



COPIE DE RÉSOLUTION

Le 04 avril 2023

A une séance ordinaire du 03 avril 2023 et à laquelle sont présents le maire, Monsieur Adam Rousseau, Madame la Conseillère Cheryl Labrie, Messieurs les Conseillers Karl Frappier, Claude Paulin, Alexandre Roy, Michel Frappier et René Lapierre.

Madame Sylvie Champagne, directrice générale et greffière-trésorière et
Madame Jacynthe Bourget, directrice des services municipaux et greffière-trésorière adjointe sont présentes.

109-04.2023 12.2 ADOPTION DU RÈGLEMENT 2023-306 CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

ATTENDU QUE le conseil municipal peut assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la Municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux ainsi que sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux, conformément aux articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QU'un projet de développement immobilier peut nécessiter l'installation d'un ou de plusieurs services publics municipaux;

ATTENDU QUE le conseil désire exercer un contrôle efficace sur les investissements en travaux d'infrastructures municipales sur son territoire, particulièrement quant à la qualité de ces travaux;

ATTENDU QUE la réalisation de ces travaux génère des dépenses pouvant affecter le crédit de la Municipalité;

ATTENDU QUE le conseil désire faire assumer par les promoteurs la totalité des coûts relatifs à ces travaux;

ATTENDU QU'UN avis de motion du présent règlement a été préalablement donné par Monsieur le Conseiller Karl Frappier lors de la séance du 06 mars 2023;

ATTENDU QU'une assemblée de consultation publique a été tenue le 03 avril 2023 sur le projet de règlement ;

ATTENDU QUE dès le début de la présente séance, des copies du règlement sont mises à la disposition du public ;

ATTENDU QUE le règlement a été remis aux membres du conseil municipal avant ce jour et que les élus déclarent en avoir pris connaissance et renoncent ainsi à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Monsieur le Conseiller Claude Paulin, appuyé par Monsieur le Conseiller Karl Frappier et résolu à l'unanimité des conseillers d'adopter le règlement 2023-306 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux et qu'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit;

CHAPITRE I	DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES
ARTICLE 1	PREAMBULE
ARTICLE 2	TITRE
ARTICLE 3	OBJET
ARTICLE 4	POUVOIR DISCRETIONNAIRE DU CONSEIL
ARTICLE 5	DEFINITIONS
CHAPITRE II	DOMAINE D'APPLICATION
ARTICLE 6	TERRITOIRE ASSUJETTI
ARTICLE 7	TRAVAUX ASSUJETTIS ET APPROBATIONS
CHAPITRE III	REQUETE POUR CONCLUSION D'UNE ENTENTE
ARTICLE 8	PRESENTATION D'UNE REQUETE PRELIMINAIRE
ARTICLE 9	CONTENU DE LA REQUETE PRELIMINAIRE
ARTICLE 10	CONTENU DE LA REQUETE
ARTICLE 11	ETUDE DE LA REQUETE PAR LES SERVICES TECHNIQUES ET D'URBANISME
ARTICLE 12	TRANSMISSION DE LA REQUETE AU CONSEIL
ARTICLE 13	ACCEPTATION PRELIMINAIRE DU PROJET
ARTICLE 14	ETUDES PREPARATOIRES, PLANS, DEVIS ET ESTIMATION
PRELIMINAIRE	
ARTICLE 15	ACCEPTATION DE PROJET
CHAPITRE IV	ENTENTE RELATIVE AU FINANCEMENT ET AUX TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES MUNICIPALES EXECUTES PAR DES PROMOTEURS
ARTICLE 16	PROJET D'ENTENTE
ARTICLE 17	CONTENU DE L'ENTENTE
ARTICLE 18	GARANTIES FINANCIERES EXIGEEES
ARTICLE 19	ASSURANCES RESPONSABILITE
ARTICLE 20	SIGNATURE DE L'ENTENTE
ARTICLE 21	SOLIDARITE
ARTICLE 22	DEFAUT DU PROMOTEUR
ARTICLE 23	INVALIDITE
CHAPITRE V	ACCEPTATION DES TRAVAUX
ARTICLE 24	SURVEILLANCE ET CONTROLE
ARTICLE 25	ACCEPTATION PROVISOIRE ET ENTRETIEN DE LA RUE
ARTICLE 26	PARTAGE DES COUTS ET PAIEMENTS
ARTICLE 27	CESSION DES RUES
ARTICLE 28	ATTESTATION DE CONFORMITE PAR UN INGENIEUR
ARTICLE 29	ACCEPTATION FINALE
CHAPITRE VI	RESPONSABILITE DES COUTS
ARTICLE 30	COUTS ASSUMES PAR LE PROMOTEUR
ARTICLE 31	TRAVAUX DE SURDIMENSIONNEMENT
ARTICLE 32	QUOTE-PART DES BENEFICIAIRES
ARTICLE 33	CALCUL DE LA QUOTE-PART
ARTICLE 34	REMISE DES QUOTES-PARTS AU PROMOTEUR
CHAPITRE VII	INFRACTIONS ET AMENDES
ARTICLE 35	DISPOSITIONS PENALES
CHAPITRE VIII	DISPOSITIONS ABROGATIVES, TRANSITOIRES ET FINALES
ARTICLE 36	ABROGATION

