

# **GUIDE SUR LE PROCESSUS D'APPROBATION DES PLANS D'IMPLANTATION**



**Clarence-Rockland**

**Service des infrastructures et de l'aménagement**

**Juin 2018**

## **Contenu**

<b>1.0</b>	<b>Introduction.....</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>Processus du plan d'implantation .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Principales étapes.....</b>	<b>4</b>
2.1.1	Consultation préalable avec le personnel du Service de l'aménagement du territoire de la Cité par le biais de l'équipe de révision de développement.....	4
2.1.2	Soumission d'une demande d'approbation du plan d'implantation dûment remplie .....	6
2.1.2.1	Frais de demande .....	7
2.1.2.2	Exigences générales du plan d'implantation.....	8
2.1.3	Finalisation de l'approbation .....	9
2.1.4	Préparation et exécution de l'entente .....	9
2.1.5	Enregistrement de l'entente et permis de construction .....	11
2.1.7	Temps de traitement .....	11
2.1.8	Dates de début et d'achèvement des travaux d'aménagement ..	13
2.1.9	Achèvement et libération de la garantie bancaire.....	14
<b>2.2</b>	<b>Rôles du personnel et des organismes .....</b>	<b>14</b>
<b>3.0</b>	<b>Garanties bancaires et obligations financières.....</b>	<b>16</b>
<b>3.1</b>	<b>Garanties bancaires .....</b>	<b>16</b>
<b>3.2</b>	<b>Frais d'ingénierie .....</b>	<b>17</b>

## 1.0 Introduction

Le présent document vise à fournir au public, aux propriétaires fonciers, aux constructeurs et à la municipalité des lignes directrices pour faciliter la préparation, la soumission, l'examen et l'approbation de nouveaux projets d'aménagement dans la Cité de Clarence-Rockland.

La Cité a recours à l'approbation des plans d'implantation pour traiter et résoudre les questions de conception liées à l'aménagement approprié de tout terrain. L'approbation du plan d'implantation se fait de concert avec d'autres approbations telles que l'approbation du zonage ou du permis de construction afin de fournir des sites bien conçus et fonctionnels.

L'approbation du plan d'implantation est un type de contrôle de l'aménagement propre à l'emplacement autorisé en vertu de l'article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Le règlement sur les plans d'implantation de la Cité de Clarence-Rockland a été approuvé par le Conseil le 21 janvier 2013 (actuellement à l'étude) afin d'établir la réglementation du plan d'implantation dans la Cité. La réglementation du plan d'implantation exige que certains plans et études soient examinés et approuvés par la municipalité pour tout aménagement assujéti à l'approbation du plan d'implantation. Une fois que les plans et les études ont été approuvés, une entente de plan d'implantation est signée. L'entente oblige contractuellement le propriétaire à aménager un emplacement conformément aux plans approuvés et aux modalités de l'entente.

Ces lignes directrices visent à aider le promoteur à comprendre les exigences de la Cité et les types de questions qui seront examinées aux fins d'approbation.

Les ententes de plan d'implantation, de même que plusieurs autres règlements de construction, sont conçues pour protéger les intérêts de toutes les parties : le public, la Cité, le propriétaire et le constructeur.

**REMARQUE** : Les lignes directrices suivantes ne dispensent pas le promoteur de se conformer à tout règlement de la Cité et devraient être, en fait, utilisées conjointement avec de tels règlements.

La réglementation du plan d'implantation s'applique généralement à la conception et à l'aménagement de l'emplacement pour tous les travaux de construction, d'aménagement et de réaménagement à l'intérieur des limites de la Cité de Clarence-Rockland.

**REMARQUE** : L'auteur de la demande devrait consulter un urbaniste de la Cité afin de déterminer si une proposition est assujettie à l'approbation du plan d'implantation.

