

QUÉBEC

M.R.C. DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ

MUNICIPALITÉ DE
SAINT-FERRÉOL-LES-NEIGES

Règlement numéro 25-886

Sur les ententes relatives aux travaux municipaux

Considérant que les articles 145.21 à 145.30 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) permettant d'assujettir la délivrance d'un permis de construction, de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation 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 ainsi que 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 Municipalité en harmonie avec ses règlements d'urbanisme et dans le respect de la capacité financière des contribuables;

Considérant que la Municipalité désire contrôler de manière efficace les investissements portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux, particulièrement quant à la qualité de ces travaux;

Considérant que ce règlement ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter, tel que prévu par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

Considérant qu'un avis de motion a été donné par Stéphane Racine, conseiller lors de la séance ordinaire du 12 mai 2025 et que le projet de règlement a été déposé et présenté lors de cette même séance;

Considérant l'assemblée de consultation publique tenue le 26 mai 2025;

En conséquence :

Il est proposé par Vincent Villemure, conseiller, et unanimement résolu que le conseil municipal ordonne et statue par le présent règlement ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1.1 Preamble

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 1.2 But du règlement

Le présent règlement a pour but d'assujettir l'émission 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 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.

Dans ce contexte, le présent règlement établit notamment la procédure, les modalités et les normes nécessaires pour la réalisation, la prise en charge et le partage des coûts entre le requérant, la Municipalité et, le cas échéant, les bénéficiaires des travaux.

Le présent règlement vise à s’assurer que la Municipalité bénéficie de garanties suffisantes pour la réalisation des travaux et à s’assurer de la qualité ainsi que de la conformité de ceux-ci.

Article 1.3 Validité

Le présent règlement est adopté dans son ensemble, chapitre par chapitre, titre par titre, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, de manière à ce que si un chapitre, un titre, un article, un alinéa ou un paragraphe était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueront de s’appliquer.

Article 1.4 Partie intégrante de la réglementation municipale

Le présent règlement constitue une partie intégrante des règlements d’urbanisme de la Municipalité adoptés en vertu de la *Loi sur l’aménagement et l’urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Article 1.5 Territoire assujetti

Le présent règlement s’applique à toutes les zones de la Municipalité, telles qu’établies au règlement de zonage en vigueur.

Article 1.6 Construction, terrain ou travaux assujettis

Le présent règlement s’applique à tous les travaux, infrastructures ou équipements municipaux, existants ou projetés, dont la réalisation, l’ajout, l’agrandissement ou la modification est requise pour desservir, en tout ou en partie, l’immeuble visé par un permis ou un certificat ainsi que d’autres immeubles situés sur le territoire de la Municipalité, peu importe leur localisation.

Article 1.7 Terminologie

Les définitions contenues dans les autres règlements municipaux d’urbanisme et dans les règlements municipaux en matière d’environnement, de sécurité et de transport en vigueur sur le territoire de la Municipalité s’appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduit, à moins que le contexte n’indique un sens différent.

À ces définitions, s’ajoutent celles prévues ci-après, lesquelles ont, dans le présent règlement, le sens ou l’application qui leur sont attribués à moins que le contexte n’indique un sens différent.

Bénéficiaire des travaux :

Toute personne, ses successeurs ou ses ayants droit, propriétaire d’un immeuble situé en front ou non des travaux assujettis par le présent règlement et qui ne sont pas visés par le permis de construction ou de lotissement ou par le certificat d’autorisation ou d’occupation délivré par la Municipalité au requérant, mais qui bénéficie ou est susceptible de bénéficier des travaux prévus à l’entente conclue entre la Municipalité et le requérant. Le terme « bénéficiaire » utilisé seul dans le présent règlement s’entend du « bénéficiaire des travaux » ;

Entente :

Document convenu entre la Municipalité et le requérant, permettant la délivrance d’un permis de construction ou de lotissement ou d’un certificat d’autorisation ou d’occupation pour la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatif à ces travaux. Pour être valide et lier la Municipalité, cette entente doit être acceptée par résolution du conseil municipal et être dûment signée par les représentants désignés de la Municipalité et du requérant;

Requérant :

Désigne toute personne physique ou morale qui présente à la Municipalité une demande de permis de construction ou de lotissement ou de certificat d’autorisation ou d’occupation visée par le présent règlement;

Surdimensionnement :

Tous les travaux comportant une dimension ou un gabarit plus important que ce qui est nécessaire pour desservir les constructions, les terrains, les infrastructures ou les équipements visés par l’entente entre la Municipalité et le requérant;

Travaux municipaux :

Désigne les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux, tels que précisés à l’article 2.4.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Article 2.1 Discrétion du conseil municipal

Le conseil municipal détient l’entière discrétion de conclure ou non une entente avec un requérant.