ARTICLE 37 DISPOSITIONS TRANSITOIRES
ARTICLE 38 ENTREE EN VIGUEUR

ANNEXE A FORME PRESCRITE D'UNE ENTENTE RELATIVE A DES TRAVAUX MUNICIPAUX

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 TITRE

Le présent règlement s'intitule « Règlement numéro 2023-304 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux ».

ARTICLE 3 OBJET

Le présent règlement a pour objet d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation dans le cadre d'un projet de développement résidentiel, commercial, institutionnel ou industriel nécessitant la réalisation de travaux municipaux à la conclusion d'une entente entre la Municipalité et le promoteur portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatif à ces travaux.

L'entente doit être conclue conformément aux dispositions du présent règlement.

Lorsque la Municipalité accepte la demande d'un promoteur pour permettre la réalisation de travaux municipaux dans le cadre du présent règlement, les conditions applicables sont celles énoncées au présent règlement.

Le présent règlement n'a pas pour effet de limiter les pouvoirs que la Municipalité détient par ailleurs en vertu du Code municipal, de la Loi sur les cités et villes, la Loi sur les compétences municipales ou de toute autre disposition législative ou réglementaire de réaliser par elle-même des travaux d'aqueduc et d'égouts domestique et pluvial, de voirie, de bordure de rue, d'éclairage, de distribution d'électricité, de pavage et autres travaux publics de même nature.

De plus, le présent règlement n'a pas pour effet d'empêcher la Municipalité de réaliser des travaux municipaux semblables ou identiques à ceux visés par une demande de promoteur.

ARTICLE 4 POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DU CONSEIL

Le conseil municipal a la responsabilité de planifier et de contrôler le développement du territoire de la Municipalité et, en conséquence, il possède l'entière discrétion de statuer sur l'opportunité de conclure une entente pour la réalisation de travaux municipaux, notamment pour l'ouverture de nouvelles rues, la prolongation de rues existantes ou la réalisation de tous autres travaux municipaux. Toutes raisons, mais sans les limiter, incluant l'acceptabilité sociale et les ressources, peuvent être invoquées pour justifier une décision du conseil.

Le fait pour un promoteur de développer ses terrains conformément au présent règlement constitue un privilège qui lui est accordé et non un droit dont il peut exiger la mise en œuvre.

Le présent règlement n'a pas pour effet de restreindre le pouvoir de la Municipalité de décréter elle-même l'exécution de travaux municipaux selon qu'elle le juge opportun et d'en prévoir le financement conformément à la *Loi sur les travaux municipaux*.

ARTICLE 5 DÉFINITIONS

À moins de déclaration contraire, expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, termes et mots suivants, ont, dans le présent règlement, le sens qui leur est attribué au présent article:

Bénéficiaire : toute personne dont le nom est inscrit au rôle d'évaluation comme propriétaire d'un terrain qui bénéficie des travaux exécutés dans le cadre d'une entente conclue avec un promoteur en vertu du présent règlement.

Honoraires professionnels : tous les honoraires et déboursés reliés à l'exécution de services professionnels par un membre d'une corporation professionnelle du Québec et, sans restreindre la généralité de ce qui précède, un ingénieur, un arpenteur-géomètre, un urbaniste, un architecte, un notaire et un avocat.

Ingénieur : membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou toute firme d'ingénieurs conseils dûment mandatée par la Municipalité.

