



N° du rapport :	URB-1-2025
N° du dossier :	SUB-002-2022
Sujet :	Demande d'entente de pré-service – Lotissement du Domaine Prestige
Date de la réunion :	Le 25 février 2025
Annexe(s) :	A- Pre-Servicing Agreement – Maisons SMB Homes – Lotissement du Domaine Prestige (voir item 12.2)

RECOMMANDATION(S)

1. Que le Conseil de la Municipalité de Casselman accuse réception du rapport administratif URB-1-2025; et
2. Autorise la signature de l'entente de pré-aménagement avec Maisons SMB Homes Inc. telle que présentée à l'annexe A sous condition d'approbation de l'avocat municipal; et
3. Autorise le personnel municipal, si nécessaire, à apporter des modifications mineures à l'entente avant la signature.

RECOMMENDATION(S)

1. That the Council of the Municipality of Casselman acknowledges reception of administrative report URB-1-2025; and
2. Authorizes the signing of pre-servicing agreement with Maisons SMB Homes Inc. as presented in schedule A, subject to the approval of the municipal lawyer; and
3. Authorizes staff to make minor changes to the agreement before signing, if needed.

CONTEXTE

En vertu de l'article 51 de la Loi sur l'aménagement du territoire, l'autorité approbatrice des Comtés unis de Prescott et Russell a accordé le 5 mars 2024 son approbation sous conditions au plan de lotissement préliminaire du Lotissement du Domaine Prestige. Le service d'urbanisme de la municipalité travaille avec le propriétaire/développeur sur les différentes étapes requises pour la construction et l'enregistrement du lotissement. Certains documents, tels que le Plan général des services publics, et le Plan compilé des servitudes, sont présentement en train d'être complétés et examinés en partenariat avec les différents fournisseurs de services des utilités publics destinés à desservir le lotissement. Le

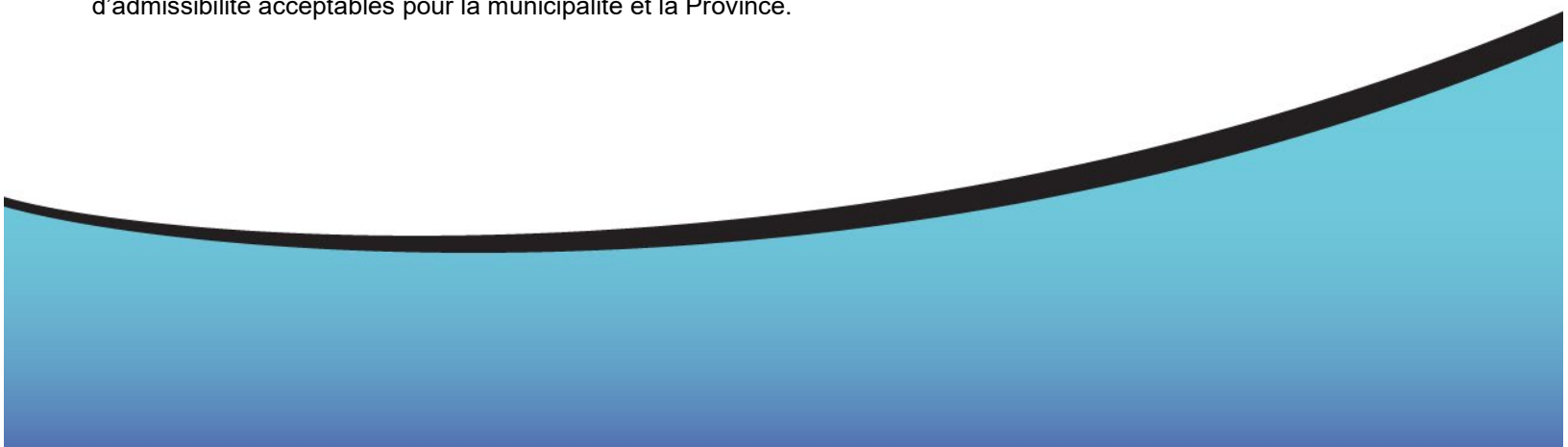
propriétaire/développeur demande maintenant à la municipalité de permettre d'entreprendre et d'autoriser une partie de la construction des travaux d'infrastructure prévues pour le développement des terres du Lotissement du Domaine Prestige. Ceci comprend la construction des routes, de l'égout sanitaire, de l'égout pluvial, et de l'infrastructure de déserte d'alimentation en eau (aqueduc). Une telle demande peut être faite par l'entremise d'une entente de pré-service avant de passer à l'étape de l'enregistrement du plan de lotissement.