## **2.0 Processus du plan d'implantation**

### **2.1 Principales étapes**

#### **2.1.1 Consultation préalable avec le personnel du Service de l'aménagement du territoire de la Cité par le biais de l'équipe de révision du développement**

Les auteurs de demande devraient, avant de soumettre toute demande, mener une consultation préalable auprès du personnel du Service de l'aménagement du territoire afin de bénéficier d'un examen préliminaire et de conseils sur l'aménagement. Le formulaire de demande doit être soumis à la Cité afin de planifier une rencontre avec l'équipe de révision de développement. Il est recommandé d'inviter des conseillers en aménagement du territoire et des ingénieurs-conseils à cette rencontre.

L'équipe de révision de développement est composée d'employés du Service des infrastructures et de l'aménagement, ainsi que d'employés d'autres services et organismes municipaux. Elle se réunit toutes les deux semaines et poursuit les objectifs suivants :

- Définir les questions qui influent sur les considérations de conception à un stade précoce;
- Aider les propriétaires à définir les opportunités et les contraintes physiques de leur propriété;

- Fournir des conseils sur l'utilisation la plus efficace de la propriété pour répondre aux besoins fonctionnels du propriétaire;
- Assurer la compatibilité de l'aménagement avec les propriétés avoisinantes;
- Déterminer les besoins (plans, études, etc.) des services et organismes de la Cité; et
- Offrir un forum pour partager l'information et trouver des solutions aux problèmes d'implantation.

Un dessin d'implantation préliminaire doit être remis une semaine avant la date de la réunion de l'équipe d'examen afin de donner aux membres du Comité le temps d'examiner le ou les plan(s). Il est fortement recommandé de ne pas définir de plan d'ingénierie détaillé avant la réunion de l'équipe d'examen.

Les plans soumis à l'équipe de révision de développement en vue d'une consultation préalable devraient comprendre les éléments suivants :

- Emplacement (lignes de lot, intersection principale);
- Superficie du lot;
- Utilisations proposées;
- Bâtiments et structures existants et proposés;
- Aménagement des places de chargement et de stationnement (y compris le nombre de places accessibles);
- Superficie des bâtiments (surface de plancher brute);
- Nombre d'unités et d'étages;
- Caractéristiques naturelles affectant le site;
- Espaces et éléments paysagers proposés;
- Accès et voies d'accès proposés;
- Détails préliminaires proposés pour l'entretien (sanitaire, eau, tempête)
- Plans d'élévation des bâtiments peuvent aussi être soumis, s'ils sont disponibles.

Certaines demandes mineures de plan d'implantation et les modifications aux ententes de plan d'implantation existantes peuvent être exemptées de l'exigence d'une consultation préalable avec l'équipe de révision de développement. Dans ce cas, une réunion de consultation préalable sera organisée avec un urbaniste de la Cité.

### **2.1.2 Soumission d'une demande d'approbation du plan d'implantation dûment remplie**

L'auteur de la demande doit soumettre une demande dûment remplie accompagnée de la liste d'exigences établie par l'équipe de révision, incluant une lettre d'accompagnement, un plan d'implantation, un plan d'aménagement paysager, un plan de drainage, un plan d'entretien et un plan de conception technique (d'autres rapports et études pourraient également être demandés). La liste des exigences est déterminée par l'équipe d'examen au moment de la réunion de consultation préalable, et sera envoyée à l'auteur de la demande par courriel accompagnée du compte-rendu de la réunion. Il est à noter que, bien que tous les efforts soient faits pour définir les documents nécessaires pendant la réunion de l'équipe de révision, des documents ou des plans supplémentaires pourraient être demandés à la suite de l'examen de la demande d'approbation du plan d'implantation.

La demande sera examinée pour s'assurer qu'elle est conforme aux dispositions du règlement de zonage de la Cité, et sera remise aux services municipaux et aux organismes externes concernés. Consulter la section 2.2 du présent document pour connaître les différents services et organismes qui participent au processus d'examen du plan d'implantation, et leurs rôles respectifs. L'examen de la demande par ces différentes entités pourrait entraîner de nouvelles exigences à satisfaire aux fins d'approbation. L'urbaniste responsable du dossier enverra une lettre ou un courriel à l'auteur de la demande, accompagné de tous les commentaires reçus et des prochaines étapes à suivre. Ces exigences sont propres à chaque propriété et peuvent comprendre, sans s'y limiter, des éléments tels qu'un rapport sur la conservation des arbres, une estimation des coûts, un rapport d'évaluation du site, une étude de la circulation, l'affectation de terrains pour l'élargissement des routes ou la création d'un parc, des plans de gestion des eaux pluviales, une analyse de l'impact du bruit, et d'autres exigences propres à chaque site. À ce stade, des révisions et des modifications pourraient également devoir être apportées aux plans et aux rapports.

