

QUÉBEC

VILLAGE DE SAINTE-CROIX M.R.C. DE LOTBINIÈRE

RÈGLEMENT NUMÉRO : 262-1999

DÉTERMINANT LES OBLIGATIONS QUE DEVRONT ASSUMER LA MUNI- CIPALITÉ ET LES PROMOTEURS DE NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS REQUÉRANT L'EXTENSION DES SERVICES D'AQUEDUC, D'ÉGOUTS ET DE VOIRIE POUR DE NOU- VELLES CONSTRUCTION A L'INTÉ- RIEUR DES LIMITES DU VILLAGE DE STE-CROIX.

ASSEMBLÉE régulière du conseil municipal de la municipalité du Village de Ste-Croix, M.R.C. de Lotbinière, tenue le 06 ième jour du mois d'avril 1999, à 20h00, à l'endroit ordinaire des réunions du conseil, à laquelle assemblée étaient présents :

SON HONNEUR LE MAIRE: Monsieur Gaétan Cayer

MESSIEURS LES CONSEILLERS(ÈRES) :

Monsieur Gilles Lacasse
Monsieur Clément Ferland
Monsieur Louise Lemay
Monsieur Michel Routhier
Monsieur Sylvain Boulianne
Monsieur Jean Lafleur

Tous membres du conseil et formant corps complet.

CONSIDÉRANT QUE le conseil de la municipalité du Village de Ste-Croix, dans le but de promouvoir le développement domiciliaire sur son territoire. désire uniformiser sa politique de participation en ce qui a trait à la pose des services de voirie, d'aqueduc et d'égouts dans les nouveaux développements ;

CONSIDÉRANT QU'une telle participation ou compensation permettra à la municipalité de maintenir un juste équilibre évitant de détériorer sa situation financière par suite de ces développements, tout en n'augmentant pas de façon indue le service de la dette au budget de la municipalité;

CONSIDÉRANT QUE cette nouvelle politique aura pour effet :

- a) d'inciter les promoteurs à se soucier du coût final des terrains en recherchant des solutions susceptibles de réduire la longueur des rues;
- b) d'inciter les promoteurs à effectuer tout développement dans la municipalité au rythme de la demande du marché;
- c) d'assurer une rentabilité des argents investis par la municipalité en accélérant la construction sur les terrains desservis par des infrastructures de voirie, d'aqueduc et d'égouts;
- d) de permettre à la municipalité d'étudier en profondeur tous les nouveaux développements de manière à les rentabiliser par l'augmentation de la densité d'occupation;

ATTENDU QUE l'article 948 du Code municipal du Québec et l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, permettent d'exiger certaines garanties lors de l'application de cette nouvelle politique ;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a régulièrement été donné à une session de ce conseil tenue le 17 mars 1999 ;

IL EST EN CONSÉQUENCE

PROPOSÉ PAR : Clément Ferland, conseiller

APPUYÉ PAR : Michel Routhier, conseiller

ET RÉSOLU UNANIMEMENT

SUITE DU RÈGLEMENT NUMÉRO 262-1999

Que le règlement portant le numéro 262-1999 soit adopté et que ce conseil ordonne et statue par le présent règlement ainsi qu'il suit :

ARTICLE 1 TITRE

Le présent règlement portera le titre de «Règlement déterminant les obligations que devront assumer la municipalité et les promoteurs de nouveaux développements requérant l'extension des services d'aqueduc, d'égouts et de voirie pour de nouvelles constructions à l'intérieur des limites du village de Ste-Croix».

ARTICLE 2 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2.1 ABROGATION

Le présent règlement abroge les règlements numéros 189-1993, 193-1993 et 247-1998.

ARTICLE 3 AVANT-PROJET

Tout promoteur qui désire effectuer un projet de développement dans la municipalité doit soumettre un avant-projet au comité d'urbanisme en trois (3) copies.