Intégrateur professionnel : toute personne physique ou morale, incluant une société, procédant à l'installation des services d'utilité publique ou privée tels hydro-électricité, câblodistribution, téléphonie ou autres.

Promoteur : toute personne physique ou morale, incluant une société, proposant à la municipalité un projet de lotissement ou de construction nécessitant des travaux de voirie, des travaux d'aqueduc, des travaux d'égout sanitaire ou l'une ou l'autre de ces catégories de travaux.

Travaux municipaux : tous les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux visés par le présent règlement soient les travaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, de surdimensionnement, de parcs et de voirie.

Travaux d'aqueduc et d'égout sanitaire : tous les travaux reliés à la construction ou au prolongement de conduites d'aqueduc ou d'égout, incluant les conduites. Tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement de ces réseaux tels les postes de pompage, de surpression de même que l'aménagement de bornes fontaines.

Travaux de parcs : tous les travaux d'aménagement des parcs, terrains de jeux et espaces verts.

Travaux de surdimensionnement : tous les travaux d'une dimension, d'un gabarit ou d'une capacité plus importante ou en sus des infrastructures ou équipements ordinaires destinés à devenir publics pour les fins d'un développement, à l'exception des stations de pompage et des bassins de rétention.

Travaux de voirie : tous les travaux de construction et d'aménagement d'une rue, à compter de la coupe d'arbres initiale et du déblai jusqu'au pavage, à l'éclairage et la signalisation, incluant toutes les étapes intermédiaires tels les travaux de drainage des rues, les fossés, la construction et l'aménagement de ponceaux, la construction de ponts, de même que les travaux de réseaux pluviaux et de drainage afin de fournir un débouché pour les eaux vers un lac ou un ruisseau.

Service d'utilité publique : les compagnies ou sociétés qui fournissent un service public ou privé tel que le gaz, l'électricité, le téléphone, le câble, etc.

CHAPITRE II DOMAINE D'APPLICATION

ARTICLE 6 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité.

ARTICLE 7 TRAVAUX ASSUJETTIS ET APPROBATIONS

Le présent règlement s'applique à toute construction et à toute opération cadastrale à l'égard desquelles est requise la délivrance d'un permis de construction, d'un permis de lotissement ou d'un certificat d'autorisation, lorsque dans le cadre d'un projet de développement résidentiel, commercial, institutionnel ou industriel, la réalisation de travaux municipaux est requise.

Les obligations excédentaires, découlant d'une entente entre le promoteur et la Municipalité, sont conditionnelles à l'approbation des plans et devis par tous autres organismes, tels ministères, notamment en matière d'environnement, et à toute autre approbation que les parties doivent obtenir. Tant que toutes les approbations requises n'auront pas été obtenues, les travaux ne peuvent pas débiter.

De plus, le cas échéant, tant que les modes de financement de la Municipalité n'ont pas été mis en place et font l'objet des diverses approbations nécessaires à leur validité, les travaux, autres que les coupes exploratoires et les relevés ne peuvent pas débiter.

CHAPITRE III REQUÊTE POUR CONCLUSION D'UNE ENTENTE

ARTICLE 8 PRÉSENTATION D'UNE REQUÊTE PRÉLIMINAIRE

Tout promoteur désirant conclure une entente avec la Municipalité portant sur la réalisation de travaux municipaux doit présenter une requête préliminaire par écrit à cet effet aux services techniques et d'urbanisme, suivant les modalités prévues au présent chapitre.

ARTICLE 9 CONTENU D'UNE REQUÊTE PRÉLIMINAIRE

Une requête préliminaire doit être accompagnée :

- a) des coordonnées du promoteur et des propriétaires localisés à l'intérieur du projet visé, s'ils sont différents du promoteur;
 - b) des procurations signées par les propriétaires des immeubles sur lesquels sont prévus des travaux par lesquelles le promoteur est autorisé à présenter une telle demande;
 - c) d'une procuration signée par le promoteur, si la demande est déposée par son mandataire;
 - d) de l'identification des consultants du promoteur, si connue;
 - e) d'une description du projet, des principes d'aménagement qui ont orienté sa conception et des principes de développement durable mis en œuvre;
 - f) d'une évaluation environnementale du site Phase I.
1. D'un plan illustrant le développement projeté à l'échelle, réalisé par un urbaniste, un architecte, un architecte paysager ou arpenteur- géomètre, indiquant minimalement :
 - a. les terrains projetés, leur utilisation prévue et leurs dimensions et superficies approximatives;
 - b. la densité brute d'occupation du sol exprimée en logements par hectare;
 - c. la localisation des espaces communs et privés projetés, le cas échéant;
 - d. la localisation des aires conservées à l'état naturel, le cas échéant;

