

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE COOKSHIRE-EATON

**RÈGLEMENT NUMÉRO 85-2007**

**PORTANT SUR LES ENTENTES RELATIVES À  
DES TRAVAUX MUNICIPAUX**

---

ATTENDU que les dispositions prévues aux articles 145.21 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c.A-19.1) permettent aux municipalités d'assujettir la délivrance d'un permis de lotissement, d'un permis de construction 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;

ATTENDU que la construction de nouvelles propriétés nécessite l'installation d'un ou plusieurs services publics municipaux;

ATTENDU que l'installation desdits services par la ville requiert des investissements et dépenses affectant son crédit et son pouvoir d'emprunt;

ATTENDU que ce conseil désire contrôler les investissements en travaux d'infrastructure et obliger les promoteurs à signer une entente, laquelle aura pour objet de les engager à assumer les coûts des travaux locaux;

ATTENDU que le conseil 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 l'ouverture de nouvelles rues;

ATTENDU qu'un avis de présentation de ce règlement a été préalablement donné à la session du 26 mars 2007.

LE CONSEIL DE LA VILLE DE COOKSHIRE-EATON DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

**ARTICLE 1 : PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**ARTICLE 2 : TERMINOLOGIE**

À moins de déclarations contraires, expresses ou résultant du contexte ou de la disposition, les expressions, termes et mots suivants ont, dans le présent règlement et toute entente qui en découle, le sens et l'application que leur attribue le présent article:

*Ingénieur:*

Membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou toute firme d'ingénieurs conseils dûment mandatée par la ville.

*Promoteur:*

Toute personne physique ou morale, incluant une société, demandant à la ville un permis de lotissement ou de construction nécessitant des travaux de voirie,

des travaux d'aqueduc, des travaux d'égout pluvial ou l'une ou l'autre de ces catégories de travaux.

*Travaux d'aqueduc:*

Tous les travaux reliés à la construction ou au prolongement d'un réseau d'aqueduc, incluant les conduites d'alimentation, les conduites de distribution et leurs branchements au réseau existant.

*Travaux d'égout sanitaire et pluvial:*

Tous les travaux d'égout sanitaire et pluvial dont les tuyaux sont de diamètre généralement reconnu pour desservir une rue conventionnelle; en l'absence d'un réseau d'égout pluvial, les mots «travaux d'égout» peuvent signifier les fossés de drainage en bordure des rues.

*Travaux de voirie:*

Tous les travaux de mise en forme de rue et de gravelage, incluant les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés comme rue, à l'exception de l'asphaltage.

### ARTICLE 3 : ZONES VISÉES PAR LE RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la ville.

### ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DU PERMIS DE LOTISSEMENT

La délivrance d'un permis de lotissement à un promoteur visé 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'aqueduc, des travaux d'égout sanitaire et pluvial ou l'une ou l'autre de ces catégories de travaux.

### ARTICLE 5 : CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUCTION

Si aucun permis de lotissement n'est requis parce que le lot a déjà fait l'objet d'une identification cadastrale, la délivrance d'un permis de construction à un promoteur visé 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'aqueduc, des travaux d'égout pluvial ou l'une ou l'autre de ces catégories de travaux.

### ARTICLE 6 : ÉTAPES PRÉALABLES À LA SIGNATURE DE L'ENTENTE

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

- a) Le promoteur doit avoir présenté, pour acceptation, un avant-projet de développement des terrains dont il est propriétaire dans le secteur visé, représentant l'ensemble des rues et des terrains à être cadastrés;

- b) Si le plan projet est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, le promoteur peut présenter une demande de permis de lotissement ou, le cas échéant, une demande de permis de construction;

#### ARTICLE 7 : MODE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Une fois que toutes les étapes préalables stipulées à l'article précédent ont été remplies, le promoteur doit conclure avec la ville une entente de réalisation.

Au choix de la ville, ladite entente pourra prévoir que le promoteur exécute ou fera exécuter tous les travaux convenus ou que la ville exécute ou fera exécuter tous les travaux convenus.

#### ARTICLE 8 : PRÉPARATION DES PLANS ET DEVIS D'EXÉCUTION

La ville mandate un ingénieur pour préparer les plans et devis d'exécution, comprenant la liste complète des matériaux et la qualité ou la classe desdits matériaux et obtient toutes les attestations gouvernementales requises.

La ville assume le coût de confection des plans et devis d'exécution.

#### ARTICLE 9 : DÉPÔT DE L'ESTIMÉ DES COÛTS

L'ingénieur dépose à la ville, en même temps que les plans et devis d'exécution, les coûts estimés du projet en dollars pour chaque mètre linéaire.

#### ARTICLE 10 : SURVEILLANCE DES TRAVAUX

En tout temps, la surveillance des travaux est faite par l'ingénieur et sous sa responsabilité. La ville assume le coût de surveillance des travaux faite par l'ingénieur.

Également, le contremaître de la ville pourra, en tout temps, surveiller tous les travaux.

#### ARTICLE 11 : ACCEPTATION DES TRAVAUX

La ville accepte par résolution les travaux sur recommandation de l'ingénieur et sur réception d'une copie des plans des travaux tels qu'exécutés.

Cette acceptation est faite dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la réception de la recommandation de l'ingénieur.