Cet avant-projet comprend un projet de plan de lotissement préparé selon les modalités de l'annexe 1 du présent règlement et doit également rencontrer les exigences du règlement de lotissement en vigueur.

Suite à la réception de ces documents, s'il y a acceptation préliminaire de l'avant-projet par le comité d'urbanisme, celui-ci prépare et transmet ses recommandations accompagnée d'une copie des documents concernant cet avant-projet au conseil municipal avec une lettre d'intention du promoteur, pour acceptation de principe.

ARTICLE 4 PROJET

Tout promoteur qui soumet un projet de développement domiciliaire nécessitant l'exécution de travaux d'aqueduc, d'égouts et de voirie, doit produire un plan de lotissement conforme à l'annexe 1.

- 4.1 L'inspecteur municipal évalue la conformité aux règlements municipaux relatifs au zonage, au lotissement et à la construction et aux politiques de développement en vigueur. Une fois l'étude complétée, une recommandation est soumise au conseil pour acceptation du projet par résolution.
- 4.2 Le promoteur confie à la firme d'ingénieur retenue par la municipalité, le mandat de procéder à la confection des plans et devis nécessaires aux travaux d'aqueduc, d'égouts et de voirie. Le conseil doit approuver les plans ainsi préparés.
 - 4.2.1 Les matériaux locaux et la main-d'oeuvre locale sont privilégiés par le promoteur.
- 4.3 Le promoteur doit faire installer, à ses frais, les bornes et les piquets d'arpentage délimitant les rues et tout autre point exigé par le conseil municipal avant l'acceptation de la subdivision de façon à ce que l'inspecteur municipal puisse visualiser sur le terrain ladite subdivision.
- 4.4 Si la municipalité juge à propos de l'exiger, le projet de subdivision devra être accompagné d'un certificat de sondage du sol dûment signé par un expert en la matière et attestant sous le sceau de sa profession, la véracité de ses données. Ces sondages devront être effectués dans les emprises de rues conformément aux directives de l'inspecteur municipal jusqu'à une profondeur de dix (10) pieds. Les points de sondage devront être faits selon les lignes indiquées par l'inspecteur municipal et répartis entre eux à des équidistances de cinquante (50) pieds.
- 4.5 Toute modification au zonage demandée par le promoteur, de nature à réduire la quantité d'unité d'habitation, doit faire l'objet d'une nouvelle étude de rentabilité et par conséquent d'une participation accrue du promoteur.
- 4.6 Avant l'émission d'un permis de lotissement, l'inspecteur municipal doit vérifier si le projet a reçu l'approbation du conseil et requérir du promoteur un engagement répondant aux conditions suivantes:
 - a) le promoteur doit s'engager à céder à la municipalité à des fins de parcs ou de terrains de jeux, s'il en est exigé par le conseil municipal, une superficie de terrain n'excédant pas dix pour cent (10%) du terrain compris dans le plan et située dans un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux ou exiger du propriétaire au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme d'argent n'excédant pas dix pour cent (10%) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, multiplié par le facteur établi pour le rôle en vertu de la Loi sur la fiscalité municipales (L.R.Q., C.F- 2.1), ou encore, exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent, le tout selon les dispositions du règlement de lotissement en vigueur;