- e. la localisation des rues projetées et des rues existantes auxquelles elles se raccorderont, incluant leurs dimensions;
 - f. la localisation des sentiers existants et projetés;
 - g. la localisation des lacs, des cours d'eau et des milieux humides, selon les inventaires applicables disponibles à cette étape, incluant la ligne des hautes eaux et la bande de protection riveraine;
 - h. la localisation des zones inondables ainsi que les autres zones de contraintes connues dans le schéma d'aménagement de la MRC, dont les zones d'érosion, les contraintes de bruits et autres contraintes anthropiques et naturelles, la localisation des sites contaminés existants selon les inventaires disponibles à cette étape ou tout autre élément connu ou études concernant les contraintes liées à la qualité des eaux souterraines issues des données du PACES;
 - i. la localisation des espaces destinés aux ouvrages de rétention des eaux de ruissellement projetée, si connue;
 - j. la localisation des parcs, terrains de jeux et espaces naturels destinés à être cédés à la Municipalité, le cas échéant;
 - k. le lotissement doit démontrer qu'une fois toutes les contraintes anthropiques et naturelles identifiées dans les éléments ci-hauts, chaque lot doit disposer d'espaces nécessaires pour un projet résidentiel complet, et ce, sans que les propriétaires n'aient à obtenir d'autorisations supplémentaires des autorités compétentes en semblable matière, outre que les autorisations de la Municipalité.
2. Pour un projet d'ensemble, d'un plan montrant notamment les allées d'accès, les implantations projetées de bâtiments, les sites extérieurs destinés à l'entreposage et transbordement de matières résiduelles, les endroits où sera entassée la neige de même que les phases prévues.
 3. La date à laquelle le promoteur souhaite réaliser les travaux être exécutés, le cas échéant.
 4. Des données suivantes:
 - a. le nombre d'unités de logement prévu et la densité d'occupation du sol en logement à l'hectare brut;
 - b. la valeur estimée de chacune des unités de logement;
 - c. la valeur estimée des bâtiments commerciaux;
 - d. le nombre d'années estimé pour que l'ensemble des terrains du projet soient occupés.
 5. D'une analyse préliminaire des besoins existants et projetés en matière d'égouts sanitaires et pluviaux, de protection contre les incendies ainsi que le réseau électrique, préparée par un ingénieur.
 6. D'une étude de circulation préparée par un ingénieur, si requise par l'autorité compétente.

ARTICLE 10 CONTENU DE LA REQUÊTE

La requête doit contenir les renseignements et les documents suivants :

- a) **les titres de propriété** établissant que le promoteur est propriétaire de la parcelle de terrain faisant l'objet de la demande. À défaut de titres de propriété, le

promoteur doit démontrer qu'il détient certains droits que le propriétaire lui a concédés (*offre d'achat acceptée, option d'achat, etc.*) et devant conduire éventuellement vers le transfert à son nom du droit de propriété dans le terrain;

- b) **un plan-projet de morcellement cadastral** préparé par un arpenteur-géomètre montrant l'ensemble des terrains visés par le projet en rues et lots à construire ainsi que les milieux humides et cours d'eau;
- c) **le nom et les coordonnées de son ingénieur conseil.** Ce dernier doit être en mesure d'établir clairement une expertise acquise en génie civil et, plus particulièrement, en infrastructures municipales, et doit être approuvé par la Municipalité;
- d) **le nom et les coordonnées de la personne-ressource,** chez le promoteur, avec laquelle la Municipalité transigera dans le cadre du projet;
- e) **une estimation budgétaire** du projet préparé par l'ingénieur conseil;
- f) s'il s'agit d'une personne morale ou d'une société, **une résolution dûment adoptée** par le conseil d'administration autorisant la personne-ressource à présenter la demande et à transiger avec la Municipalité dans le cadre du projet;
- g) **un engagement de cession gratuite** des emprises de rues, des servitudes requises et des travaux municipaux ;
- h) **tout autre information ou document jugés nécessaires** ou utiles dans les circonstances par les services techniques et d'urbanisme.

Le modèle de base qui doit être utilisé est joint en annexe A du présent règlement.