#### ARTICLE 12 : GARANTIE D'EXÉCUTION

##### A) TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR LE PROMOTEUR

Si le promoteur exécute ou fait exécuter les travaux, il doit remettre à la ville, une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable, d'une valeur égale à 10% du coût estimé des travaux. Cette lettre de garantie reste en la possession de la ville jusqu'à l'acceptation des travaux par la ville et de la preuve que tous les fournisseurs de services et de matériaux et les sous-traitants ont été payés par le promoteur.

##### B) TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR LA VILLE

Si les travaux sont exécutés par ou pour la ville, le promoteur doit remettre à la ville, dans les dix (10) jours du dépôt au promoteur de l'estimé des coûts des travaux :

- a) un montant d'argent correspondant à 50% de l'estimé des coûts des travaux, ou
- b) une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable garantissant 50% du coût estimé des travaux. Cette lettre de garantie reste en la possession de la ville jusqu'au parfait paiement du coût réel des travaux à la charge du promoteur.

Dans le cas où la ville prenait la décision de financer ces travaux par le biais d'un règlement d'emprunt de secteur, le promoteur n'aurait pas à déposer une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable.

### ARTICLE 13 : GARANTIE DE QUALITÉ

Le promoteur doit s'engager à fournir à la ville une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable garantissant la qualité de tous les travaux pour une période de deux (2) ans pour un montant égal à cinq pour-cent (5%) du coût des travaux. Cette lettre de garantie doit être remise avant l'acceptation finale des travaux par la ville.

L'entente doit prévoir que l'ingénieur est désigné pour déterminer les malfaçons qui pourraient résulter de l'exécution des travaux et la façon d'y remédier.

À défaut par le promoteur d'exécuter les travaux de correction dans le délai imparti par l'ingénieur, la ville peut exécuter ou faire exécuter ces travaux correctifs aux frais du promoteur. Dans ce cas, la ville prélève les sommes nécessaires à même la garantie bancaire ci-haut prévue. Toute dépense non couverte par la lettre de garantie bancaire est à la charge du promoteur qui devra la payer dans un délai de trente (30) jours d'une demande de paiement à cet effet. Cette somme portera intérêt, à compter de l'expiration de ce délai, au même taux que celui prévu pour les taxes municipales impayées.

### ARTICLE 14 : CESSION DES RUES

Le cas échéant, le promoteur doit vendre pour la somme de un dollar (1,00\$) à la ville les lots formant l'assiette des rues. La ville choisit le notaire instrumentant et assume les frais relatifs à l'acte notarié.

La ville peut exiger, comme condition préalable à l'acceptation des rues, la cession de toute pointe de terrain formant une encoignure de rue.

### ARTICLE 15 : INFRASTRUCTURES DE SÉCURITÉ INCENDIE

La ville peut exiger du promoteur que celui-ci procède à l'installation d'infrastructures de sécurité incendie tel que bornes fontaine. La ville, dans un tel cas, fournit les équipements nécessaires.

### ARTICLE 16 : PARTAGE DES COÛTS ET PAIEMENT

La ville assume les coûts réels reliés à la préparation des plans et devis détaillés, la surveillance des travaux, tous les coûts reliés à l'asphaltage des rues et tous les coûts d'acquisition de l'équipement nécessaire à la pose d'infrastructures de sécurité incendie jusqu'à un maximum de 35 % du coût total des travaux.

Le promoteur assume l'autre 65 % de l'ensemble des coûts à savoir les coûts réels reliés aux travaux eux-mêmes.

Malgré ce qui précède, dans le cas où un lotissement est prévu, le partage des coûts 35 % / 65 % s'appliquera seulement dans le cas où les lots prévus auraient un frontage égal ou inférieur à 30,48 mètres. Dans le cas où le frontage serait supérieur à 30,48 mètres, le promoteur assumera 100 % des coûts résultant du déficit de lot occasionné par un lotissement présentant des frontages supérieurs à 30,48 mètres.

#### ARTICLE 17 : DÉFAUT DU PROMOTEUR

En cas de défaut du promoteur de respecter l'un ou l'autre des engagements qu'il doit assumer, notamment aux engagements financiers qui sont prévus au présent règlement ou à une entente qui en découle, la ville peut y mettre fin et ce, sans avoir à verser une quelconque indemnité au promoteur.

#### ARTICLE 18 : FINANCEMENT DE LA QUOTE-PART DE LA VILLE

Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du conseil de la ville d'adopter des résolutions et des règlements ayant pour objet de pourvoir au financement de travaux municipaux au moment de subventions, d'appropriation au fonds général et au surplus accumulé ou d'emprunt à la charge de l'ensemble de la ville ou du secteur visé en conformité avec les dispositions de la loi.

#### ARTICLE 19 : DISPOSITIONS PÉNALES

Toute personne qui agit en contravention au présent règlement commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 500,00\$ et d'une amende maximale de 1 000,00\$ et les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 1 000,00\$ et d'une amende maximale de 2 000,00\$ et les frais pour chaque infraction.

#### ARTICLE 20 : ABROGATION

Le présent règlement abroge, à toutes fins que de droit, le règlement numéro 41-2005.

#### ARTICLE 21 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait et signé à Cookshire-Eaton, ce 2 avril 2007.

---

Normand Potvin  
Maire

---

André Croisetière  
Directeur général / secrétaire-trésorier