C A N A D A
PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ DE BROME-MISSISQUOI
COWANSVILLE

RÈGLEMENT NUMÉRO 1749

CONCERNANT LES OUVERTURES DE RUES ET LES PROJETS D'INFRASTRUCTURE DE SERVICES MUNICIPAUX

Attendu que la Ville de Cowansville juge opportun de réviser sa réglementation concernant les ouvertures de rues et les projets d'infrastructure de services municipaux dans les développements domiciliaires et commerciaux;

Attendu qu'il est nécessaire de définir précisément cette réglementation quant au financement du coût des travaux en cause pour ces fins, de tels investissements affectant le crédit et le pouvoir d'emprunt de la Municipalité;

Attendu que cette réglementation a priorité sur toute autre réglementation antérieure en matière d'ouverture de rues et d'infrastructure de services municipaux;

Attendu qu'avis de présentation du présent règlement a été donné à la séance extraordinaire du 16 janvier 2012;

EN CONSÉQUENCE, le Conseil municipal statue et ordonne ainsi qu'il suit, à savoir :

PARTIE 1 LES OBJECTIFS

1.1 Objectifs généraux

La Ville de Cowansville veut s'assurer que tous les travaux d'ouverture de rues ainsi que l'installation des infrastructures de services municipaux ou le prolongement de ceux-ci et tous autres travaux connexes soient effectués selon des standards établis ainsi que les lois et règlements en vigueur.

1.2 Objectifs particuliers

Pour atteindre les objectifs généraux, la Ville de Cowansville s'assure:

a) de la meilleure qualité possible des travaux municipaux (développement durable);

b) que le ou les Promoteurs garantissent l'exécution complète des travaux en cause;

c) de favoriser le développement sur le territoire de la Ville de Cowansville.

PARTIE 2 DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATIONS

2.1 Le présent règlement ne peut en aucun cas être interprété à l'encontre des lois ou règlements en vigueur.

2.2 À moins d'indications contraires, les noms ou expressions suivantes signifient :

a) Année civile : 1er janvier au 31 décembre de chaque année.

b) Ville ou Municipalité : Ville de Cowansville.

c) Administration : l'ensemble des services et les employés qui les composent.

d) Conseil : le Conseil municipal de la Ville de Cowansville.

e) MDDEP : Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec.

f) Promoteur : personne ou groupe de personnes ou compagnie désirant réaliser les travaux d'infrastructures et agissant à cette fin comme maître d'œuvre.

g) Plans : plans préparés par le Promoteur ou son mandataire.

h) Infrastructures : l'ensemble des travaux municipaux affectés à l'ouverture ou au prolongement d'une rue publique (fondations, pavage, bordures, trottoirs, égouts, aqueduc, éclairage de rues, entrées de services, services d'utilité publique, etc.).

i) Projet de développement : projet interprété à l'intérieur des règlements municipaux concernant le lotissement.

PARTIE 3 CRITÈRE D'ADMISSIBILITÉ DU PROJET ET DU PROMOTEUR

3.1 Pour être admissible, un projet de développement est étudié sur la base des critères et documents suivants :

a) les plans de développement et les documents s'y rattachant, lesquels devront être fournis par le Promoteur et à ses frais (selon les conditions et exigences des règlements de lotissement, tarifs, permis et certificat en vigueur);

b) le lotissement et les rues projetées, lesquels devront être conformes aux normes des règlements d'urbanisme (zonage, construction, lotissement, permis et certificat et conditions d'émission de permis de construire);

c) l'aménagement du projet doit satisfaire la Municipalité;

d) les coûts directs du projet impliqués pour la Municipalité;

e) les coûts indirects pour la Municipalité (travaux affectant des ouvrages existants);

f) si requis, les études environnementales (cours d'eau, milieu humide, végétaux et autres) concernant le projet, lesquelles devront être fournies à la Municipalité aux frais du promoteur.

3.2 Le Promoteur doit s'engager à signer les documents et ententes exigés ainsi qu'à fournir les garanties requises.

PARTIE 4 EXIGENCES DE LA MUNICIPALITÉ

4.1 La Municipalité conserve en tout temps le contrôle du développement ainsi que de la qualité des travaux s'y rattachant.

