



MUNICIPALITÉ DU CANTON DE STRATFORD

RÈGLEMENT NO 1249

RÈGLEMENT NO 1249 SUR LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

CONSIDÉRANT 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 Municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

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

CONSIDÉRANT QUE l'installation desdits services par la Municipalité requiert des investissements et dépenses affectant son crédit et son pouvoir d'emprunt;

CONSIDÉRANT QUE le 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;

CONSIDÉRANT 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;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a adopté le règlement no 1164 portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'adopter un nouveau règlement traitant de cette question et d'abroger le règlement antérieur;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion de ce règlement a été préalablement donné à la séance ordinaire du 18 août 2025;

CONSIDÉRANT QUE l'adoption du projet de règlement no 1249 a été effectuée à la séance du 15 septembre 2025;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. Richard Picard et résolu à l'unanimité que le règlement portant le no 1249 soit adopté, statué et décrété par 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:

Bénéficiaire des travaux : Toute personne, autre que le promoteur, propriétaire d'un immeuble qui bénéficie des travaux exécutés par le promoteur.

Éclairage de rues : Tous les travaux reliés à l'installation de l'éclairage pour une rue conventionnelle.

Ingénieur : Membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou toute firme d'ingénieurs-conseils et mandaté par la Municipalité.

Promoteur : Toute personne physique ou morale, incluant une société, demandant à la Municipalité un permis de lotissement ou de construction nécessitant 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.

Projet intégré résidentiel : Ensemble de bâtiments d'habitation, sous forme de copropriété divisée en sens du *Code civil du Québec* (L.Q., 1991, c. 64), érigés sur un même terrain, comprenant des parties privatives ou des parties communes, et se caractérisant par un aménagement intégré favorisant la mise en commun de certains espaces extérieurs, services ou équipements tels les allées d'accès, les stationnements, les espaces récréatifs et les espaces verts. Ce type de projet intégré ne vise qu'un usage résidentiel.

Secteur de raccordement : Secteur de la Municipalité situé entre les terrains propriété du promoteur et tout le secteur existant à partir duquel les services seront prolongés et/ou terrain compris dans le secteur visé par le promoteur et présentant des prohibitions de construction, tel zones inondables, zones humides, etc.

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 incluant de l'asphaltage, des trottoirs et/ou des bordures béton.

Travaux municipaux : Les travaux d'aqueduc, d'égout, de voirie, les trottoirs, les sentiers piétonniers, l'éclairage de rues, la signalisation routière ainsi que tous les travaux accessoires et connexes requis et comprenant l'acquisition des immeubles ou servitudes requises pour la réalisation de ceux-ci.

ARTICLE 3 APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'égard d'un projet présenté par un promoteur et qui nécessite la construction d'une nouvelle rue, le prolongement d'une rue existante, l'ajout ou la modification d'une infrastructure municipale ou la reconstruction d'une rue privée existante. Le projet doit être adjacent à une rue publique.

ARTICLE 4 ZONES VISÉES PAR LE RÈGLEMENT

Toutes les zones décrites au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage de la Municipalité sont assujetties aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 5 POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE

Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du conseil de la Municipalité d'adopter des résolutions ou des règlements ayant pour objet de décréter elle-même la réalisation de travaux municipaux et de pourvoir à leur financement au moyen de subventions, d'appropriations au fonds général et au surplus accumulé ou d'emprunts réalisés en conformité avec les dispositions de la loi.

Le conseil municipal conserve en tout temps le pouvoir discrétionnaire qui lui est donné par la loi de conclure ou de refuser de conclure avec un promoteur une entente pour la réalisation de travaux d'infrastructures municipales.

Lorsque la Municipalité accepte, suite à la demande d'un promoteur, de permettre la réalisation de travaux d'infrastructures municipales, les conditions applicables sont celles énoncées au présent règlement.

ARTICLE 6 INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS VISÉS PAR L'ENTENTE

Les infrastructures et équipements visés par l'entente sont les travaux relatifs

aux infrastructures municipales, requis pour l'ouverture d'une voie de circulation ou pour la réalisation des infrastructures dans le cadre d'un projet (résidentiel, commercial, communautaire, industriel ou mixte), tels que le réseau d'aqueduc, les réseaux d'égouts sanitaire et pluvial en incluant toutes les composantes nécessaires à leur fonctionnement. Ainsi que toutes les infrastructures de chaussées, du réseau de drainage, de l'éclairage, des aménagements routiers, de l'aménagement pour la stabilisation de terrain, de l'aménagement pour la protection environnementale et les réseaux de communication.