Une fois la deuxième soumission reçue par la Cité, les plans et les rapports pourraient devoir être renvoyés aux différents services municipaux et

organismes externes qui ont soumis des commentaires suite à la première soumission.

Selon la complexité de la demande et des rapports techniques à l'appui, la Cité peut exiger qu'un examen indépendant des rapports soit entrepris par des pairs, aux frais du propriétaire.

Une fois l'examen de la deuxième soumission terminé, l'urbaniste responsable du dossier enverra de nouveau à l'auteur de la demande une lettre ou un courriel décrivant les prochaines étapes du processus. Si aucune nouvelle soumission n'est nécessaire, un échéancier sera présenté à l'auteur de la demande pour l'approbation finale et la préparation de l'entente.

### **2.1.2.1 Frais de demande**

Frais de demande :

- Proposition résidentielle  
140 \$ par logement (*minimum de 1 000 \$*)
  
- Proposition commerciale, industrielle, institutionnelle ou autre non résidentielle  
1 000 \$ (moins de 5000 pi<sup>2</sup>)  
  
1 500 \$ (5000 pi<sup>2</sup> et plus)
  
- Utilisation polyvalente  
1 000 \$ (+ 140 \$ par unité d'habitation)
  
- Modification mineure à une entente de plan d'implantation enregistrée existante  
550 \$
  
- Création ou agrandissement d'une aire de stationnement privée  
550 \$

Frais d'ingénierie:

- Frais d'ingénierie de la Cité  
  
550 \$ (+ 1 000 \$ de dépôt qui seront déduits des frais d'ingénierie au moment de la signature de l'entente)

### **2.2.2.2 Exigences générales du plan d'implantation**

Une demande de plan d'implantation dûment remplie (accompagnée des pièces justificatives requises et des frais de traitement) doit être soumise au Service des infrastructures et de aménagement du territoire.

Les plans d'implantation doivent être préparés par une personne qualifiée pour s'assurer que les renseignements qui y sont contenus sont clairs et exacts, et conformes aux exigences et aux normes de la Cité en matière d'ingénierie.

Le propriétaire (ou son agent) doit soumettre tous les documents suivants :

- Deux (2) copies récentes du plan d'emplacement ou un plan de renvoi;
- Une (1) copie du document d'enregistrement (acte);
- Quatre (4) copies (pleine grandeur, pliées) et vingt (20) copies (format 11 x 17 po, pliées) de la version préliminaire du « plan général » décrivant les améliorations proposées (aménagement paysager, stationnement, éclairage et autres), les élévations, le drainage des eaux de surface et le raccordement des services municipaux (si le plan contient des renseignements excédentaires, ajouter des pièces jointes au « plan général »);
- Une copie électronique (PDF) de chaque soumission;
- Les frais énumérés à la section 3.1.

**Tous les plans soumis doivent être lisibles et comprendre les renseignements généraux suivants :**

1. La cartouche d'inscription et de révision comprenant :
  - a. Utilisation proposée de l'emplacement;
  - b. Nom et adresse de l'entreprise qui soumet le plan d'implantation;
  - c. Nom et sceau du professionnel qui soumet le plan;
  - d. Nom de l'auteur de la demande;
  - e. Adresse municipale et description légale du terrain; et
  - f. Date de préparation, ainsi que toutes les dates de révision.
2. Une légende
3. Une échelle métrique
4. Un plan repère indiquant l'emplacement général de l'aménagement par rapport au réseau routier de la Cité.



5. Une flèche indiquant le Nord.

Pour connaître les exigences détaillées en matière d'ingénierie, consultez le document sur les normes d'ingénierie de la Cité.