PARTIE 5 PROCÉDURES POUR LA RÉALISATION D'UN PROJET

5.1 Avant projet de développement et de lotissement

Tout Promoteur désirant favoriser le développement domiciliaire et commercial sur des terrains situés sur le territoire de la Ville et nécessitant des travaux d'infrastructures tels que : ouvertures de rues, pose d'égouts domestique et pluvial, d'aqueduc, fondation de rues, etc… et tous autres travaux connexes, doit présenter à la Municipalité un avant-projet du développement et du lotissement projeté, incluant le zonage (usage) projeté, l'emplacement du réseau électrique et de communication et tous autres documents jugés nécessaires pour l'analyse et la bonne compréhension du projet.

5.2 Accord de principe

Tout avant projet de développement et de lotissement accompagné des recommandations du Service de l'aménagement urbain et de l'environnement sera soumis à l'approbation du conseil de la Municipalité. Ce dernier devra, par résolution, donner son accord de principe à l'avant projet avant que les directions concernées ne soient autorisés à poursuivre l'étude plus détaillée du projet. Le Conseil se réserve le droit de fixer, à sa discrétion, les normes et les conditions particulières devant s'appliquer à tout projet soumis, en sus des dispositions prévues au présent règlement.

Le Promoteur doit prévoir un délai de six (6) mois maximum avant d'obtenir l'accord de principe du Conseil.

5.3 Modifications apportées au projet de lotissement

Un projet de lotissement qui est modifié après avoir obtenu l'accord de principe du Conseil doit être présenté à nouveau au Conseil afin que les modifications soient approuvées.

5.4 Convention (Protocole d'entente)

Dans tous les cas, le Promoteur et la Ville doivent par la suite, signer une convention régissant les obligations de chaque partie relativement aux travaux à être exécutés, peu importe où ils se trouvent. Aucun travail de construction des services municipaux ne doit débuter et aucun permis de construction ne sera émis avant que ladite convention ne soit signée par toutes les parties.

5.5 Responsabilité

La Ville de Cowansville se dégage de toute responsabilité advenant que le MDDEP, la MRC ou tout autre organisme aient des exigences supplémentaires s'ajoutant à celles prescrites par la réglementation municipale pour la réalisation du projet.

PARTIE 6 LES OBLIGATIONS DE LA MUNICIPALITÉ

Pour donner suite au projet, la Municipalité s'engage, le cas échéant, et selon la nature des travaux à être réalisés conformément à l'entente prévue à l'article 5.4 du présent règlement, à :

6.1 Vérifier et approuver les plans et devis et l'estimé ventilé des travaux soumis par le Promoteur ou mandataire autorisé dans le cadre de l'approbation requise.

6.2 Assumer les frais pour la couche d'usure de béton bitumineux d'une épaisseur de 50 mm soit 120 kg/mètre carré dans un délai maximum de quatre (4) années suite à la deuxième acceptation provisoire des travaux.

6.3 Assumer l'équivalent de 69$ excluant les taxes, par mètre linéaire d'étendue en front constructible à l'égard des constructions résidentielles érigées sur tout terrain visé au protocole d'entente, conditionnellement à ce que 80 % des lots spécifiés audit protocole soient construits dans un délai maximal de quatre (4) ans à compter de la date de sa signature, sur acceptation finale des travaux.

Dans le cas d'un lot de coin, la contribution financière se calcule suivant la moyenne en mètres linéaires, des lignes du lot longeant la ligne d'emprise des rues projetées.

Malgré ce qui précède, la contribution prévue au présent article ne s'applique pas :

a) aux terrains construits sur lesquels aucun droit de mutation immobilière provenant cumulativement du terrain et de la résidence n'a été appliqué;

b) aux terrains construits qui ne sont pas desservis par les infrastructures municipales d'égouts sanitaire et pluvial, d'aqueduc et de voirie.

6.4 Assumer tous les frais légaux pour la passation des contrats concernant les services municipaux et leur transfert à la Municipalité.

6.5 Assumer les coûts supplémentaires encourus par le surdimensionnement des conduites d'aqueduc, d'égout domestique et pluvial.

6.6 Acquérir les rues, les sentiers piétonniers et les parcs s'il y a lieu, et les services municipaux faisant partie du projet de développement décrit à la convention tel que stipulé à l'article 5.4 du présent règlement, pour la somme nominale de un dollar (1,00$), à la condition expresse que le Service des Infrastructures et des Immobilisations de la Municipalité en recommande l'acceptation et que le Promoteur ait rempli intégralement toutes les obligations mentionnées à ladite convention et sous réserve du respect intégral de tous les règlements municipaux en vigueur, la Municipalité assume les frais et honoraires du notaire.