Lorsque le conseil accepte une telle entente, les conditions et normes applicables sont celles énoncées au présent règlement.

Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme restreignant la possibilité pour le conseil de faire exécuter lui-même les travaux requis et d’en assumer ou répartir le financement selon les modalités qu’il juge appropriées.

Article 2.2 Conformité et approbations

Tout requérant doit se conformer aux dispositions du présent règlement, ainsi qu’à l’ensemble des règlements d’urbanisme, d’environnement, de sécurité et de transport applicables sur le territoire de la Municipalité.

La réalisation des travaux, incluant l’approbation des plans et devis, est conditionnelle à l’autorisation des autorités compétentes.

Si la Municipalité doit recourir à un règlement d’emprunt pour assumer tout ou partie de ses obligations, celle-ci ne sera liée à l’entente que sous réserve de l’adoption de ce règlement conformément à la loi.

Article 2.3 Conclusion d’une entente obligatoire

L’émission d’un permis ou certificat nécessitant des travaux municipaux est conditionnelle à la signature d’une entente conforme au présent règlement.

Article 2.4 Infrastructure et équipements municipaux visés

Sans limiter la portée de l’article 1.6, le présent règlement s’applique notamment, mais sans s’y limiter, aux travaux relatifs aux infrastructures et équipements suivants :

- 1° Réseaux municipaux d’aqueduc et d’égout (domestique, pluvial, stations de pompage, fossés, canalisations);
- 2° Voirie (rues, trottoirs, pistes cyclables, pavage, bordures, signalisation, marquage, glissières, éclairage public);
- 3° Réseaux techniques urbains (électricité, télécom, gaz);
- 4° Espaces publics et équipements communautaires (parcs, sentiers, mobilier urbain, plantations, casiers postaux);
- 5° Ouvrages d’arts (ponts, tunnels, stabilisation de berges, ouvrages d’atténuation du bruit).

CHAPITRE 3 FORME ET CONTENU DE LA DEMANDE

Article 3.1 Dépôt de la demande et contenu

Tout requérant d’un projet assujetti au présent règlement doit soumettre à la Municipalité une demande complète, accompagnée des demandes de permis ou de certificat conformes à la réglementation en vigueur.

La demande doit inclure, à tout le moins, les éléments suivants :

1° Identification du requérant

- a) Nom, coordonnées, et s'il y a lieu, raison sociale du requérant;
- b) Le cas échéant, résolution de la personne morale autorisant son représentant à déposer la demande et à signer l'entente.

2° Droit de propriété et représentations

- a) Copie des titres de propriété ou d'achat des terrains visés;
- b) Tout acte comportant un droit réel ou affectant les immeubles;
- c) Si plusieurs requérants : engagement solidaire envers la Municipalité;
- d) Consentement écrit des propriétaires non requérants, ou explication du défaut de l'obtenir.

3° Description du projet

- a) Objectifs, nature et nombre des constructions projetées;
- b) Description des infrastructures et équipements municipaux requis ou concernés.

4° Plans et données techniques

- a) Plan-projet de lotissement préparé par un arpenteur-géomètre, indiquant :
 - 1) Propriétaires actuels;
 - 2) Superficies des terrains visés;
 - 3) Frontage des immeubles adjacents aux infrastructures;
 - 4) Rues existantes et projetées;
 - 5) Niveau topographique des terrains visés.
- b) Identification des terrains situés à l'extérieur du site de projet mais nécessaires à la desserte de celui-ci, incluant leur frontage et l'identité de leurs propriétaires.
- c) Documents d'ingénierie comprenant :
 - 1) Échéancier;
 - 2) Plans et devis de construction;
 - 3) Plans de gestion des eaux pluviales.

5° Contraintes territoriales

- a) Présence ou proximité de contraintes liées à :
 - 1) Sécurité publique (zones d'érosion, inondation, glissements, etc.);
 - 2) Rives, littoral, plaines inondables;
 - 3) Zones soumises à des usages sensibles ou réglementés;
 - 4) Zone agricole (LPTAA);
 - 5) Périmètres de protection (eau potable, lieux d'enfouissement, etc.).

6° Études supplémentaires

La Municipalité peut exiger, aux frais du requérant, toute étude pertinente, notamment :

- a) Étude environnementale ou de sol;
- b) Plan de réhabilitation ou d'aménagement;
- c) Études sur les milieux humides ou les rejets d'égout;
- d) Besoins en aqueduc ou en protection incendie;
- e) Étude d'impact sur la circulation ou la sécurité routière;
- f) Analyse financière détaillée.