SUITE DU RÈGLEMENT NUMÉRO 262-1999

- b) le promoteur doit fournir un plan établissant les endroits où doivent passer les services d'utilités publiques (hydro. bell. câble, aqueduc et égouts) accepté par lesdites compagnies et approuvé par l'inspecteur municipal de la municipalité. Les offres d'achat que le promoteur signe avec les futurs acheteurs doivent prévoir une clause par laquelle le futur acheteur s'engage à céder les servitudes d'utilités publiques telles que déterminées au plan et qu'à défaut, le promoteur peut en leur lieu et place, consentir lesdites servitudes;
- c) le promoteur doit s'engager à signer une entente avec la municipalité dans les trente (30) jours de la réception d'un avis à cet effet, le tout tel que prévu à l'article 8 du présent règlement;
- d) si le promoteur doit effectuer le paiement d'une somme d'argent au lieu d'une cession de terrain pour les fins de parcs ou de terrains de jeux, ce montant d'argent doit être payé avant ou lors de l'émission du permis de lotissement;
- e) l'engagement du promoteur, s'il est une compagnie, peut être fait sous forme de lettre accompagnée d'une résolution l'autorisant à signer ledit engagement ou sous la forme d'une résolution. Dans ce cas, la résolution prévoit tous les engagements du promoteur, tels que précisés au présent article;
- f) le promoteur doit s'engager à céder la rue gratuitement à une date à être déterminée dans l'entente. Le promoteur ne peut conserver la propriété de bande de terrain résiduelle entre la rue et des terrains dont il ne serait pas propriétaire, sauf si le promoteur s'est engagé envers la municipalité à inclure dans l'entente une clause précisant le coût de participation des propriétaires riverains dans la construction de la rue. Ce coût est déterminé par l'inspecteur municipal selon le coût de construction de la rue. Sur paiement de ce coût au promoteur, le propriétaire riverain acquiert tous les droits dans la bande de terrain que le promoteur possède pour avoir frontage sur rue et il peut se raccorder à la rue et/ou au branchement des services existants. Le coût de cette participation porte intérêt au taux d'intérêt légal. De plus, le promoteur doit s'engager dans le contrat notarié de cession de rues à offrir ces terrains à la municipalité ou aux propriétaires riverains concernés et ce n'est qu'après l'écoulement d'un délai de soixante (60) jours après cette offre que le promoteur pourra vendre ce terrain à une autre personne.

Le plan de subdivision, s'il en est exigé par la municipalité selon l'article 4.6 a) du présent règlement, doit prévoir une ou plusieurs aires de parcs correspondant à dix pour cent (10%) de la superficie totale du territoire subdivisé et localisé aux endroits prévus que la municipalité aura préalablement désignés; ces aires devront être entièrement formées d'une superficie de terrain relativement plane en rapport avec ses environs immédiats, être totalement exploitables pour les fins auxquelles elles sont destinées et être entièrement dépourvues d'obstacles naturels ou autres susceptibles de rendre son exploitation comme parc trop coûteuse ou impossible, soit en partie, soit en entier.

De plus, si le projet de développement devait se réaliser en plusieurs phases et que la partie de terrain à être cédée devait se retrouver dans une phase ultérieure, à ce moment le promoteur devra verser soit en argent ou sous forme de certificat de garantie bancaire, un montant équivalent au prix du terrain à être cédé mais n'étant pas compris dans le plan de subdivision ou de lotissement. Le promoteur doit également s'engager à céder ces terrains lors du développement de cette phase ultérieure. Si la phase ultérieure ne devait pas être réalisée selon ce qui est entendu au protocole d'entente, la municipalité requiert la cession ou garde ces sommes à titre de dédommagement et les verse dans son fonds spécial pour parcs ou terrains de jeux.

- 4.7 Suite à l'émission du permis de lotissement, le promoteur fait préparer le plan de cadastre définitif en vue de faire cadastrer les lots de la partie du secteur domiciliaire qui doivent être développés dans son projet. De plus, il fait effectuer le piquetage des rues et des terrains.
- 4.8 Suite à la préparation des plans et devis et estimation définitive du coût du projet, la firme d'ingénieur retenue par la municipalité requiert l'approbation des plans par le ministère de l'Environnement et de la Faune du Québec et dont copie de cette autorisation devra être produite à la municipalité.
- 4.9 S'il est nécessaire pour la réalisation du projet, le secrétaire-trésorier prépare un règlement d'emprunt pour la participation municipale au projet.

ARTICLE 5 RÉALISATION DE PROJET PAR LE PROMOTEUR

Le promoteur agit comme maître d'oeuvre et assume lui-même la réalisation des travaux selon les plans et devis préparés et acceptés conformément à l'article 4.2 du présent règlement.