6.7 Assumer les coûts d'aménagement et d'infrastructures du ou des accès à un parc.

PARTIE 7 OBLIGATIONS DU PROMOTEUR

Dans la préparation du projet, le Promoteur doit :

7.1 Faire préparer à ses frais, conformément au présent règlement et aux devis type de la Municipalité, les plans et devis requis pour l'exécution des travaux relativement aux services municipaux, à savoir : aqueduc, égout domestique et pluvial, entrées de service, bordures de béton, fondation et pavage de rues, éclairage de rues etc… comprenant la liste complète des matériaux, la qualité ou la classe desdits matériaux et obtenir, avant le début des travaux, tous les certificats d'autorisation gouvernementaux requis, notamment et non limitativement, toutes les autorisations requises par le MDDEP en vertu des articles 22 et 32 de la *Loi que la qualité de l'Environnement* (L.R.Q., c.Q-2) pour la réalisation du projet soumis et en fournir copie à la Ville.

7.2 Faire approuver par la Ville les plans et devis (remettre deux (2) exemplaires en version papier ainsi qu'une copie numérique à la Municipalité).

7.3 Faire approuver par la Ville l'estimé ventilé des travaux selon les phases. Cet estimé servira entre autre à établir le montant des garanties décrites ci-après à l'article 7.9. Le coût des travaux de surdimensionnement doit être indiqué de façon précise et distincte.

7.4 Fournir une copie de la demande d'autorisation adressée au MDDEP pour réaliser un projet d'aqueduc et d'égout et les documents annexés.

7.5 Octroyer les travaux à un entrepreneur compétent et qualifié détenant les licences d'entrepreneur en construction émise par la Régie du bâtiment du Québec (R.B.Q.) et appropriées pour ce genre de travaux, le gérer, le tout suivant les règles de l'art.

Dans l'exécution du projet, le Promoteur doit :

7.6 installer ou faire installer, à ses frais, en conformité avec les plans et devis approuvés par la Municipalité, les services suivants :

a) Les conduites maîtresses d'aqueduc, incluant les bornes d'incendie, les vannes d'arrêt, les chambres de vannes s'il y a lieu, les raccords latéraux jusqu'à la ligne de propriété.

b) Les conduites d'égout domestique, les regards d'égout, les raccords latéraux jusqu'à la ligne de propriété.

c) Les conduites d'égout pluvial, les regards d'égout, les puisards de rues et leur raccordement, les raccords latéraux jusqu'à la ligne de propriété. Aucun fossé à ciel ouvert et latéral à la rue ne sera accepté à moins d'une recommandation par le directeur des Infrastructures et Immobilisations et que ladite recommandation soit approuvée par le Conseil.

d) Les sous fondations de rue en sable classe A, les fondations inférieures et supérieures de pierre concassée ou une structure de rue équivalente approuvée par la municipalité et dimensionnée selon le type de sol en place, les bordures de béton, la couche de base de béton bitumineux d'une épaisseur de 50mm, soit 120 kg/ m² ou 40 mm, soit 96 kg/m² selon la classification de la route.

e) L'aménagement complet des sentiers piétonniers, s'il y a lieu, c'est-à-dire la fondation, la clôture, l'éclairage, le pavage, les bordures en béton de ciment.

f) ***<u>Lampadaires</u>***

1° Installer, à ses frais, en bordure de la rue à intervalle de 60 mètres maximum, des luminaires de rue haute pression sodium (HPS) de 150 watts minimal incluant la base de béton, les conduites souterraines, le filage, les poteaux, les appareils d'éclairage, l'entrée électrique, le raccordement au réseau d'Hydro-Québec et tous les autres travaux connexes nécessaires au bon fonctionnement des lampadaires. La Ville peut exiger que l'éclairage soit du type LED, dans certains cas.

2° Pour un usage commercial, industriel et institutionnel, le fût et le luminaire sont en aluminium d'une hauteur minimale de 6,0 mètres selon les caractéristiques suivantes :

Modèle du fût : en aluminium de type KA-645-2065 de métal pôle LED ou équivalent (L = 5 488 mm).

Modèle du luminaire : de type Cobra OV-15 (OVA155C4366) ou équivalent.