Cette entente peut porter aussi sur des infrastructures et des équipements, peu importe où ils se trouvent, pourvu que les immeubles qui sont destinés à desservir, soient situés sur le territoire de la Municipalité; elle s'applique, notamment aux infrastructures à réaliser dans un secteur de raccordement.

ARTICLE 7 CONTENU DES ENTENTES

L'entente porte sur la préparation des plans et devis détaillés et sur l'exécution des travaux municipaux dans le secteur visé par le projet de lotissement déjà soumis, ainsi que sur le partage des coûts relatifs à ces travaux.

En fonction de l'importance du projet ou à la demande de la Municipalité, les travaux peuvent faire l'objet d'une réalisation par phases.

Cette entente prévoit obligatoirement, mais non limitativement, les éléments suivants :

- a) Le nom et la désignation des parties;
- b) Une description des travaux municipaux qui seront exécutés et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- c) Le nom des professionnels retenus à cet égard;
- d) La date à laquelle les travaux doivent être complétés;
- e) La détermination des coûts à la charge du promoteur;
- f) La pénalité recouvrable du promoteur en cas de retard de l'exécution des travaux;
- g) Les garanties financières exigées du promoteur;
- h) Un engagement à l'effet que le promoteur tient la Municipalité exempte de tous dommages causés aux personnes ou aux biens concernant ou en relation avec l'exécution de tous travaux sous la responsabilité du promoteur et résultant de sa négligence ou de celle de l'entrepreneur et de tous ses sous-traitants, ainsi que leurs préposés ou employés engagés pour la réalisation des travaux prévus à l'entente.

La conclusion d'une entente en vertu du présent règlement ne dispense en aucun temps le promoteur ou toute autre personne de respecter toute autre exigence qui pourrait découler notamment des autres règlements de la Municipalité.

ARTICLE 8 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 présenter un plan projet de lotissement des terrains dont il est propriétaire dans le secteur visé, représentant l'ensemble des rues et des terrains à être cadastrés;
- b) Une estimation préliminaire du coût des travaux.

ARTICLE 9 CHOIX DU MODE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Une fois que toutes les étapes préalables stipulées aux articles précédents ont été complétées, le promoteur doit conclure avec la Municipalité une entente qui doit être conforme au modèle annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante comme annexe « A » et prévoyant qu'il exécute tous les travaux convenus.

Si le promoteur requiert, par écrit, de la Municipalité qu'elle exécute ou fasse exécuter les travaux, le promoteur doit conclure avec la Municipalité une entente qui doit être conforme au modèle annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante comme annexe « B ».

ARTICLE 10 PRÉPARATION DES PLANS ET DEVIS D'EXÉCUTION

La Municipalité 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.

L'ingénieur peut et, si la Municipalité l'exige, doit procéder aux études nécessaires pour évaluer l'impact du projet à l'égard du réseau de collecte des eaux pluviales.

Les honoraires de l'ingénieur mandaté à cet égard sont à la charge exclusive du promoteur.

ARTICLE 11 DÉPÔT DE L'ESTIMÉ DES COÛTS

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

Si l'estimé des coûts est significativement différent de l'estimation préliminaire déposée avant l'entente, la Municipalité peut mettre fin à l'entente sans pénalité, à moins que le Promoteur accepte d'assumer l'ensemble des coûts supplémentaires. Si tel est le cas, une nouvelle entente doit être signée entre les Parties indiquant la nouvelle répartition des coûts.

ARTICLE 12 GARANTIE DE PAIEMENT DES PLANS ET DEVIS

Le promoteur doit déposer à la Municipalité, dans les dix (10) jours suivant la signature de l'entente, un montant d'argent suffisant pour couvrir les frais de préparation des plans et devis d'exécution, ce montant étant déterminé par la Municipalité d'après une estimation de l'ingénieur.

La Municipalité, lorsqu'elle reçoit une facture de l'ingénieur, en transmet une copie au promoteur pour son information.

ARTICLE 13 SURVEILLANCE DES TRAVAUX

En tout temps, la surveillance des travaux est faite par l'ingénieur et sous sa responsabilité et aucun travail ne peut être exécuté sans que le promoteur ou son entrepreneur ait avisé préalablement cet ingénieur.

Tous les honoraires relatifs à cette surveillance des travaux, incluant les frais de laboratoire, doivent être assumés par le promoteur.