- 5.1 Le promoteur s'engage à exécuter à ses frais tous les travaux spécifiés dans les plans, devis et cahier des charges concernant ce projet. Le coût des travaux pour la pose d'un système d'aqueduc, d'égout sanitaire, d'égout pluvial et combiné y compris tous les accessoires y incluant les services privés jusqu'à la ligne cadastrale de rue, sont à la charge du promoteur. Le coût des travaux de voirie pour la construction de rue, excavation, remblai, matériau d'emprunt, chaînes de rue, les trottoirs et le pavage, etc. est à la charge du promoteur.

Le promoteur défraie le coût de l'installation sur les rues décrites des équipements d'éclairage selon un plan fourni par Hydro-Québec et approuvé par la municipalité.

- 5.2 Le promoteur s'engage à défrayer tous les frais de laboratoire et plus spécifiquement les essais d'étanchéité, de conductivité, de désinfection ainsi que du passage de torpille en rapport avec l'aqueduc et les essais d'infiltration pour les conduites d'égout et tous les sondages de reconnaissance du sol.

SUITE DU RÈGLEMENT NUMÉRO 262-1999

- 5.3 Le promoteur s'engage à exécuter lesdits travaux sous la surveillance de la firme d'ingénieur retenue par la municipalité conformément aux plans, devis et cahier des charges; la surveillance des travaux est aux frais du promoteur.
- 5.4 Le promoteur s'engage à faire accepter par la municipalité, avant le début des travaux, un calendrier relatif à l'exécution des travaux.
- 5.5 Le promoteur s'engage à déposer entre les mains de la municipalité, avant le début des travaux, un certificat de garantie bancaire correspondant à dix pour cent (10%) du coût total des travaux estimés, valide pour une période de douze (12) mois, pour garantir l'exécution des travaux et le respect des obligations prévues à la présente convention.
- 5.6 Le promoteur s'engage à déposer entre les mains de la municipalité, avant le début des travaux, les cautionnements suivants : un cautionnement d'exécution, un cautionnement des obligations de l'entrepreneur pour gages, matériaux et services ; la valeur de chacun des cautionnements est égale à cinquante pour cent (50%) de la valeur du contrat.
- Nonobstant ce qui précède, les cautionnements exigés pourront l'être également sous forme de lettre de crédit bancaire irrévocable, valide pour une période de douze (12) mois, en faveur de la municipalité, et représentant cinquante pour cent (50%) chacun de la valeur du contrat.
- 5.7 Le promoteur doit détenir une assurance responsabilité générale de un million (\$ 1,000,000.00) de dollars pour tous les terrains faisant l'objet des présentes.
- 5.8 Le promoteur s'engage à déclarer dans l'entente à intervenir entre les parties que les travaux prévus seront effectués par lui-même ou pour son compte par un entrepreneur, le tout d'après un contrat d'entreprise à être signé entre le promoteur et son entrepreneur, contrat devant inclure comme document contractuel en faisant partie intégrante les plans et devis fournis par le promoteur incluant le cahier des charges et les addenda préparés par la firme d'ingénieur retenue par la municipalité.