ARTICLE 11 ÉTUDE DE LA REQUÊTE PAR LES SERVICES TECHNIQUES ET D'URBANISME

Les services techniques et d'urbanisme vérifient la conformité de la requête au présent règlement et aux règlements d'urbanisme en vigueur. À la demande des services techniques et d'urbanisme, le requérant doit fournir tout autre information ou document jugés nécessaires ou utiles à la compréhension du projet.

ARTICLE 12 TRANSMISSION DE LA REQUÊTE AU CONSEIL

Lorsque la requête est jugée complète et conforme, les services techniques et d'urbanisme la soumettent au comité consultatif d'urbanisme pour recommandation au conseil municipal.

ARTICLE 13 ACCEPTATION PRÉLIMINAIRE DU PROJET

Le conseil doit se prononcer par résolution générale de principe sur le projet impliquant la réalisation de travaux municipaux.

Toute approbation d'une requête préliminaire ne doit pas être considérée comme donnant droit à l'émission d'un quelconque permis ou autorisation et n'est pas constitutive d'un quelconque droit au prolongement des infrastructures municipales ou à l'exécution de travaux municipaux. La réalisation de ces derniers demeurant assujettis à l'adoption par le conseil d'une résolution spécifique à leur exécution et à la signature d'une entente relative aux travaux municipaux avec le requérant, le cas échéant.

Une requête préliminaire, même après son approbation par le conseil, demeure conditionnelle à sa conformité avec la réglementation municipale en vigueur à

l'adoption et à l'entrée en vigueur des modifications réglementaires nécessaires, le cas échéant et aux diverses autorisations d'autres autorités, comme celles environnementales.

Une requête préliminaire peut être transférée à un autre promoteur, pourvu qu'il en informe dûment la Municipalité. La responsabilité de s'assurer de la conformité d'une requête au moment de son transfert ne relève pas de la Municipalité.

ARTICLE 14 ÉTUDES PRÉPARATOIRES, PLANS, DEVIS ET ESTIMATION PRÉLIMINAIRE

À la suite de l'acceptation préliminaire du projet, le promoteur doit fournir les plans et devis détaillés préparés, signés et scellés par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, comprenant la liste complète des matériaux et la qualité ou la classe de ces matériaux et obtenir, toutes les attestations requises, telles gouvernementales. Le promoteur devra s'engager à respecter tout devis technique de la Municipalité

Le promoteur dépose à la Municipalité, en même temps que les plans et devis, la ventilation des coûts estimés par ses professionnels du projet en dollars, selon une unité de mesure appropriée, en plus de fournir un tableau des échéanciers en vue de la réalisation des travaux. Il devra également déposer les études géotechniques, le cas échéant, ainsi que les documents suivants :

- a) toute étude préparatoire exigée;
- b) les plans couvrant tous les travaux à être réalisés dans le cadre du projet, y compris les travaux reliés aux services d'utilité publique, ces derniers devant être coordonnés par un intégrateur professionnel et acceptés par la Municipalité, le cas échéant;
- c) les devis décrivant ces travaux et devant servir pour l'obtention des soumissions, y compris les bordereaux de quantités et de prix;
- d) les notes de calcul et les paramètres de conception signés et scellés par l'ingénieur conseil, de même que les croquis et plans de localisation requis;
- e) l'évaluation des incidences techniques du projet par l'ingénieur conseil, incluant notamment l'examen de la capacité des réseaux municipaux existants en regard de l'approvisionnement en eau potable, de la capacité de capter les eaux pluviales et de gérer l'égouttement du site ainsi que celui des terrains riverains aux limites du projet, de la capacité d'intercepter les eaux usées et de les traiter;
- i) une caractérisation environnementale identifiant, entre autres, tout plan ou cours d'eau, la zone de protection de tout plan ou cours d'eau, toute zone inondable, toute zone à risque de glissement de terrain, tout milieu humide et tout autre élément de contrainte identifié à la réglementation municipale ainsi que l'égouttement du site et des terrains riverains aux limites du projet, les compensations proposées, les secteurs de contrainte sur le site et sur l'environnement immédiat à ce dernier, le cas échéant, le tout préparé, signé et scellé par un professionnel en semblable matière;
- f) l'estimation préliminaire du coût de tous les travaux à être réalisés dans le cadre du projet;
- g) en tenant compte des habitations existantes et projetées, conservation d'une zone tampon végétalisée (arbres et végétaux) en marge latérale et arrière et/ou

plantation d'arbres en marge avant, présenté sur le plan d'implantation et soumis au CCU pour recommandation et au conseil pour approbation;

h) tous autres documents ou informations jugés nécessaires.