Le promoteur doit déposer, à la signature de l'entente, une somme suffisante garantissant le paiement de ces honoraires de surveillance et de laboratoire conformément à l'estimation préparée par l'ingénieur.

ARTICLE 14 ACCEPTATION DES TRAVAUX

Lorsque les travaux sont terminés, la Municipalité 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.

Cette acceptation se fait en deux (2) étapes, la première étant l'acceptation provisoire des travaux préliminaires et la deuxième étant l'acceptation finale des travaux.

L'expression « travaux préliminaires » désigne les travaux d'aqueduc, d'égouts sanitaire et pluvial, les entrées de service, la sous-fondation, la fondation granulaire, le drainage de la rue, les ouvrages de régularisation et de gestion qualitative des eaux pluviales, les travaux souterrains du réseau électrique ou de télécommunication ainsi que les bordures de béton, les bandes médianes, les trottoirs et la première couche de pavage

14.1 L'acceptation provisoire est recommandée par l'ingénieur à la suite d'une inspection qui a lieu lorsque les travaux préliminaires sont substantiellement terminés. À la suite de cette inspection, l'ingénieur dresse un procès-verbal des mesures à prendre, s'il y a lieu, pour rendre les travaux acceptables. La date de l'inspection devient la date de l'acceptation provisoire, à condition que les déficiences relevées lors de l'inspection soient corrigées par le promoteur ou son entrepreneur dans les dix (10) jours ouvrables suivants la visite et que le promoteur ait avisé l'ingénieur par écrit que les déficiences sont corrigées. À défaut, une nouvelle inspection pour fins d'acceptation provisoire devra être prévue.

14.2 L'acceptation provisoire des travaux préliminaires permet la délivrance d'un permis de construction pour un immeuble situé en bordure d'une rue rattachée au projet. Suite à l'acceptation provisoire des travaux préliminaires, la Municipalité devient opérateur des réseaux d'aqueduc et d'égouts sanitaire et pluvial, le cas échéant. Le promoteur n'est pas autorisé à effectuer de manœuvre sur ceux-ci (manipulation de vannes, ouverture de regards, etc.).

14.3 Le promoteur doit lotir les lots prévus au plan projet de lotissement des terrains tel que soumis dans les trente (30) jours suivant l'acceptation provisoire des travaux.

14.4 L'acceptation finale des travaux a lieu un (1) an après la date de leur acceptation provisoire. Le promoteur demande, par écrit, cette acceptation au moins vingt (20) jours d'avance. L'ingénieur fait alors une inspection finale des travaux et le promoteur est avisé des réparations jugées nécessaires, s'il y a lieu, lesquelles doivent être exécutées avant la remise au promoteur de la garantie prévue à l'article 15.

ARTICLE 15 GARANTIE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

15.1 Travaux exécutés par la Municipalité

À la demande du promoteur, les travaux étant exécutés par la Municipalité (ou un entrepreneur mandaté par la Municipalité), le promoteur doit remettre à la Municipalité, dans les dix (10) jours du dépôt au promoteur de l'estimé des coûts des travaux :

- a) Un montant d'argent correspondant à quatre-vingts pour cent (80 %) de l'estimé des coûts des travaux, ou;
- b) Une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable garantissant quatre-vingts pour cent (80 %) du coût estimé des travaux. Cette lettre de garantie reste en possession de la Municipalité jusqu'au parfait paiement du coût réel des travaux à la charge du promoteur.

15.2 Travaux exécutés par le promoteur

Si le promoteur exécute les travaux, il doit remettre à la Municipalité, dans les trente (30) jours du dépôt au promoteur de l'estimé du coût des travaux, une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable, garantissant la parfaite et complète exécution des travaux prévus aux plans et devis.

La Municipalité peut accepter une autre forme de garantie qu'elle juge équivalente.

Cette garantie d'exécution reste en la possession de la Municipalité et doit demeurer valide jusqu'à l'acceptation finale des travaux par celle-ci et de la preuve que tous les fournisseurs de services et de matériaux et les sous-traitants ont été payés par le promoteur ou son entrepreneur.

Si elle expire avant cette date, le promoteur a l'obligation de renouveler la garantie d'exécution avant son échéance.

