



Règlements de la Municipalité de Scott

RÈGLEMENT NUMÉRO 52 RELATIF AU PROMOTEUR

*Province de Québec
M.R.C. Nouvelle-Beauce
Municipalité de Scott*

Règlement de promoteur établissant la politique de la Municipalité de Scott relatif aux normes et conditions concernant les projets de développement, l'ouverture de rues, l'installation des services municipaux et la municipalisation.

CONSIDERANT QUE la Municipalité de Scott est régie par les dispositions du Code municipal du Québec;

CONSIDERANT QUE la Municipalité de Scott est responsable du développement de son territoire;

CONSIDERANT QUE l'ouverture de nouvelles rues pour les développements résidentiels comportent des coûts importants au niveau de leur mise en forme, de la pose des services publics d'aqueduc, d'égout pluvial et sanitaire, de la protection contre l'incendie, de la pose de bordures de rue, du béton bitumineux et autres;

CONSIDERANT QUE le conseil de la Municipalité de Scott a décidé d'instaurer une nouvelle politique de développement en ce qui a trait à la pose de services municipaux dans les nouveaux développements et à la municipalisation des rues;

CONSIDERANT QUE le conseil de la Municipalité de Scott désire faire participer les promoteurs de ces développements par l'imposition d'une compensation qui lui permettra de maintenir un juste équilibre financier évitant la détérioration de la situation financière suite au développement et ce en n'augmentant pas de façon indue le service de la dette au budget de la municipalité;

CONSIDERANT QU'IL y a lieu de faire connaître aux personnes intéressées la politique que le conseil de la Municipalité de Scott entend suivre concernant de tels projets;

CONSIDERANT QU'UN avis de motion a été donné en date du 12 avril 1999 par le conseiller Edgar Demers

EN CONSEQUENCE il est proposé par le conseiller Yvan Leblond

APPUYE par la conseillère Angèle Vallières

ET RESOLU UNANIMEMENT QUE le présent règlement intitulé « Règlement concernant les projets de développement et les conditions imposées pour l'ouverture des rues, l'installation des services municipaux et la municipalisation », soit adopté et qu'il soit ordonné et statué ce qui suit :



Règlements de la Municipalité de Scott

Le préambule du présent règlement faisant partie intégrante.

Article 1 : TITRE :

Le présent règlement porte le titre de « règlement concernant les projets de développement et les conditions imposées pour l'ouverture des rues, l'installation des services municipaux et la municipalisation ».

Article 2 : BUT

Le présent règlement a pour but d'établir les conditions que devront remplir les promoteurs, requérants, constructeurs désirant procéder à un projet de développement, l'ouverture des rues, l'installation des services municipaux et à la municipalisation.

Article 3 : APPLICATION

Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent aux particuliers ainsi qu'aux personnes morales de droit public ou de droit privé, régie l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Municipalité de Scott.

Article 4 : REGLEMENTATION REGISSANT L'OUVERTURE DE RUES

Toute ouverture de rue est régie à la fois par le règlement de lotissement en vigueur dans la Municipalité de Scott, de même que par le présent règlement.

Article 5 : DEFINITION

Pour l'application du présent règlement, les mots « municipalité » « conseil », « infrastructure », « services publics », « promoteur », « construction » ont le sens qui leur est attribué par le présent article, à savoir :

- a) le mot « municipalité » désigne la Municipalité de Scott, M.R.C. Nouvelle-Beauce.*
- b) Le mot « conseil » désigne le conseil municipal de la Municipalité de Scott, M.R.C. Nouvelle-Beauce.*
- c) Le mot « infrastructure » signifie l'ensemble des travaux de mise en forme de rues, de pose des services publics d'aqueduc, d'égout pluvial et sanitaire, de la protection contre l'incendie, de la pose de bordures de rues, du béton bitumineux et tout autre travaux nécessaires à l'exécution de ces travaux.*
- d) Les mots « services municipaux » signifient l'un ou plusieurs des services suivants : l'aqueduc, la protection contre l'incendie, l'égout sanitaire, l'égout pluvial, la chaussée, le pavage, les chaînes de rues ou les trottoirs et les lumières de rues.*
- e) Le mot « promoteur » ou « requérant » ou « constructeur » désigne toute personne qui demande à la municipalité la fourniture de services publics ou de quelques-uns d'entre eux, en vue de desservir un ou plusieurs terrains sur lesquels cette personne se propose d'ériger ou de faire ériger une ou plusieurs constructions.*
- f) Le mot « construction » signifie une construction pour laquelle il a été accordé par la municipalité un permis de construction suivant les normes des règlements d'urbanisme en vigueur dans la municipalité et qui est substantiellement terminée ou substantiellement occupée pour les fins de sa destination initiale.*



Règlements de la Municipalité de Scott

ARTICLE 6 : CONDITIONS IMPOSEES POUR L'OUVERTURE DES RUES, LEUR CONSTRUCTION ET L'INSTALLATION DES SERVICES MUNICIPAUX ET LA MUNICIPALISATION DES RUES.