### **2.1.3 Finalisation de l'approbation**

Tous les plans d'implantation situés dans la zone centre-ville de Rockland sont soumis au Comité de l'aménagement et au Conseil pour approbation conditionnelle. Ces réunions sont ouvertes au public et donnent l'occasion aux résidents de commenter la proposition. Un panneau sera affiché à l'emplacement par une entreprise privée, informant le public de la proposition d'aménagement et de la date de la réunion publique. Le panneau sera retiré après la réunion publique. Le Conseil peut imposer des conditions ou demander des révisions ou des modifications aux plans et rapports à l'appui de la demande.

Le Conseil a délégué l'approbation de tous les autres plans d'implantation au directeur des infrastructures et de l'aménagement. Les réunions publiques ne sont habituellement pas tenues pour les demandes d'approbation de plan d'implantation qui sont sous l'autorité d'approbation du directeur des infrastructures et de l'aménagement.

Il est possible de demander un permis de construction à cette étape du processus, mais le permis ne sera pas délivré tant que l'étape de l'entente ne sera pas terminée. Si d'autres approbations d'aménagement (modification du règlement de zonage, dérogation mineure, etc.) sont requises en même temps que l'approbation du plan d'implantation, elles devront généralement avoir été effectuées avant la signature de l'entente de plan d'implantation.

### **2.1.4 Préparation et exécution de l'entente**

Après avoir reçu l'approbation conditionnelle du plan d'implantation, l'entente de plan d'implantation sera rédigée par un urbaniste de la Cité. La Cité peut exiger que les ententes de plan d'implantation plus complexes soient préparées avec l'aide d'un conseiller juridique externe. Des ententes tripartites avec les Comtés unis de Prescott et Russell doivent être obtenues lorsque des travaux hors site sur une route du comté sont requis.

Une entente de plan d'implantation comprend généralement les éléments suivants :

- Autorité légale en vertu de laquelle l'accord est signé
- Liste de définitions, de conditions générales et des exigences
- Exigences en matière de construction et d'aménagement
- Exigences en matière d'aménagement paysager
- Exigences en matière d'entretien et de servitudes
- Exigences financières
- Exigences en matière d'assurance
- Échéancier du projet
- Description des terrains auxquels l'entente s'applique
- Normes et caractéristiques prescrites par la Cité
- Conditions propres à l'emplacement
- Liste des plans et des rapports qui font partie de l'entente
- Résumé des coûts estimatifs des travaux à l'emplacement, ainsi que les montants de la garantie bancaire et des frais à payer
- Modèles de lettres types

Sur demande, une copie électronique de l'ébauche de l'entente sera envoyée par l'urbaniste à l'auteur de la demande aux fins d'examen et de révision. Trois exemplaires de l'entente finale du plan d'implantation seront ensuite envoyés au propriétaire. Celui-ci devra les signer et les retourner aux représentants de la Cité aux fins de signature.

Un certificat d'assurance et des obligations financières doivent être soumis avant l'exécution de l'entente de plan d'implantation par la Cité.

Les obligations financières comprennent, sans toutefois s'y limiter :

- les frais de parc conformément au règlement sur les parcs;
- les frais d'examen technique conformément au règlement sur les frais;
- le maintien du dépôt routier (de 2 000 \$ à 5 000 \$); et
- la garantie bancaire (lettre de crédit ou chèque certifié) d'un montant de :
  - 50 % de l'estimation du coût des travaux sur le site; et
  - 100% de l'estimation du coût des travaux hors site

De plus amples renseignements sur les obligations financières sont fournis à la section 4.0 du présent document. Selon les conditions d'approbation, d'autres exigences pourraient être requises (affectations d'élargissement de l'emprise du chemin, accords d'empiètement pour les éléments construits sur les propriétés de la Cité, etc.).