15.3 Travaux exécutés pour le promoteur par un entrepreneur

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

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

ARTICLE 16 ASSURANCE – RESPONSABILITÉ ET DOMMAGES

En signant l'entente, le promoteur reconnaît qu'il devra fournir une preuve d'une police d'assurance responsabilité pour un montant supérieur aux coûts des travaux, sans être inférieur à deux millions de dollars (2 000 000 \$) produite par lui-même ou l'entrepreneur retenu pour réaliser les travaux, afin de couvrir tous les risques inhérents lors de l'exécution des travaux prévus à l'entente. Cette police doit être souscrite et maintenue en vigueur jusqu'à ce que la Municipalité ait fixé la date d'acceptation des travaux. L'assurance doit confirmer l'engagement à l'effet que la Municipalité est tenue exempte de tout dommage causé aux personnes ou aux biens lors de l'exécution des travaux, résultant de la faute, de la négligence ou de l'imprudence des employés ou préposés de l'entrepreneur ou des sous-traitants engagés pour la réalisation des travaux prévus à l'entente.

ARTICLE 17 CESSION DES RUES ET DES TRAVAUX

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

Les lots cédés doivent être libres de tout droit ou de toute hypothèque légale.

ARTICLE 18 CONDITION À LA CESSION

La Municipalité peut acquérir les voies de circulation ou les infrastructures seulement lorsque les travaux ont fait l'objet d'une acceptation finale telle que prévue à l'article 14.

Le promoteur s'engage à céder à la Municipalité les voies de circulation et infrastructures. Le promoteur cède à la Municipalité, à titre gratuit, et aux frais de celle-ci, toutes les voies de circulation, incluant l'emprise et les fossés, les passages pour piétons et les trottoirs, les parcs ainsi que toutes les infrastructures souterraines, telles que les conduites d'aqueduc, les conduites d'égouts sanitaire et pluvial, ainsi que toutes infrastructures prévues à l'entente. Le promoteur doit aussi consentir, à titre gratuit, à la Municipalité toutes les servitudes requises pour l'entretien des infrastructures.

ARTICLE 19 ENTRETIEN DES VOIES DE CIRCULATION ET INFRASTRUCTURES

L'entente prévoit que le promoteur est responsable de l'entretien des voies

de circulation (incluant non limitativement le déneigement, le déglçage, l'abat-poussière, le balayage, etc.) et des infrastructures jusqu'à leur cession finale à la Municipalité.

ARTICLE 20 PARTAGE DES COÛTS ET PAIEMENT

Le promoteur assume cent pour cent (100 %) des coûts réels reliés aux études avant-projet, aux estimations et à la préparation des plans et devis, à la surveillance des travaux, et aux frais de laboratoire, à l'exception du coût des honoraires professionnels reliés à l'estimation et la préparation des plans et devis concernant les travaux d'infrastructure hors site.

Quant aux travaux eux-mêmes, le promoteur assume la part des coûts des travaux non assumée par la Municipalité.

La Municipalité assume la part des coûts suivants :

- i. Dans le périmètre urbain :
 - a. 100 % du coût de l'aqueduc et de l'égout sanitaire et pluvial;
 - b. 100 % du coût d'éclairage de rue et de signalisation;
 - c. 40 % du coût lié aux autres travaux de voirie.
- ii. Dans les autres zones :
 - a. 20 % du coût des travaux de voirie.

La Municipalité assume également, le cas échéant, les coûts reliés aux travaux supplémentaires demandés par celle-ci.

Le cas échéant, la participation financière de la Municipalité est conditionnelle à l'approbation de tout règlement d'emprunt adopté par la Municipalité.

ARTICLE 21 DÉFAUT DU PROMOTEUR

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

ARTICLE 22 APPROBATION MINISTÉRIELLE OU AUTRES

Toutes les obligations découlant d'une entente entre le promoteur et la Municipalité sont conditionnelles à l'approbation des plans et devis par toutes les autorités compétentes notamment, mais non limitativement, par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs et à toute autre approbation que les parties doivent obtenir, notamment à l'égard de tout règlement d'emprunt que la Municipalité pourrait adopter.

ARTICLE 23 AUTRES DISPOSITIONS

L'entente devra également prévoir toutes autres modalités auxquelles les parties pourront convenir en fonction des besoins découlant de chaque cas.

ARTICLE 24 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 de mille dollars (1 000 \$) et les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende de deux mille dollars (2 000 \$) et les frais pour chaque infraction.

ARTICLE 25 ABROGATION

Le présent règlement abroge le règlement 1164.

ARTICLE 26 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Denyse Blanchet
Mairesse

William Leclerc Bellavance
Directeur général/Greffier-trésorier

Avis de motion et présentation:
Adoption du projet de règlement :
Adoption du règlement :
ENTRÉE EN VIGUEUR :

18 août 2025
15 septembre 2025
29 septembre 2025
11 décembre 2025