Tout promoteur désirant ouvrir une nouvelle rue ou faire municipaliser une rue devra respecter les conditions suivantes :

6.1 Exigences pour l'ouverture de rues ou routes.

- a) *tout promoteur désirant faire l'ouverture de rues ou routes publiques devra soumettre au conseil municipal, un plan en trois (3) copies préparé par un arpenteur géomètre déposé au bureau de la municipalité au moins trente (30) jours avant la session régulière du conseil.*
- b) *Le plan dont il est question au paragraphe a) devra montrer la subdivision des terrains à bâtir et la localisation de la ou des rues devra être conforme aux exigences du règlement de lotissement et avoir fait l'objet d'un permis de lotir.*
- c) *Le plan dont il est question au paragraphe a) devra de plus être accompagnée d'une demande écrite au conseil pour préciser l'objet de sa demande et indiquer la forme du développement projeté et les services à construire. Cette demande sera étudiée par le comité consultatif d'urbanisme qui fera les recommandations nécessaires.*

6.2 travaux de construction

- a) *aucun travail d'aqueduc, d'égout sanitaire et/ou pluvial ni de construction de rue ne pourra être exécuté sur le territoire de la municipalité, s'il n'est pas conforme au présent règlement et à ses amendements.*
- b) *Aucun travail d'aqueduc, d'égout sanitaire et/ou pluvial ni de construction de rue ne pourra être exécuté sans l'autorisation du conseil municipal et celle-ci sera accordée si le projet est conforme au présent règlement et à ses amendements.*
- c) *La municipalité pourra procéder à la municipalisation et décréter l'exécution des travaux d'installation des services publics après que le promoteur aura fourni les garanties exigées selon l'article 6.3 du présent règlement.*

6.3 Garantie fournie par le promoteur

le requérant doit accompagner sa demande d'une garantie bancaire ou d'un chèque certifié fait à l'ordre de la municipalité pour couvrir les frais encourus pour la confection des plans, devis, cahier des charges et relevés de niveaux préparés et signés par un ingénieur reconnu par la corporation des ingénieurs du Québec et pour la surveillance des travaux.

Le montant déposé servira au paiement des frais d'ingénieurs pour la préparation des plans, devis, cahier de charges, relevés, estimation des coûts de services publics à être installés et la surveillance des travaux.

Le montant du chèque certifié est établi selon l'estimation des coûts prévus par la (les) personne (s) mandatée (s) de la municipalité pour ses honoraires relatifs à l'une des deux options suivantes :

- a) *la préparation des plans, devis, cahier de charges, relevés et surveillance des travaux à effectuer dans le projet.*
- b) *L'approbation des plans, devis, cahier de charges, relevés et surveillance des travaux selon les plans préparés par l'ingénieur engagé par le promoteur.*



Règlements de la Municipalité de Scott

Tout excédent de la somme d'argent versée à la municipalité à titre de garantie sera remis au promoteur après la parfaite exécution des travaux suite à l'émission de l'approbation des travaux par la (les) personne (s) mandatée (s) de la municipalité.

La municipalité se réserve en tout temps le droit de refuser les plans, devis, cahier de charges et relevés présentés par le promoteur et d'exiger le dépôt prévu au présent règlement et ce, avant ou après examen des documents par la (les) personne (s) mandatée (s) de la municipalité.