- 5.9 Le promoteur s'engage à soumettre à la municipalité, pour acceptation provisoire, les travaux exécutés et complétés à la satisfaction de la municipalité.
- 5.10 Le promoteur s'engage à entretenir et à garantir pour une période de vingt-quatre (24) mois suivant l'acceptation définitive, les services d'aqueduc, d'égouts et de voirie. Cette garantie pourra s'effectuer par la remise d'un cautionnement d'entretien ou par la remise d'une lettre de garantie bancaire correspondant à dix pour cent (10%) du coût estimé par la firme d'ingénieur retenue par la municipalité.
- 5.11 Le promoteur s'engage à défrayer le coût des honoraires professionnels de tout contrat requis entre les parties et les honoraires d'arpentage, de description technique et de cadastre de toute servitude en faveur de la municipalité pour fins d'utilités publiques (cessions de rues, conduites d'aqueduc et d'égout, passages piétonniers, parcs, etc.).
- 5.12 Le promoteur et l'entrepreneur s'engagent à tenir la municipalité indemne de toute réclamation de quelque matière que ce soit qui peut découler de l'exécution des travaux et s'engagent à prendre fait et cause pour elle dans le cadre de toute poursuite.
- 5.13 Le promoteur s'engage à fournir à la municipalité la preuve de paiement de la main-d'oeuvre et des matériaux.
- 5.14 Le promoteur doit céder gratuitement par acte notarié à la municipalité la ou les rues visées par le projet. La municipalité accepte la rue dès que les travaux d'infrastructure et de voirie sont terminés ou sensiblement terminés et que l'ingénieur retenue par la municipalité aura donné son approbation pour acceptation. A partir de la date présumée de cession, la ou les rues cédées seront considérées comme rues publiques mais les promoteurs ne seront pas dégagés de leurs engagements et de leurs responsabilités quant à la bonne exécution et à la réalisation des travaux.
- Cependant, tant et aussi longtemps que ces travaux n'auront pas été effectués à la satisfaction de la firme d'ingénieur retenue par la municipalité, cette dernière refusera d'émettre des permis de construire sur les lots faisant partie du projet.
- 5.15 Le promoteur doit consentir des servitudes de passage pour les installations de transport d'énergie et de transmission des communications, le tout tel que spécifié à l'article 4.6.
- 5.16 Le promoteur doit aviser les futurs acquéreurs des lots en bordure desquels une boîte postale sera installée dans l'emprise de rue.
- 5.17 Le promoteur peut faire l'aménagement d'entrée charretière vis à vis des terrains à bâtir; cependant le promoteur ou le futur acquéreur doit reprendre à ses frais les travaux de réfection de bordure et de coupe pour toute entrée non conforme à la réglementation en vigueur ou non localisée adéquatement. Lorsque les entrées ne sont pas faites lors de l'exécution des travaux, il incombe au propriétaire riverain de défrayer le coût de cesdites entrées.

