été adopté antérieurement.

ARTICLE 40. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.



Sylvain Dupuis, Maire



Pascale Dalcourt, Directrice générale

Avis de motion :
Adoption du projet de règlement :
Transmission à la MRC :
Avis public – Consultation publique :
Consultation publique :
Adoption du règlement :
Transmission à la MRC :
Avis de conformité de la MRC :
Entrée en vigueur :