Potence : en aluminium modèle TE-6-36-35125 (L = 1 830 mm).

3° Pour un usage résidentiel, le fût et le luminaire sont d'un modèle décoratif d'une hauteur minimale de 4,6 mètres, selon les modèles suivants :

MUNICH ou FLORENCE de la compagnie SNOC.

4° Le promoteur peur présenter à la municipalité un modèle de lampadaire différent, lequel doit être autorisé par le conseil municipal avant son installation.

g) Assumer le coût de construction de stations de pompage pour l'égout domestique, s'il y a lieu, *tout poste de pompage devant obligatoirement être muni d'une génératrice insonorisée.*

h) Assumer le coût de construction des bassins de rétention d'égouts pluviaux, s'il y a lieu.

i) Assumer le coût de construction de stations réductrices de pression ou de suppression pour le système d'aqueduc s'il y a lieu;

j) Assumer en totalité le coût des honoraires de surveillance des travaux, incluant le contrôle qualitatif des matériaux (frais de laboratoire). La surveillance et le contrôle qualitatif doit s'effectuer en respectant le devis type de surveillance de la Ville et toute autre directive émise par la Ville à cet effet.

k) Fournir à la Municipalité à la fin des travaux les plans tels que construits sous format numérique dans un délai de 1 mois après la deuxième acceptation provisoire.

l) Installer une clôture d'une hauteur de 1,5 m minimum et les mailles doivent avoir un jour inférieur à 50 mm pour empêcher l'accès au terrain de l'ancienne carrière située sur le lot 3 356 614 du cadastre du Québec, pour tout projet de développement adjacent à l'ancienne carrière.

7.7 Assumer à ses frais, le nettoyage, les essais d'étanchéité et la désinfection sur les conduites d'aqueduc et/ou d'égout, le tout effectué par une firme spécialisée reconnue dans le domaine;

7.8 Assumer les frais d'arpentage pour la localisation des lots et des rues proposées avant le début des travaux ainsi que l'installation de repère d'arpentage sur chacun des lots lorsque les travaux sont terminés;

7.9 Fournir à la Municipalité, lors de la signature de la convention, une garantie d'exécution des travaux valide jusqu'à la deuxième acceptation provisoire d'un montant égal au coût des travaux taxes comprises selon l'estimation approuvée par la Ville (article 7.3 de la présente partie) pour les travaux à réaliser après la première acceptation provisoire soit entre autre les bordures de béton, la couche de base de béton bitumineux et l'éclairage public. Cette garantie d'exécution est retournée au Promoteur lors de l'émission de la deuxième acceptation provisoire des travaux. Elle doit alors être remplacée par une garantie d'entretien valide jusqu'à l'acceptation finale des travaux d'un montant égal à 8% du coût total des travaux excluant le surdimensionnement et incluant les taxes.

7.10 Fournir et faire approuver par la Municipalité un échéancier précis des travaux à être exécutés. Cet échéancier fait partie de la convention à être signée entre les deux (2) parties et advenant le cas où le Promoteur ne rencontre pas l'échéancier, la Municipalité pourra terminer les travaux aux frais du Promoteur en se servant des argents recueillis à même la garantie d'exécution. Si le projet est retardé par suite d'un cas de force majeure, les délais de construction seront également retardés d'autant;

7.11 Fournir un certificat d'assurance-responsabilité civile d'au moins deux millions de dollars (2 000 000 $) par évènement valide pour toute la durée des travaux;

Nonobstant toute disposition contraire, le promoteur reconnaît être le seul responsable des dommages causés dans le cadre de l'exécution des travaux. Également, le promoteur doit, à ses frais, protéger et remettre en bon état, à la satisfaction de leur propriétaire, toutes les installations et tous les biens, toutes les structures et autres ouvrages, ainsi que les arbres, arbustes, pelouses et plantes qu'il endommage au cours des travaux. Le promoteur est le seul responsable de la sécurité et de la protection adéquate des ouvriers, du personnel et du public en général.

7.12 Le promoteur s'engage à prendre fait et cause pour la Ville dans le cadre de toute procédure intentée contre elle et découlant directement ou indirectement de l'exécution des travaux par le promoteur.