Le promoteur doit aviser par écrit les propriétaires subséquents des terrains visés qu'ils devront assumer les frais affairant aux modifications requises aux chaînes de rue et aux trottoirs, notamment en insérant dans leur contrat de vente une clause à cette fin.

SUITE DU RÈGLEMENT NUMÉRO 262-1999

Tout dommage aux chaînes de rue durant la construction de la rue doit être réparé aux frais des promoteurs. Le propriétaire de terrain est également responsable des dommages causés aux chaînes, soit par lui ou par son entrepreneur. Le promoteur, lors de la vente d'un terrain, doit en aviser les futurs acquéreurs.

- 5.18 Le promoteur peut être tenu de participer à des travaux hors site reliés à son projet. Le coût de ces travaux est déterminé par résolution du conseil.

ARTICLE 6 PARTICIPATION MUNICIPALE AU PROJET

6.1 La municipalité participe dans le projet de la façon suivante et la municipalité s'engage par les présentes:

- a) à requérir les autorisations requises des services de protection de l'Environnement pour l'exécution des travaux prévus à la présente convention, exception faite de celles requises en vertu de l'article 4.8 du présent règlement.
- b) à fournir au promoteur les renseignements qu'elle possède lui permettant de réaliser l'exécution des travaux prévus à la présente convention;
- c) à remettre au promoteur la lettre de garantie bancaire déposée en vertu du paragraphe 5.5 lorsque les formalités et obligations suivantes auront été rencontrées: 1) après l'acceptation provisoire des travaux 2) après la cession des terrains par le promoteur comme prévu au paragraphe 5.14. Cependant, la municipalité doit garder en sa possession un certificat de garantie bancaire suffisant pour couvrir le coût des travaux n'étant pas encore terminés, suivant l'acceptation provisoire des travaux. Lorsque tous les travaux sont terminés, le certificat de garantie bancaire est remis au promoteur tout en conservant un montant représentant dix pour cent (10%) du coût total des travaux pour l'entretien de la rue à moins que le promoteur ne remette un cautionnement d'entretien, tel que prévu à l'article 5.10.
- d) à déboursier un montant équivalent à un pourcentage (%) établi par résolution du conseil municipal lors du dépôt du projet par le promoteur, lequel s'appliquera au coût total des travaux mentionnés aux articles 4.2, 5.1, 5.2, 5.3, et selon un rapport détaillé à être fourni par l'ingénieur retenu par la municipalité et approuvé par le conseil municipal. Le remboursement sera effectué dans les quinze (15) jours suivant l'acceptation dudit rapport.
- e)
 - 1) la municipalité peut participer à des travaux hors site reliés au projet. Dans ce cas, la municipalité précise par résolution le montant de sa participation et l'entente entre les parties devra en tenir compte.
 - 2) la municipalité peut inclure une participation supplémentaire au promoteur dans le projet, si celui-ci est requis de faire des travaux d'infrastructure et de voirie sur des terrains de la municipalité aux fins de lui permettre de réaliser son projet de rue. Dans ce cas, la municipalité précise par résolution le montant de sa participation et l'entente entre les parties devra en tenir compte. De plus, le projet devra comporter un bordereau descriptif distinct pour ces travaux supplémentaires. Cette clause n'est pas applicable pour un promoteur qui fait un simple branchement à une rue existante.

Le coût total des travaux supplémentaires ne pourra être pris en compte pour l'application de l'article 12.

- f)
 - 1) la participation financière municipale, à l'exclusion de celle prévue par l'article 6.1 e,2), sera remise au promoteur à l'acceptation finale des travaux tel que requis à l'article 9 du présent règlement.
 - 2) La participation financière supplémentaire prévue par l'article 6.1 e,2), sera versée à la fin des travaux, sur présentation d'un rapport d'acceptation provisoire ou finale des travaux par la firme d'ingénieur retenue par la municipalité et accepté par le conseil municipal.

ARTICLE 7 NOUVEAUX PROJETS

A compter de l'entrée en vigueur de ce règlement et si le conseil municipal l'exige, le promoteur qui désire réaliser un nouveau projet sur le territoire du village de Ste-Croix, doit démontrer que dans le cadre de ses projets antérieurs:

Que des permis de construction ont été émis pour soixante pour cent (60%) des terrains qui ont été viabilisés.

La municipalité, dans le but de rentabiliser ses investissements, peut tenir compte de ce qui précède et peut refuser tout nouveau projet.

ARTICLE 8 SIGNATURE ET PRÉPARATION DES CONTRATS

Dans la préparation des contrats à intervenir avec les promoteurs, le responsable de la rédaction de ceux-ci peut stipuler, sans changer l'objet du présent règlement, toutes clauses qui peuvent améliorer l'administration du présent règlement.

Faute par le promoteur d'accepter la forme d'engagement exigée par la municipalité selon les circonstances particulières à chaque cas, la municipalité est libre de ne pas donner suite au projet et aucun recours de quelque nature que ce soit ne peut être exercé contre la municipalité pour un tel refus.

SUITE DU RÈGLEMENT NUMÉRO 262-1999

ARTICLE 9 ACCEPTATION FINALE DES TRAVAUX

Une fois les travaux terminés, la firme d'ingénieur retenue par la municipalité transmet un rapport final du coût des travaux et ses recommandations à l'inspecteur municipal et ce dernier transmet au conseil municipal pour acceptation.

ARTICLE 10 DISCRÉTION DE LA MUNICIPALITÉ

La municipalité ne s'engage pas à participer au projet si le règlement décrétant notre participation financière à ces travaux ne reçoit pas toutes les approbations requises par la loi. De plus, la municipalité conserve le pouvoir discrétionnaire de décréter ou non tous les travaux d'aqueduc, d'égouts et de voirie même lorsqu'une personne offre de remplir en entier les obligations imposées par le présent règlement.