Article 3.2 Délai de validité d'une demande

Toute demande déposée conformément au présent règlement demeure valide pour une période maximale de douze (12) mois suivant la date à laquelle la Municipalité l'a jugée complète.

À défaut de conclure une entente dans ce délai, la demande devient nulle et non avenue, sauf décision contraire de la Municipalité.

CHAPITRE 4 CONTENU ET PRÉPARATION DE L'ENTENTE

Article 4.1 Objet de l'entente

L'entente prévoit les obligations du requérant et de la Municipalité relativement à la planification, la réalisation, le financement et la cession des travaux municipaux.

Article 4.2 Contenu de l’entente

L'entente doit comprendre au minimum les éléments suivants :

- 1° l'identification des parties;
- 2° la description des travaux à réaliser;
- 3° les exigences spécifiques de la municipalité concernant les ouvrages projetés, le cas échéant;
- 4° les plans et devis approuvés;
- 5° l'échéancier des travaux;
- 6° la répartition des coûts;
- 7° les garanties exigées;
- 8° les modalités de réception des infrastructures;
- 9° les modalités de cession d'immeubles ou de droits réels, incluant les servitudes requises;
- 10° les modalités de gestion du chantier, incluant la planification des entraves à la circulation, la gestion du bruit, des vibrations et de la poussière;
- 11° les mesures de communication avec les citoyens et riverains touchés par les travaux, incluant les mécanismes d'information préalable, de signalisation et de suivi des plaintes;
- 12° toute autre clause jugée pertinente par la Municipalité ou le requérant.

Article 4.3 Acquisition des terrains et des droits

Le requérant doit démontrer à la Municipalité qu’il détient ou qu’il pourra acquérir, à ses frais, les immeubles, servitudes ou autres droits réels requis pour la réalisation des infrastructures et équipements municipaux visés par le projet.

Si certains terrains ou droits réels ne sont pas encore acquis au moment de la signature de l’entente, celle-ci doit préciser les engagements du requérant pour en assurer l’acquisition avant le début des travaux.

Les terrains et droits ainsi requis doivent être cédés à la Municipalité au moment de la cession des infrastructures, selon les modalités prévues à l’entente.

Article 4.4 Responsabilité du requérant

L’entente précise les responsabilités du requérant, notamment en ce qui concerne la réalisation des travaux, les assurances, les garanties, l’indemnisation et les délais.

Article 4.5 Approbation et signature

L’entente entre en vigueur uniquement après son adoption par résolution du conseil municipal et sa signature officielle par les représentants autorisés de la Municipalité et du requérant.

CHAPITRE 5 FINANCEMENT ET PARTAGE DES COÛTS

Article 5.1 Coût admissibles

Seuls les travaux identifiés à l'entente et conformes aux normes municipales sont admissibles au partage des coûts.

Article 5.2 Surdimensionnement

La Municipalité peut, à sa discrétion, déterminer une participation financière au surdimensionnement, selon l'intérêt public du projet.

Article 5.3 Modalités relatives aux bénéficiaires des travaux

Lorsque les travaux prévus à l'entente bénéficient à d'autres immeubles que ceux directement visés par le permis ou le certificat du requérant, la Municipalité peut identifier ces immeubles bénéficiaires ou établir des critères permettant de les identifier.

La Municipalité peut exiger, au moment du dépôt d'une demande de permis ou de certificat par un bénéficiaire, le paiement d'une part des coûts relatifs aux travaux réalisés, selon les modalités qu'elle détermine.

La Municipalité peut, à sa discrétion, remettre au requérant une part des sommes perçues auprès des bénéficiaires secondaires, après validation des pièces justificatives transmises. Aucune garantie n'est donnée quant à la perception ou au remboursement de ces sommes.

CHAPITRE 6 **RÉALISATION DES TRAVAUX**

Article 6.1 **Maîtrise d'œuvre**

Les travaux municipaux peuvent être réalisés par le requérant, par la Municipalité, ou conjointement, selon les modalités prévues à l'entente.

Certains volets spécifiques du projet — tels que les plantations, le mobilier urbain, les équipements spécialisés ou tout autre élément présentant des considérations techniques, contractuelles ou esthétiques particulières — peuvent être réalisés directement par la Municipalité ou par un tiers qu'elle mandate à cette fin.

Le mode de réalisation des travaux n'a pas pour effet de modifier les responsabilités du requérant prévues à l'entente, notamment en ce qui concerne le financement ou les garanties applicables.