### **2.1.5 Enregistrement de l'entente et permis de construction**

Le propriétaire est responsable de l'enregistrement de l'entente sur le titre du propriété. Une copie du document enregistré doit être soumise à l'urbaniste de la Cité comme preuve d'enregistrement. Bien qu'il soit possible de faire une demande de permis de construction après l'approbation finale des plans, le chef du service du bâtiment de la Cité retiendra la délivrance du permis de construction jusqu'à ce que l'approbation du plan d'implantation ait été officiellement obtenue avec confirmation de l'enregistrement de l'entente de plan d'implantation. Les frais d'aménagement et les droits de permis de construction sont exigés à l'étape de la demande du permis de construction. Si le projet comprend des affichages ou nécessite le raccordement de services, les demandes doivent être soumises à cette étape pour obtenir un permis d'enseigne ou un permis de terrassement, selon les besoins.

### **2.1.6 Permis d'enseigne**

Le propriétaire est responsable de demander un permis d'enseigne si de l'affichage permanent ou temporaire est proposé à l'emplacement. Le Service des infrastructures et de l'aménagement est responsable de la délivrance du permis. Il est recommandé que la demande soit soumise le plus tôt possible afin de confirmer l'emplacement et les détails de l'affichage.

### **2.1.7 Temps de traitement**

1. Examen préliminaire par l'équipe de révision de développement afin de fournir des commentaires initiaux sur le plan conceptuel.
  - a. Délai : 2 à 3 semaines, selon la date de la réunion
2. Demande dûment remplie soumise à la Cité.
  - a. Délai : variable (responsabilité de l'auteur de la demande)

3. La demande est remise aux services municipaux et aux organismes externes concernés.
  - a. Délai : 4 à 6 semaines
4. Les commentaires sont reçus et examinés, puis transmis à l'auteur de la demande.
  - a. Délai : jusqu'à 2 semaines
5. Présentation d'un plan d'implantation révisé, si nécessaire.
  - a. Délai : variable (responsabilité de l'auteur de la demande)
6. Deuxième soumission remise aux services et aux organismes concernés, et réponse de la Cité.
  - a. Délai : 4 à 6 semaines
7. Soumission des dessins finaux et de l'entente de plan d'implantation préparés par l'urbaniste de la Cité, et lettre de crédit préparée et envoyée à la Cité.
  - a. Délai : 2 à 3 semaines
8. Entente signée par le propriétaire et les représentants de la Cité, et enregistrée dans l'acte de propriété.
  - a. Délai : 1 semaine
9. Envoyé à la Division de la construction pour obtenir l'approbation du plan d'implantation nécessaire avant la délivrance du permis de construction.
  - a. Délai : une fois l'entente de plan d'implantation enregistré.
10. Libération des garanties bancaires une fois que les travaux ont été entrepris ou achevés.
  - a. Délai : 3 semaines à partir de la date de la demande de libération (aucune libération en hiver).

REMARQUE : Si la demande et les plans soumis sont complets et exacts, le processus se déroulera plus rapidement. Le temps de traitement global peut varier en fonction de la complexité de la proposition et des problèmes rencontrés.

### **2.1.8 Dates de début et d'achèvement des travaux d'aménagement**

Les échéances pour la réalisation et l'achèvement des travaux d'aménagement approuvées dans le cadre de la réglementation du plan d'implantation sont importants pour s'assurer que les travaux sont exécutés conformément aux exigences et aux normes d'aménagement en vigueur. L'échéancier tient compte du fait que les mises en chantier peuvent être retardées en raison des conditions météorologiques hivernales.

#### ***Début des travaux dans un délai d'un (1) an***

Il est important que les activités d'aménagement approuvées dans le cadre de la réglementation du plan d'implantation soient menées conformément aux normes d'aménagement en vigueur au moment de l'aménagement. Sauf indication contraire, si les conditions d'approbation ne sont pas remplies, et que l'entente n'est pas finalisée et enregistrée dans un délai d'un an suivant la délivrance de l'approbation conditionnelle, la Cité peut décider de retirer son approbation en donnant un avis au propriétaire à cet effet. Des prolongations de ce délai peuvent être demandées avant la date anniversaire de l'approbation conditionnelle. Le propriétaire doit fournir une lettre demandant une prolongation en précisant les raisons du retard, ainsi qu'une prévision révisée de satisfaire aux conditions, et de finaliser et d'enregistrer l'entente. Le plan d'implantation et les conditions d'approbation originales peuvent alors être examinés par la Cité pour s'assurer qu'ils sont conformes aux normes d'aménagement en vigueur. Des révisions mineures au plan d'implantation original peuvent être approuvées par le directeur des infrastructures et de l'aménagement. Si la Cité retire l'approbation, le propriétaire est tenu de présenter une nouvelle demande d'approbation du plan d'implantation avec les frais y afférent. Comme il s'agit d'une nouvelle soumission, la demande sera évaluée en tenant compte des exigences actuelles de la Cité et des exigences des organismes concernés.