ARTICLE II TAXES D'AMÉLIORATION LOCALE

La compensation ou participation de la municipalité au coût de construction des services d'aqueduc, d'égouts et de voirie, tient lieu de taxes d'amélioration locale pour ces travaux. Ce règlement n'empêche pas toute autre forme de subvention et/ou contribution financière municipale à la construction domiciliaire.

ARTICLE 12 GARANTIES

12.1 Dans le cas où la municipalité participe financièrement à des travaux en vue de la réalisation de nouvelles constructions, la municipalité requiert au lieu ou en plus des garanties prévues au présent règlement, les sommes nécessaires pour garantir la réalisation des nouvelles constructions en fonction des sommes d'argent qu'elle investit dans ces travaux municipaux.

Une entente respectant les dispositions prévues au présent article devra être signée entre les parties. Cette entente doit préciser notamment :

- a) la valeur imposable minimale que le ou les immeubles doivent avoir;
- b) la date prévue pour la fin des travaux;
- c) si le projet est réalisé sur plus d'une année;
- d) que le promoteur n'est pas libéré de ses obligations lors de la vente d'une partie ou de la totalité des terrains où une ou des constructions doivent être réalisées;
- e) les lots sur lesquels doivent être érigés un ou plusieurs bâtiments.

12.2 Le montant de la garantie est établi en fonction des sommes qui sont investies par la municipalité pour la réalisation de ces travaux. Le promoteur doit s'engager à fournir une garantie à la municipalité et à défaut par lui de respecter ses obligations, à payer à la municipalité une pénalité à titre de dommages et intérêts liquidés, représentant dix pour cent (10 %) des sommes investies par la municipalité et qui sont financées par l'ensemble des biens-fonds imposables de la municipalité. Si la municipalité acquiert un terrain, la pénalité est égale au plus élevé des deux, soit le coût d'acquisition du ou des terrains représentant l'emprise de la rue à être construite ou dix pour cent (10 %) du coût des travaux investi par la municipalité et financé à même l'ensemble des biens-fonds imposables de la municipalité.

Le montant de la pénalité à laquelle s'oblige le promoteur est assuré par la remise d'une garantie conforme aux dispositions de l'article suivant, laquelle garantie doit être remise au secrétaire-trésorier de la municipalité lors de la signature de l'entente.

12.3 Cette garantie est fournie à la municipalité sous forme de chèque visé, lettre de garantie bancaire, obligation d'épargne du Canada ou du Québec, à la condition qu'elle soit au porteur et encaissable en tout temps.

S'il s'agit d'une garantie bancaire, il doit être indiqué sur le document que l'institution s'engage à payer sur demande de la municipalité, sans aucune possibilité de lui opposer des motifs de non paiement.

Cette garantie doit être émise pour une durée d'un (1) an et doit être renouvelée par le promoteur tant et aussi longtemps qu'il n'aura pas rencontré ses obligations au sens du présent article.

Cette garantie est dégressive et elle sera révisée annuellement au prorata de la valeur minimale que doit avoir l'immeuble lorsque construit et lorsque porté au rôle d'évaluation. Tout excédent de valeur libérera d'autant la garantie, au prorata.

Un (1) mois avant l'échéance de la garantie, la municipalité demande au promoteur de renouveler cette garantie pour le montant ainsi révisé. A défaut de s'exécuter quinze (15) jours avant l'échéance, la municipalité encaisse la garantie sans aucune responsabilité et sans devoir payer au promoteur aucun intérêt sur les sommes ainsi encaissées.

12.4 A la date prévue à l'entente pour la fin des travaux, si le ou les bâtiments ne sont pas entièrement terminés ou s'ils sont d'une valeur inférieure au montant précisé dans l'entente, le promoteur est considéré en défaut au sens du présent règlement. Cette valeur est estimée par l'évaluateur agréé de la municipalité et sa décision aux fins de la présente pénalité est exécutoire nonobstant appel ou révision par le tribunal compétent.