7.13 Le promoteur tient la Ville quitte et indemne de toute perte, réclamation, poursuite, responsabilité, dépense ou tout dommage en rapport avec toute perte de vie, blessures corporelles, dommages matériels ou avec tout autre perte ou blessure de quelque nature que ce soit découlant directement ou indirectement des travaux ou occasionnés en tout ou en partie par tout acte ou toute omission du promoteur, son représentant ou employés, l'entrepreneur ou ses représentants et/ou ses employés ou sous-traitants. Il doit indemniser la Ville de tout jugement qui pourrait être rendu contre elle dans le cadre de telle procédure, en capital, intérêts et frais.

Le promoteur prend en outre à sa charge, notamment mais non limitativement, toute dépense que la Ville doit encourir pour se défendre à l'encontre de toute réclamation, y compris les honoraires judiciaires et extrajudiciaires et honoraires d'experts engagés à cette fin.

7.14 Fournir à la Municipalité, après la fin des travaux mais avant leur acceptation finale, une preuve jugée acceptable par les deux (2) parties, qu'il n'est dû aucune somme d'argent à aucun sous-traitant, fournisseur de matériaux ou employé;

7.15 Céder ou faire céder à la Municipalité, les rues, les sentiers piétonniers et les parcs, s'il y a lieu, mentionnés à la convention, libres de toutes taxes municipales ou scolaires, avec garantie contre tout trouble ou éviction et quitte de toutes charges ou hypothèques qui pourraient ou auraient pu les grever, pour la somme nominale de un dollar (1,00$) dans les soixante (60) jours suivant l'acceptation finale des travaux par la Municipalité. À défaut de quoi, la Municipalité retiendra la remise de 8% mentionnée à l'article 7.9 jusqu'à la signature de l'acte notarié;

7.16 À ne pas toucher au terrain laissé pour parc à la Municipalité et surtout n'y couper aucun arbre, ni enlever de terre. Par contre, il peut, sur autorisation préalable du Directeur des Infrastructures et des Immobilisations, y déverser le surplus de matériel d'excavation s'il y a lieu;

7.17 Assumer la responsabilité de l'entretien de tous les services qu'il aura construit pour une période de douze (12) mois après la deuxième acceptation provisoire des travaux. Par contre, l'enlèvement de la neige, l'épandage de calcium liquide, l'entretien des rues en pierre concassée, si nécessaire, le nettoyage incluant le balayage du pavage, sont à la charge de la Municipalité, après ladite acceptation. L'entretien fait par la Municipalité ne dégage aucunement le Promoteur de sa responsabilité quant à la qualité des services posés et des travaux effectués.

7.18 La Municipalité n'encourra aucune responsabilité, non plus qu'aucune obligation vis-à-vis du Promoteur, tant et aussi longtemps que toutes les conditions du présent règlement et de la convention auront pas été respectées, et qu'elle ne sera pas devenue propriétaire des infrastructures décrites à la convention. Le tout sous réserve du respect intégral de tous les règlements municipaux en vigueur;

7.19 Pour un projet de développement domiciliaire et / ou commercial, le réseau électrique, le réseau de communication et de cablo-vision seront installés à l'arrière des lots ou enfouis dans la rue. Le Promoteur fournira un plan et la description technique des servitudes qui seront créées. Le Conseil peut, lors de situations particulières, autoriser à ses conditions le réseau aérien en avant-lot.

7.20 Si le Promoteur ne prévoit pas un réseau d'égout domestique, il devra fournir des essais de percolation à chaque deux lots afin de vérifier si des éléments épurateurs conformes au règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées peuvent être construits sur les lots du projet. L'étude préliminaire devra être réalisée par un ingénieur. Cette exigence ne dégage pas le Promoteur ou le futur propriétaire de fournir au Service de l'aménagement urbain et de l'environnement, lors de la demande de permis de construction, des essais de percolation pour le lot qu'il désire construire.

7.21 Le mandat accordé par le promoteur pour la conception des plans et devis ainsi que la surveillance des travaux doit être accordé à la même firme d'ingénieurs-conseils. Le mandat de contrôle qualitatif doit être accordé à un laboratoire qui n'a aucun lien avec la firme d'ingénieurs-conseils qui effectue la surveillance des travaux.

7.22 Les travaux doivent être exécutés en conformité avec les devis généraux normalisés – travaux de construction du Bureau de Normalisation du Québec ainsi qu'avec les devis type et exigences du Service des Infrastructures et des Immobilisations. Le Promoteur doit s'assurer que les travaux sont conçus selon les règles de l'art pour en garantir la qualité et la durabilité.