Article 6.2 **Délai d'exécution des travaux**

L'entente détermine les délais d'exécution des travaux ainsi que, le cas échéant, les pénalités applicables en cas de non-respect.

Article 6.3 **Gestion des travaux**

Les travaux doivent être réalisés dans le respect de modalités encadrant :

- 1° les entraves à la circulation et l'accès aux propriétés;
- 2° la gestion du bruit, des vibrations et de la poussière;
- 3° les mesures de sécurité pour les usagers du domaine public;
- 4° la communication proactive avec les citoyens et les riverains impactés (avis, signalisation, délais, plaintes, etc.).

Ces modalités doivent être prévues dans l'entente, sous forme de mesures précises, d'échéanciers ou d'obligations de moyens, selon les cas. La Municipalité peut exiger tout document ou plan spécifique à cette gestion.

Article 6.4 **Rapport mensuel d'avancement**

Le requérant doit transmettre à la Municipalité, au plus tard le dernier jour ouvrable de chaque mois, un rapport d'avancement des travaux.

Ce rapport doit :

- 1° être préparé par l'ingénieur mandaté pour la surveillance des travaux;
- 2° inclure un sommaire des travaux exécutés, les écarts à l'échéancier, les plaintes, les imprévus ou modifications autorisées;
- 3° être accompagné de photographies ou croquis si requis.

Article 6.5 **Entretien et réception des travaux**

Article 6.5.1 **Entretien pendant les travaux**

Le requérant est responsable, pendant la réalisation des travaux et jusqu'à la réception provisoire, de l'entretien des rues et des infrastructures en cours de réalisation.

Cet entretien inclut notamment :

- 1° le dégagement des voies de circulation et des accès;
- 2° le contrôle de l'écoulement des eaux;
- 3° le maintien des conditions de circulation sécuritaires et accessibles;

- 4° le nettoyage, le déneigement, le déglçage, l'abat-poussière et le balayage;
- 5° la réparation de tout bris causé aux infrastructures municipales.

La Municipalité peut intervenir aux frais du requérant si ce dernier fait défaut, notamment en utilisant la garantie d'exécution, sans que cela n'engage sa responsabilité quant à la qualité des travaux réalisés.

La réception provisoire peut être refusée si l'entretien pendant les travaux n'a pas été réalisé conformément aux exigences du présent règlement.

Article 6.5.2 Réception provisoire

La réception provisoire des travaux est effectuée par la Municipalité, après inspection conjointe et dépôt d'un rapport provisoire de conformité.

Ce rapport provisoire de conformité doit confirmer que les travaux et l'entretien pendant les travaux ont été exécutés conformément aux plans, devis et normes applicables, sous réserve de certaines déficiences mineures pouvant être corrigées avant la réception définitive.

Cette réception permet :

- 1° la mise en service des infrastructures;
- 2° le début de la garantie de qualité;
- 3° la prise en charge de l'entretien par la Municipalité;
- 4° la délivrance des permis de construction ou des certificats d'autorisation ou d'occupation pour les immeubles visés par le projet.

La réception provisoire entraîne la libération de la garantie d'exécution et de paiement.

Article 6.5.3 Réception définitive

La réception définitive est prononcée par la Municipalité après l'expiration du délai de garantie de qualité, après l'inspection conjointe, après le dépôt d'un rapport définitif de conformité et après la remise des plans finaux (tels que construits).

Le rapport définitif de conformité doit confirmer que les travaux sont entièrement conformes aux plans, devis et normes applicables, que toutes les déficiences soulevées lors de la réception provisoire ont été corrigées, que les déficiences constatées pendant la période de garantie de qualité ont été corrigées et que les ouvrages sont fonctionnels et prêts à être cédés à la Municipalité.

Dans le cas d'un projet comportant la réalisation de plusieurs phases, la réception définitive des travaux relatifs à une des phases du projet n'engage pas la Municipalité relativement aux phases subséquentes.

Article 6.6 Cession des infrastructures, terrains et droits réels

Dans les trente (30) jours suivant la réception définitive des travaux par la Municipalité, le requérant doit lui céder, à titre gratuit, les infrastructures et équipements municipaux ainsi que les immeubles et droits réels nécessaires à leur mise en place, leur accès, leur fonctionnement et leur entretien.

Le requérant doit fournir une déclaration solennelle affirmant que toutes créances pour travaux correctifs ont été payées pendant la période de garantie de qualité.

Les cessions doivent être faites libres de toute charge ou condition, et conformes aux exigences établies par la Municipalité.

La prise de possession par la Municipalité emporte, par elle-même, la libération de la garantie de qualité.