#### ***Achèvement des travaux dans un délai de deux (2) ans***

Si l'aménagement n'est pas en grande partie terminé dans les deux ans suivant la date d'entrée en vigueur, la Cité peut unilatéralement déclarer que le propriétaire est en défaut de respecter la présente entente, et peut demander des mesures correctives. De tels recours peuvent comprendre la déclaration de nullité du contrat ou l'utilisation de la lettre de crédit

irrévocable, en totalité ou en partie, pour achever les travaux en cours. Trois mois avant la date anniversaire de deux ans de l'entente, le Service des infrastructures et de l'aménagement en avisera le propriétaire. Des prolongations de ce délai peuvent être demandées avant la date anniversaire. Le propriétaire devra alors fournir une lettre demandant une prolongation, accompagnée des raisons du retard et d'un calendrier révisé pour l'achèvement des travaux d'aménagement.

### **2.1.9 Achèvement et libération de la garantie bancaire**

Une fois les travaux d'aménagement terminés, le propriétaire peut demander la libération de la garantie bancaire. Une demande doit être soumise, accompagnée du paiement des frais applicables. L'ingénieur de la Cité inspectera la propriété, aidera le propriétaire à identifier et à corriger toute question en suspens, et autorisera la libération de la garantie bancaire. Une libération partielle peut être autorisée s'il est déterminé que certains travaux demeurent incomplets. Dans ce cas, une deuxième demande de libération devra être soumise, et l'ingénieur de la Cité effectuera une autre inspection de l'emplacement pour s'assurer que tous les travaux ont été achevés avant la libération finale de toutes les garanties bancaires.

## **2.2 Rôles du personnel et des organismes**

### **Aménagement du territoire**

Les urbanistes agissent à titre de coordonnateurs du processus de réglementation du plan d'implantation. Ils examinent l'aménagement proposé pour s'assurer qu'il est conforme aux politiques et aux dispositions de zonage applicables. Les demandes de plan d'implantation sont transmises par l'urbaniste aux services municipaux et aux organismes externes concernés aux fins d'examen et de commentaires. Les commentaires reçus sont ensuite présentés à l'auteur de la demande. Une fois que toutes les questions en suspens concernant l'organisme et la municipalité ont été réglées, l'urbaniste présente, au besoin, la demande au comité de l'aménagement aux fins d'approbation. L'urbaniste est également responsable de la rédaction de l'entente de plan d'implantation.

### **Construction**

Le personnel de la Division de la construction fournit des commentaires préliminaires concernant le Code du bâtiment de l'Ontario. Les permis de construction pour les aménagements proposés ne peuvent être demandés avant que l'approbation du plan d'implantation n'ait été obtenue, que l'entente de plan d'implantation n'ait été conclue et enregistrée, et que toute garantie bancaire requise pour l'aménagement paysager ou d'autres travaux requis sur le site n'ait été obtenue.

## **Infrastructures**

L'ingénieur de la Cité effectue un examen technique portant sur des questions telles que l'élargissement de la chaussée, les exigences relatives aux bordures et aux fossés, l'emplacement des voies d'accès, l'impact de la circulation, la conception des stationnements, la sécurité et l'accès, la viabilité des lots (gestion des installations sanitaires, de l'eau et des eaux pluviales), le nivellement des terrains et le drainage. L'ingénieur de la Cité examine également l'estimation des coûts et les demandes de libération des garanties.

## **Services communautaires**

Le personnel des Services communautaires détermine les besoins en matière de parcs et de sentiers.

## **Incendies**

Le chef pompier passe en revue les voies d'accès en cas d'incendie, l'emplacement des bornes d'incendie et d'autres exigences en matière de protection contre l'incendie.