SUITE DU RÈGLEMENT NUMÉRO 262-1999

De plus, si aucune construction n'était érigée aux fins prévues à l'entente, la garantie est retenue en entier et ce, à titre de dommages et intérêts liquidés. S'il y avait une construction, le montant de la pénalité est calculé en fonction de l'article 12.5.

- 12.5 Le montant de la pénalité qui est retenu par la municipalité est calculé en soustrayant de la valeur que le ou les immeubles auraient dû avoir à la date de la fin des travaux prévue à l'entente, la valeur du ou des immeubles établie par le service d'évaluation de la municipalité à la date de la fin des travaux prévue à l'entente, multiplié par le taux de la taxe foncière en vigueur à ce moment.

Le montant de la pénalité ainsi calculé est retenu par la municipalité à titre de dommages et intérêts liquidés. Si le promoteur satisfait aux dispositions de l'entente après la date prévue à celle-ci, la pénalité est calculée au prorata des mois écoulés à cette date. Le solde de la garantie est retenu par la municipalité jusqu'au moment où la valeur du ou des immeubles aura atteint le montant prévu à l'entente et à chaque année à la même date, le calcul prévu au présent article est effectué et le résultat de ce calcul devient le montant de la pénalité applicable pour ladite année et elle est retenue à titre de dommages et intérêts liquidés.

Lorsque le promoteur a satisfait aux conditions de l'entente au niveau de la valeur imposable de l'immeuble à être construit, la municipalité remet au promoteur les sommes d'argent restantes après déduction des pénalités qui auront été retenues et ce, sans intérêt.

ARTICLE 13 SIGNATURE

Le maire, ou en son absence, le maire suppléant et le secrétaire-trésorier sont autorisés par le présent règlement à signer tout contrat ou convention à intervenir avec le promoteur en conformité du présent règlement.

ARTICLE 14 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Ste-croix de Lotbinière, ce 06 ième jour du mois d'avril en l'an mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf.

Gaétan Cayer, maire

Bertrand Fréchette,
Secrétaire-trésorier

SUITE DU RÈGLEMENT NUMÉRO 262-1999

ANNEXE 1

AVANT-PROJET DE PLAN DE LOTISSEMENT

Quiconque désire réaliser un projet de lotissement sur un terrain où des rues sont prévues doit soumettre au service de l'urbanisme de la municipalité du Village de Ste-Croix, un avant-projet de plan de lotissement tracé à l'échelle 1 :2000 de manière à rendre facile l'analyse et la compréhension dudit plan. Le plan de cet avant-projet doit être signé par un arpenteur-géomètre et comporter ou être accompagné des renseignements suivants :

- le nom et l'adresse du requérant;
- le nom et l'adresse du propriétaire du terrain s'il diffère du requérant;
- les dimensions et la superficie du terrain couvert par l'avant-projet;
- les lots et les rues adjacents au terrain visé;
- la localisation des bâtiments et/ou équipements et infrastructures existantes;
- la topographie exprimée par des cotes d'altitude au centre des intersections des rues projetées et à des intervalles d'au plus cinquante (50) mètres;
- les caractéristiques naturelles du site ou de son environnement immédiat (ex: boisé, golf, carrière, zone de marécages, plans ou cours d'eau, etc ...);
- la nature des usages projetés (nombre et type de bâtiments, nombre d'unités de logement, densité d'occupation du sol);
- l'identification des zones d'excavation et/ou de remblaiement de terrain projetées de même que l'importance de ces travaux (élévation proposée);
- le tracé et l'emprise de toutes les rues ou voies de circulation existantes ou projetées ayant une limite commune avec un ou plusieurs de ces lots, les traversant ou y'aboutissant ; inscrire le caractère privé ou public de ces voies de circulation ;
- la localisation des sentiers de piétons existants, requis ou projetés ;