PARTIE 8 ACCEPTATION DES TRAVAUX

8.1 Première acceptation provisoire

Dans les quinze (15) jours qui suivent le parachèvement entre autre des travaux de fondation, de pose des conduites d'aqueduc et d'égout sanitaire et pluvial, la Municipalité examine ceux-ci en vue de la première acceptation provisoire. L'examen des travaux a lieu en présence de l'entrepreneur qui en est prévenu par écrit trois (3) jours à l'avance par le Service des Infrastructures et des Immobilisations. En cas d'absence de l'entrepreneur ou de son délégué à l'examen des travaux, mention est faite dans le rapport et la Municipalité procède audit examen. Si les travaux sont jugés complets et satisfaisants par la Ville pour la première acceptation provisoire, le promoteur est avisé par écrit par le Directeur des Infrastructures et des Immobilisations.

8.2 Deuxième acceptation provisoire

Dans les quinze (15) jours qui suivent le parachèvement des travaux de bordures de béton, de la couche de base de béton bitumineux, de l'éclairage public et de tout autres travaux prévus au protocole d'entente , la Municipalité examine ceux-ci en vue de la deuxième acceptation provisoire. Les travaux mentionnés doivent être exécutés dans un délai maximum d'un (1) an suite à la première acceptation provisoire. L'examen des travaux a lieu en présence de l'entrepreneur qui en est prévenu trois (3) jours à l'avance par lettre du Service des Infrastructures et des Immobilisations. En cas d'absence de l'entrepreneur ou de son délégué à l'examen des travaux, mention est faite dans le rapport et la Municipalité procède audit examen. Si les travaux sont jugés complets et satisfaisants par la Ville pour la deuxième acceptation provisoire le promoteur est avisé par écrit par le Directeur des Infrastructures et des Immobilisations.

8.3 Acceptation finale

À l'expiration de la période de garantie mentionnée à l'article 7.17, une inspection des travaux à accepter est faite par le Service des Infrastructures et des Immobilisations, conjointement avec l'entrepreneur et le Promoteur et ces derniers sont avisés de faire les réparations jugées nécessaires pour permettre l'acceptation finale et la remise de retenue de 8% mentionnée à l'article 7.9. Par la suite, une recommandation est faite au Conseil municipal à l'effet d'accepter ou non les travaux. Le Promoteur devra avoir satisfait aux exigences de l'article 7.15 pour obtenir la remise de 8%.

À défaut de la part de l'entrepreneur ou du Promoteur de se conformer aux recommandations du Service des Infrastructures et des Immobilisations, la Municipalité aura le droit de faire exécuter les travaux requis et de payer ces travaux à même la retenue de 8% et dans le cas où ce montant serait insuffisant, de prendre les procédures légales pour réclamer contre ledit entrepreneur ou Promoteur la différence entre ledit montant et le coût des travaux.

PARTIE 9 PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX SECTEURS COMMERCIAUX

9.1 Admissibilité

Est admissible au versement de l'aide financière prévue au présent règlement le promoteur qui agit également comme maître d'œuvre de l'installation d'infrastructures routières dans le cadre d'un projet de développement dans un secteur zoné commercial, sous réserve des conditions prévues au présent règlement.

9.2 Conditions à l'octroi de l'aide financière

L'aide financière est accordée aux conditions cumulatives suivantes :

a) La signature d'un protocole, prévu à l'article 5.4, constitue l'inscription au programme, sauf incompatibilité ou disposition à l'effet contraire;

b) À l'appui de sa demande, le promoteur doit présenter, à la satisfaction de la Ville, toute preuve ou pièce justificative demandée et jugée pertinente par la Ville;

c) Les travaux de construction doivent avoir fait l'objet d'un permis émis en temps opportun et conformément à la réglementation municipale en vigueur. En aucun moment une aide financière ne peut être accordée si un avis d'infraction est en vigueur concernant l'immeuble faisant l'objet de la demande;

d) Le promoteur ne doit pas avoir déjà reçu une aide financière en vertu de tout autre règlement en regard des mêmes travaux;

e) Lors du dépôt de la demande d'aide financière ainsi qu'à l'arrivée de toute échéance de versement de ladite aide financière, aucun arrérage de taxes municipales de quelque nature que ce soit n'est dû pour l'unité d'évaluation visée par la demande.