## **Comtés unis de Prescott et Russell**

Les membres du personnel des Comtés unis de Prescott et Russell examinent chaque nouvel aménagement dans la Cité. Ils fourniront des commentaires sur les routes de comté, comme l'élargissement des routes, l'emplacement des voies d'accès et les répercussions sur la circulation, ainsi que des commentaires sur la gestion des eaux pluviales, le nivellement et le

drainage des terrains, les questions environnementales, etc. Les Comtés peuvent participer à l'entente de plan d'implantation, et exiger une lettre de crédit et une assurance distinctes pour les travaux hors site sur les routes du Comté.

### **Conservation de la Nation Sud**

La Conservation de la Nation Sud sera consultée si le projet concerne leur bassin versant. Elle peut également être consultée si le projet est confronté à certaines contraintes environnementales, comme l'habitat de poissons, les terres humides, les boisées d'importances, etc., ou si la Cité le juge approprié. La Conservation de la Nation Sud est l'expert en examen par les pairs pour la Cité en ce qui concerne les études environnementales (habitat de poissons, boisée, espèces en péril, etc.), l'analyse hydrogéologique, l'analyse du terrain et toute autre étude pertinente. La Nation Sud est également l'autorité d'approbation au nom de la Cité à l'égard des installations septiques. Il est important de noter que la Conservation de la Nation Sud émet des factures au propriétaire en ce qui concerne l'examen par les pairs.

### **Services publics**

Les servitudes de services publics et les exigences en matière d'entretien peuvent avoir une incidence sur la conception du site, en particulier l'aménagement paysager. Les services publics comme Hydro One, Enbridge, Vidéotron et Bell Canada doivent avoir l'occasion d'examiner et de commenter les demandes de plans d'implantation.

### **Conseils scolaires**

Les conseils scolaires doivent avoir l'occasion de commenter les demandes de plan d'implantation qui peuvent avoir des répercussions sur l'inscription scolaire ou d'autres intérêts du conseil scolaire.

## **3.0 Garanties bancaires et obligations financières**

### **3.1 Garanties bancaires**



En vertu de l'alinéa 41(17)(c) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, C.P. 13, la Cité a le pouvoir d'exiger du propriétaire qu'il fournisse une garantie bancaire pour s'assurer qu'une partie ou la totalité des installations ou des travaux, assujettis à la réglementation du plan d'implantation, sont mis en œuvre et entretenus à la satisfaction de la Cité ou du Comté. Ces installations comprennent, sans toutefois s'y limiter, les entrées de garage, les stationnements, les bordures, les trottoirs, les allées, les installations d'éclairage, les installations de stockage des déchets, les installations de gestion des eaux pluviales, les clôtures, les murs et l'aménagement paysager.

La forme de garantie recommandée est une lettre de crédit d'une banque à charte dans le format prescrit par la Cité. D'autres formes de garanties bancaires peuvent être acceptées par le trésorier de la Cité ou du Comté. Ni la Cité, ni le Comté ne portera d'intérêts sur les garanties en espèces détenues. Toutes les garanties bancaires sont exigées avant l'enregistrement de l'entente de plan d'implantation.

Une fois que l'ingénieur de la Cité ou du Comté a approuvé l'estimation des coûts, le propriétaire doit déposer auprès de la Cité ou du Comté une lettre de crédit équivalant à 50 % de l'estimation des coûts. Tous les travaux à réaliser hors site nécessiteront une lettre de crédit de 100 % des coûts.

### **3.2 Frais d'ingénierie**

Une fois l'estimation des coûts approuvée, le propriétaire doit acquitter les frais d'examen technique conformément au règlement sur les frais.

- 4 % du coût estimatif des travaux jusqu'à concurrence de 100 000 \$.
- 3 % du coût estimatif des travaux entre 100 000 \$ et 500 000 \$.
- 2 % du coût estimatif des travaux au-delà de 500 000 \$.

Tous les honoraires d'experts-conseils perçus pour l'examen des plans et des études seront à la charge de l'auteur de la demande, et seront déduits du total des frais d'ingénierie calculés pour le projet.