CHAPITRE 7 **GARANTIES**

Article 7.1 **Garantie d'exécution et de paiement**

Le requérant doit, avant la signature de l'entente, transmettre à la Municipalité une garantie couvrant :

- 1° l'exécution complète de toutes ses obligations prévues à l'entente, incluant la réalisation des travaux et la livraison des infrastructures municipales;
- 2° le paiement intégral des salaires, matériaux et services relatifs aux travaux, incluant toute créance due à des entrepreneurs, sous-traitants, fournisseurs, professionnels, ainsi que les cotisations aux autorités compétentes, telles que la CNESST et la CCQ.

Cette garantie doit être maintenue valide jusqu'à la réception provisoire des infrastructures par la Municipalité.

Le montant de la garantie correspond à 75% du coût total estimé des travaux et des équipements que le requérant doit réaliser ou fournir, taxes comprises.

La garantie d'exécution et de paiement est libérée par la Municipalité uniquement lors de la réception provisoire, sous réserve de la remise préalable des documents suivants :

- des quittances finales satisfaisantes attestant du paiement de toutes les créances visées ;
- la garantie de qualité exigée.

Dans le cas d'un cautionnement, la caution doit intervenir au plus tard dans les quinze (15) jours suivant la transmission par la Municipalité d'une déclaration de manquement au requérant.

Article 7.2 **Garantie de qualité**

Le requérant doit, au moment de la réception provisoire, transmettre à la Municipalité une garantie de qualité couvrant les travaux réalisés et les matériaux utilisés, valable pour une période de vingt-quatre (24) mois suivant la réception provisoire, ou pour toute autre durée stipulée à l'entente si les particularités du projet le justifient.

Le montant de cette garantie correspond à dix pour cent (10 %) du coût total réel des travaux pris en charge par le requérant, taxes comprises.

Cette garantie vise à assurer la correction, à frais du requérant, de toute défectuosité, omission ou malfaçon affectant les infrastructures.

Pendant la période de garantie de qualité, le requérant demeure responsable de corriger toute déficience dans les délais impartis par la Municipalité. Dans le cas où une déficience compromet la sécurité, l'utilisation normale ou l'intégrité des infrastructures, la Municipalité peut, après avis écrit demeuré sans effet, procéder aux correctifs nécessaires aux frais du requérant.

La garantie de qualité est libérée au moment de la cession officielle des infrastructures et équipements municipaux à la Municipalité, sous réserve de la correction complète des déficiences constatées.

Article 7.3 **Formes de garanties**

Les garanties doivent être transmises à la Municipalité sous l'une des formes suivantes :

- 1° Une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle, émise par une institution financière dûment autorisée dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Municipalité et encaissable dans les 15 jours suite à la signification d'un avis à l'institution financière de l'existence d'un défaut ou d'une malfaçon;
- 2° Un cautionnement émis par une compagnie légalement habilitée à se porter caution;
- 3° Un chèque certifié établi à l'ordre de la Municipalité;

4° Toute autre forme jugée équivalente par la Municipalité et précisée dans l'entente.

CHAPITRE 8 INFRACTIONS ET SANCTIONS

Article 8.1 Infraction

Commets une infraction toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement ou aux obligations prévues à une entente conclue en vertu de celui-ci.

Chaque jour où l'infraction continue constitue une infraction distincte. Sont autorisés à délivrer des constats d'infraction pour l'application du présent règlement :

- 1° le directeur général;
- 2° le directeur de l'urbanisme;
- 3° tout inspecteur désigné par la Municipalité;
- 4° toute autre personne autorisée par résolution du conseil municipal.

Article 8.2 Amende

Toute personne qui commets une infraction au présent règlement est passible, en plus des autres recours prévus par toute loi ou tout autre règlement :

- 1° d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$, si le contrevenant est une personne physique;
- 2° d'une amende minimale de 2 000 \$ et maximale de 4 000 \$, si le contrevenant est une personne morale.

En cas de récidive, les montants maximaux sont doublés.

CHAPITRE 9 DISPOSITIONS FINALES

Article 9.1 Abrogation

Toute disposition incompatible avec le présent règlement et contenue dans tout règlement antérieur de la Municipalité est abrogée.

Les abrogations faites en vertu du présent règlement ne portent atteinte à aucun droit acquis, aucune obligation existante, aucune procédure en cours, aucune peine en cours, ni aucun acte accompli, décidé, ordonné ou conclu ou qui doit être fait en vertu de ces règlements antérieurs.

Article 9.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE DU 9 JUIN 2025.

Mélanie Royer-Couture, mairesse

Marie-Noël Duclos, greffière