9.3 Montant de l'aide financière

Le montant de l'aide financière octroyée est calculé sur la base de l'évaluation additionnelle générée par les travaux d'infrastructures de rue effectués par le promoteur suivant le dépôt d'un plan de lotissement final décrivant les lots subdivisés et contigus aux limites desservies de la nouvelle rue et préparé par un arpenteur-géomètre, tel qu'accepté par le Service de l'aménagement urbain et de l'environnement.

Les versements seront effectués selon l'échéancier suivant :

a) 1ère année : 100 % des taxes foncières générales additionnelles générées par les travaux d'infrastructure de rue;

b) 2e année : 100 % des taxes foncières générales additionnelles générées par les travaux d'infrastructure de rue;

c) 3e année : 100 % des taxes foncières générales additionnelles générées par les travaux d'infrastructure de rue;

d) 4e année : 100 % des taxes foncières générales additionnelles générées par les travaux d'infrastructure de rue;

e) 5e année : 100 % des taxes foncières générales additionnelles générées par les travaux d'infrastructure de rue.

Aux fins du présent règlement, la 1ère année est l'année civile complète qui suit la fin des travaux d'infrastructures basé en fonction de la date de la deuxième acceptation provisoire desdits travaux laquelle est effectuée par le Directeur des Infrastructures et Immobilisations de la Ville.

En aucun cas le montant de l'aide financière accordée ne peut excéder la durée et les pourcentages prévus au présent article.

9.4 Versement de l'aide financière

L'aide financière est versée dans un délai de deux (2) mois suivant la fin de chaque année civile visée à l'article 9.3. L'évaluation initiale utilisée comme base de calcul pour l'augmentation des taxes foncières générales est celle des terrains après lotissement mais avant l'ouverture de rue (terrain vague desservi).

La période de temps utilisée pour le calcul de l'aide financière accordée pour chacun des lots est celle incluse entre le 1er janvier suivant la date de la deuxième acceptation provisoire des travaux et celle de la date de vente ou d'émission d'un permis de construction pour ce lot.

9.5 Remboursement de l'aide versée

La Ville pourra exiger du promoteur le remboursement total de l'aide financière qui lui a été versée si, suite à l'octroi d'une aide financière en conformité avec les dispositions du présent règlement, elle constate que :

a) l'une des conditions d'admissibilité n'est plus respectée;

b) le demandeur a sciemment effectué une fausse déclaration, falsifié des documents ou omis de fournir les informations jugées essentielles par la Ville.

La municipalité se réserve également le droit d'exercer tout recours à l'égard du contrevenant si elle juge avoir subi un préjudice

9.6 Application

Le Directeur du Service de l'aménagement urbain et de l'environnement et le Service des finances et de la trésorerie sont chargés de l'application du programme d'aide selon leur champ d'activités respectif.

PARTIE 10 APPLICATION DU RÈGLEMENT

10.1 Le Directeur du Service des infrastructures et des immobilisations et le Directeur du Service de l'aménagement urbain et de l'environnement de la Municipalité sont chargés de l'application du présent règlement selon leur champ d'activités respectif.

10.2 Le présent règlement abroge et remplace le règlement municipal portant le numéro 1671 et ses amendements (1695, 1710 et 1723), sauf mention contraire.

10.3 Le présent règlement est applicable au groupe habitation et commercial de toutes les zones identifiées au plan de zonage portant le numéro PZ-2011-01, daté de septembre 2011, lequel fait partie intégrante du règlement de zonage numéro 1510.

Il s'applique également au groupe public et institutionnel classe 20 (Pi-20) dans la zone CgI-1 tels que définis par le Règlement de zonage #1510.

10.4 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

_____

Arthur Fauteux, Maire

_____

M^{e} Sandra Ruel, Greffière

COWANSVILLE

CERTIFICAT

RÈGLEMENT NUMÉRO 1749
CONCERNANT LES OUVERTURES DE RUES ET LES PROJETS D'INFRASTRUCTURE DE SERVICES MUNICIPAUX

AVIS DE MOTION DONNÉ LE 16 JANVIER 2012
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION LE 7 FÉVRIER 2012
ADOPTÉ À LA SÉANCE DU 7 FÉVRIER 2012
PUBLIÉ CONFORMÉMENT À LA LOI LE 15 FÉVRIER 2012

_____
Arthur Fauteux, maire

_____
M^{e} Sandra Ruel, greffière