En tout temps, la Municipalité peut exiger que ces études, plans, devis, estimation et autres documents soient corrigés ou modifiés afin de correspondre aux attentes exprimées.

ARTICLE 15 ACCEPTATION FINALE DU PROJET

Lorsque l'ensemble des éléments décrits à l'article 14 rencontrent les exigences de la Municipalité ainsi que des dispositions du présent règlement, le conseil municipal, par résolution spécifique :

- a) autorise que le projet soit réalisé;
- b) accepte les plans couvrant tous les travaux à être réalisés dans le cadre du projet. Cette acceptation constitue la réception par la Municipalité de ces plans, lesquels deviennent alors sa propriété à toutes fins que de droit autorise que l'ingénieur conseil sollicite auprès du MELCCFP, pour le compte de la Municipalité et aux frais du promoteur, les autorisations requises pour la réalisation du projet, en vertu de la législation provinciale en vigueur, notamment la *Loi sur la qualité de l'environnement* et la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* et leurs règlements afférents;
- c) autorise la signature d'une entente conforme aux dispositions mentionnées aux présentes;
- d) autorise l'ingénieur à aller chercher les autorisations sur le *Règlement régional sur les matières relatives à l'écoulement des eaux des cours d'eau de la MRC du Val-Saint-François*, notamment en ce qui a trait à la gestion des eaux pluviales pour les projets de développement.

CHAPITRE IV ENTENTE RELATIVE AU FINANCEMENT ET AUX TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES MUNICIPALES EXÉCUTÉS PAR DES PROMOTEURS

ARTICLE 16 PROJET D'ENTENTE

À la suite de la réception des documents, informations et sommes exigées, la Municipalité prépare et transmet au promoteur un projet d'entente pour l'exécution des travaux d'infrastructures municipales faisant l'objet de sa demande.

L'entente pourra également porter sur des infrastructures et équipements, peu importe où ils se trouvent sur le territoire de la Municipalité, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis ou le certificat, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Municipalité. Dans de tels cas, l'entente peut prévoir le paiement d'une quote-part par les bénéficiaires des travaux autres que le titulaire du permis et identifie les immeubles sujets à cette quote-part.

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

ARTICLE 17 CONTENU DE L'ENTENTE

L'entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

- a) la désignation des parties;
- b) la description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- c) la date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le promoteur;
- d) la pénalité recouvrable du promoteur en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent;
- e) la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du promoteur établis conformément aux articles du présent règlement;
- f) les modalités de paiement, le cas échéant, par le promoteur des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;
- g) les modalités de remise, le cas échéant, par la municipalité au promoteur de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payable par un bénéficiaire des travaux;
- h) les garanties financières exigées du promoteur établies conformément aux articles 17, 18 et 35 du présent règlement.
- i) la cession à la municipalité ;
- j) tout autre élément pertinent pour la réalisation des travaux municipaux requis pour le projet de développement;
- k) les clauses particulières qui pourraient être nécessaires au projet d'entente entre les 2 parties;
- l) une séance d'information citoyenne, pilotée par le promoteur, pour la présentation de son projet de développement.

ARTICLE 18 GARANTIES FINANCIÈRES EXIGÉES

Afin de garantir la bonne exécution de toutes et chacune des obligations du promoteur ainsi que la parfaite et complète exécution des travaux prévus aux plans et devis, le promoteur doit fournir une garantie d'exécution inconditionnelle et irrévocable au bénéfice de la Municipalité.

Cette garantie reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la Municipalité.

Le promoteur est responsable de l'exécution de l'ensemble des travaux visés par l'entente. Le promoteur agit à titre de maître d'œuvre des travaux.

Travaux exécutés par la Municipalité

Si les travaux sont exécutés par la municipalité, à la demande du promoteur, le promoteur doit remettre à la Municipalité, dans les dix (10) jours du dépôt au promoteur de l'estimé des coûts des travaux :

- a) un montant d'argent correspondant à 80 % de l'estimé des coûts des travaux, ou ;
- b) un chèque visé fait à l'ordre de la Municipalité et tiré sur un compte inscrit

dans un établissement bancaire ou une Caisse populaire faisant affaires au Québec, ou ;

- c) un cautionnement établi par un assureur détenant un permis d'assureur conforme aux lois en vigueur au Québec, l'autorisant à pratiquer l'activité de cautionnement conformément à la loi, ou ;
- d) une lettre de garantie bancaire.