ANALYSE

La municipalité a reçu et accepté tous les formulaires requis en vertu des autorisations environnementales regroupées d'infrastructures linéaires (AERIL/ACE), conformément aux exigences du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs. En effet, les altérations et le prolongement des infrastructures sanitaire, pluviale et d'aqueduc sont maintenant préautorisés par le ministère à condition que l'aménagement, le maintien et les opérations de ces infrastructures soient conformes avec les critères et exigences prescrits en vertu des préautorisation environnementales regroupées d'infrastructures linéaires (AERIL/ACE). Toutes préautorisation sont sujettes à des conditions et standards de design préétablis qui assurent que les critères de protection environnementale établis par le ministère sont respectés. L'entente de pré-service est conçue en conformité avec le mandat d'assurer la conformité des conditions et standards établis pour cette préautorisation du ministère. C'est en assurant le respect de la conformité avec ces conditions et standards qu'il est possible de permettre les travaux prévus des infrastructures sanitaire, pluviale et d'aqueduc sans le besoin que le propriétaire/développeur obtienne une approbation spécifique et séparée auprès du ministère. Depuis que le ministère a remplacé son processus antérieur d'autorisation environnementale, les infrastructures linéaires d'eau et d'égout qui rencontrent les exigences et critères provinciaux de préautorisation peuvent maintenant se construire sans approbation supplémentaire auprès du ministère lorsque ces infrastructures sont conçues, aménagées, inspectées, opérées, maintenues et testées en conformité avec ces exigences et critères. L'entente de pré-service présentée est donc écrite de manière à assurer que les infrastructures soient et demeurent conformes avec les exigences et critères de préautorisation du ministère.

Les services d'urbanisme et d'ingénierie de la municipalité ont complété l'examen des plans, études et information soumises pour les travaux d'infrastructure du lotissement. Les plans et études d'ingénierie civile qui ont été acceptées pour permettre la construction d'une partie des travaux d'infrastructure font intégralement partie de l'entente de pré-service. En effet, les plans et études approuvés en vertu de cette entente sont listés et décrits à l'intérieur d'un des annexes de l'entente elle-même. Une copie complète de la soumission des plans et études approuvés pour cette entente a été déposée et archivée aux bureaux de la municipalité pour fins d'utilisation, de référence et de consultations futures, en particulier en ce qui a trait à la surveillance des travaux et aux inspections prévues. Il importe également de souligner que l'entente de pré-service est proposée et présentée sous forme de règlement et ce, afin de permettre et faciliter l'exécution de l'entente par l'entremise de son enregistrement sur les titres.

Les travaux d'infrastructures dans un nouveau Plan de lotissement requièrent une approbation de la municipalité, conformément aux exigences du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs. L'entente de pré-service est un outil commun et approprié qui est utilisé par les municipalités lorsqu'un développeur souhaite gagner du temps et/ou réduire le montant des garanti financières afin d'entamer les travaux d'infrastructure avant de satisfaire aux conditions d'approbation préalablement aux enregistrements du plan de lotissement, de l'entente de lotissement, et des autres documents connexes qui servent à assurer le meilleur des scénarios pour satisfaire le processus complet d'un plan de lotissement. En effet, le processus de lotissement vise ultimement à terminer la construction complète des infrastructures et des habitations prévues, ainsi que l'acceptabilité du transfert de responsabilité des nouvelles infrastructures et des actifs municipaux du propriétaire/développeur à la municipalité. En sommes, le service d'urbanisme est satisfait qu'il n'y a pas de conflit entre l'approbation de l'entente de pré-service pour les travaux d'infrastructures et les possibilités que la municipalité aura à sa disposition à l'étape de l'entente du plan de lotissement pour s'assurer de terminer les travaux selon les critères d'admissibilité acceptables pour la municipalité et la Province.





Pascal Doucet, MCIP, RPP
Directeur des Services d'urbanisme