6.4 exécution des travaux par le promoteur

le promoteur devra lui-même et à ses frais procéder à l'extension des services d'aqueduc, d'égouts et d'infrastructure des rues dans toutes rues publiques ou toute propriété destinée à servir de rue publique, aux conditions suivantes :

- a) remplir les conditions indiquées aux articles précédents.
- b) S'engager envers la municipalité, par écrit :
 1. à respecter les conditions énumérées au présent règlement et de souscrire à une convention conforme à celle jointe au présent règlement en annexe « A » et qui en fait partie intégrante. Cette entente devant être signée devant notaire, ses frais étant à la charge du promoteur.
 2. À céder gratuitement les lots de rues à construire lorsque lesdites rues seront pavées.
 3. À céder gratuitement les œuvres d'extension des services municipaux à la municipalité après leur exécution.
 4. À faciliter en tout temps à la (aux) personne (s) mandatée (s) de la municipalité ou leurs représentant l'inspection des matériaux et des ouvrages exécutés ainsi que des assiettes de rues requises à des fins publiques.
 5. À acquitter promptement à échéance, le coût des matériaux, de la main d'œuvre et de la machinerie employée pour l'exécution des travaux et de fournir en tout temps, sur demande de la municipalité la preuve de ces paiements.
 6. À fournir à la municipalité une police de cautionnement d'entretien (maintenance bond) en faveur de la municipalité pour un montant égal à 5% du coût des travaux pour une durée de deux (2) ans, émise par toute compagnie autorisée à se porter caution dans la province suite à l'émission de l'approbation des travaux par la personne mandatée de la municipalité.
 7. À procéder à l'installation des entrées de services jusqu'aux limites de l'emprise de la rue.
- c) procéder à ses frais à l'infrastructure et à la mise en forme de la rue et de son emprise en conformité avec les plans d'ingénieur acceptés par la municipalité.

6.5 Pavage et chaîne de rues

la municipalité exécutera ou fera exécuter par un contracteur choisi selon les dispositions du Code municipal les travaux de confection de chaînes de rues, de trottoirs et de pavage et la répartition des coûts sera effectué de la manière suivante :

- a) pour tous les terrains desservis par l'aqueduc et l'égout sanitaire et/ou pluvial 100% du coût total des travaux effectués en vertu du présent article sera payé par le promoteur qui devra fournir une garantie bancaire égale au pourcentage qu'il devra rembourser à la municipalité
- b) pour les terrains desservis par l'aqueduc seulement, 100 % du coût total des travaux effectués en vertu du présent article, sera payé par le



- Règlements de la Municipalité de Scott**
- promoteur qui devra fournir une garantie bancaire égale au pourcentage qu'il devra rembourser à la municipalité*
- c) *pour les terrains non desservis, 100 % du coût total des travaux effectués en vertu du présent article, sera payé par le promoteur qui devra fournir une garantie bancaire égale au pourcentage qu'il devra rembourser à la municipalité.*
 - d) *Les travaux prévus au présent article devront être payés dans les trente (30) jours de la production du compte.*

6.6 Conditions pour l'exécution des travaux prévus à l'article 6.5

- a) *pour les items a) et b) de l'article 6.5, les travaux seront exécutés lorsque les infrastructures de rue, soit l'aqueduc, l'égout sanitaire, l'égout pluvial et la mise en forme de rue complétées.*
- b) *Pour l'item « c » de l'article 6.5 les travaux seront exécutés lorsque la mise en forme de la rue sera complétée.*

Tous les travaux décrits à l'article 6.6 seront exécutés dans les dix-huit (18) mois de l'achat de la rue par la municipalité.

ARTICLE 7 : PROPRIETE DES PLANS ET DEVIS

Les plans et devis de toute rue projetés demeurent la propriété de la municipalité.

ARTICLE 8 : ABANDON DES TRAVAUX ET RESPONSABILITÉS

En cas d'abandon des travaux par le promoteur ou de ses ayants droits, la municipalité pourra utiliser les plans et devis pour compléter ou faire compléter les travaux et ce, sans indemnité ni remboursement au requérant ayant abandonné lesdits travaux, ni sans affecter les recours de la municipalité à se faire rembourser les dépenses et déboursés qu'elle a encourus ou aura à encourir du fait du défaut du requérant ou de l'abandon du projet par celui-ci.

ARTICLE 9 : PÉNALITÉS ET SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 100 \$ et maximale de 300 \$ et des frais.

A défaut du paiement de l'amende et des frais dans les quinze (15) jours après le prononcé du jugement de ladite amende et des frais, le contrevenant est passible d'un emprisonnement devant cesser dès le paiement de l'amende et des frais.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

ARTICLE 10 : ADOPTION DU RÈGLEMENT

Ce règlement a été adopté à la session régulière de ce conseil, le treizième jour de septembre 1999.

ARTICLE 11 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la loi.



Règlements de la Municipalité de Scott

Edgar Demers
Edgar Demers, pro-maire

Nicole Thibodeau
Nicole Thibodeau, secrétaire-trésorier.

.....
ANNEXE « A »

ENGAGEMENT DE GARANTIE DE SERVICES PUBLICS
POUR DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Nous soussignés..... considérant que nous avons soumis au conseil de la Municipalité de Scott un projet de développement résidentiel pour les lots apparaissant au plan annexé aux présentes et que nous en avons obtenu l'approbation requise des autorités municipales;

Considérant que notre projet consiste à prolonger les réseaux d'aqueduc, d'égout pluvial, d'égout sanitaire et de mise en forme de rue sur une longueur de.....mètres sur les lots.....

Nous nous engageons formellement à respecter en tout point les exigences du règlement concernant les projets de développement et les conditions imposées pour l'ouverture des rues, l'installation des services municipaux et à la municipalisation à savoir :

- A- de céder à la municipalité de Scott les lots destinés à servir d'emprise de rues lorsque lesdites rues seront prêtes à paver;*
- B- d'utiliser les plans et devis des travaux projetés confectionnés ou approuvés par le ou les personne (s) mandatée (s) par le conseil de la Municipalité de Scott et nous nous engageons à réaliser ces travaux sous sa surveillance ou leur surveillance et à nos frais;*
- C- nous versons ou nous nous engageons à verser à la Municipalité de Scott la somme de..... représentant le coût des honoraires de la (les) personne (s) mandatée (s) du projet pour la confection ou l'approbation des plans et devis et la surveillance des travaux exécutés par nous;*
- D- nous acquiesçons aux conditions ci-dessus et nous nous engageons à nous conformer en tout point aux plans et devis et au cahier des charges préparés ou approuvés par la (les) personne (s) mandatée (s) par la Municipalité de Scott;*
- E- nous nous engageons également :*
 - à accorder à la (les) personne (s) mandatée (s) pour le projet toute l'autorité nécessaire pour conseiller et guider la marche générale des travaux et la méthode d'exécution;*
 - 1. à faciliter en tout temps à la (les) personne (s) mandatée (s) pour le projet ou son représentant l'inspection des matériaux et des ouvrages exécutés ainsi que les assiettes des rues;*
 - 2. à acquitter promptement à échéance le coût des matériaux, de la main d'œuvre et de la machinerie employés dans l'exécution des travaux et de fournir en tout temps sur demande de la municipalité la preuve de ces paiements.*



Règlements de la Municipalité de Scott

- F- advenant qu'il y ait lieu de modifier quoi que ce soit aux plants et devis des présents travaux ou au plan de subdivision des lots en bordure des travaux à exécuter, c'est en accord avec le conseil de la municipalité et entièrement à nos frais que des modifications pourront être apportées. S'il y a lieu d'effectuer des travaux additionnels suite à ces modifications au plan, ces travaux seraient entièrement à nos frais.
- G- nous nous engageons à céder gratuitement à la Municipalité de Scott après leur exécution, les œuvres d'extension des services ainsi réalisées.
- H- Nous nous engageons à déposer une police de cautionnement d'entretien (maintenance bond) en faveur de la Municipalité de Scott pour le montant de.....égal à 5% du coût des travaux pour une durée de deux (2) ans, lors de l'émission du certificat de la (les) personne (s) mandatée (s) pour le projet, attestant la parfaite exécution de nos travaux.<
- I- Nous comptons que la Municipalité de Scott effectuera ou fera effectuer selon les exigences et conditions décrites aux articles 6.5 et 6.6 les travaux de confection de chaînes de rue ou trottoirs et de pavage là où nous aurons extentionné les infrastructures de rues, dans les dix-huit (18) mois de l'achat de la rue par la municipalité.
- J- Nous joignons, ou nous engageons à joindre à la présente le plan de subdivision des lots préparés par.....a.g. en date du.....et portant le numéro.....de ses minutes numéro.....ainsi que les plans et devis des travaux projetés tels que préparés par la (les) personne (s) mandatée (s) par la municipalité.
- K- Nous nous tenons conjointement et solidairement responsables de l'exécution des obligations stipulées par les présentes si le présent document est souscrit par plus d'une personne.
- L- Les obligations que nous assumons en vertu des présentes sont indivisibles.
- M- Nous nous engageons à payer les frais des présentes qui devront être signées devant notaire.

En foi de quoi nous avons signé à.....ce.....ième jour de.....

Réquerant ou promoteur

Municipalité de Scott

_____ maire

Témoin

_____ secrétaire- trésorier

Edgar Demers
Edgar Demers, pro-maire

Nicole Thibodeau
Nicole Thibodeau, secrétaire-trésorier