Travaux exécutés par le promoteur

Si le promoteur exécute les travaux, il doit remettre à la Municipalité, dans les trente (30) jours du dépôt au promoteur de l'estimé du coût des travaux :

- e) un montant d'argent correspondant à 20 % de l'estimé des coûts des travaux, ou
- f) un chèque visé fait à l'ordre de la Municipalité et tiré sur un compte inscrit dans un établissement bancaire ou une Caisse populaire faisant affaires au Québec ;
- g) un cautionnement établi par un assureur détenant un permis d'assureur conforme aux lois en vigueur au Québec, l'autorisant à pratiquer l'activité de cautionnement conformément à la loi ;
- h) une lettre de garantie bancaire.

Travaux exécutés pour le promoteur par un entrepreneur

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

- a) un cautionnement pour les gages, matériaux et services, d'une valeur égale à 20% du coût des travaux. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la Municipalité ;
- b) un cautionnement d'exécution garantissant que les travaux seront faits conformément aux plans et devis d'une valeur de 20% du coût des travaux. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la Municipalité.

ARTICLE 19 ASSURANCE RESPONSABILITÉ

Le promoteur s'engage à tenir la Municipalité indemne de toute responsabilité pouvant découler de l'exécution des travaux. À cet effet, le promoteur devra remettre à la Municipalité copie de son assurance responsabilité et cette police devra désigner la Municipalité comme assurée additionnelle. Cette police devra être au montant indiqué par la Municipalité et le promoteur en paiera les primes.

Cette police d'assurance responsabilité devra être en vigueur à compter de la date du début des travaux et le rester jusqu'à l'acceptation finale des travaux.

ARTICLE 20 SIGNATURE DE L'ENTENTE

Tout promoteur dont le projet a fait l'objet d'une résolution spécifique du conseil municipal doit signer une entente avec la Municipalité avant de réaliser ou de faire réaliser tous travaux.

Dans tous les cas, s'il s'agit d'une personne morale ou d'une société, une résolution dûment adoptée par le conseil d'administration pour autoriser la signature de l'entente devra être produite préalablement auprès de la Municipalité.

ARTICLE 21 SOLIDARITÉ

Dans le cas où il y a plus d'un promoteur, chaque promoteur devra s'engager solidairement envers la Municipalité, et ce, pour toutes et chacune des obligations prévues à l'entente.

ARTICLE 22 DEFAUT DU PROMOTEUR

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

Aux fins des présentes, n'est pas considérée comme un défaut du promoteur l'incapacité à respecter l'un ou l'autre des engagements en raison d'un événement imprévisible ou d'un cas de force majeure.

ARTICLE 23 INVALIDITÉ

Si l'une ou l'autre des dispositions nécessaires à la réalisation du projet ne rencontre pas les exigences d'approbations requises par la loi, l'entente devient invalide et inopérante.

CHAPITRE IV ACCEPTATION DES TRAVAUX

ARTICLE 24 SURVEILLANCE ET CONTRÔLE

En tout temps, la surveillance des travaux est faite et demeure sous la responsabilité de l'ingénieur conseil mandaté par le promoteur. L'inspecteur municipal ou toute personne désignée par la Municipalité pourra, en tout temps, surveiller les travaux.

La Municipalité se réserve le droit de procéder au contrôle de la qualité des matériaux, et ce, aux frais du promoteur.

ARTICLE 25 ACCEPTATION PROVISOIRE ET ENTRETIEN DE LA RUE

La Municipalité procède à l'acceptation provisoire des travaux lorsqu'il est constaté que les travaux ont été exécutés conformément au contrat convenu avec le promoteur.

Le promoteur est seul responsable de la qualité des travaux exécutés, de l'entretien complet des infrastructures et de tous les dommages pouvant être causés à quiconque en raison des travaux ou d'un quelconque élément compris dans ces travaux jusqu'à la cession des travaux et immeubles où ils se trouvent et la Municipalité peut exiger de lui toute mise à l'ordre qu'elle juge nécessaire, que le défaut ait été causé par qui que ce soit, incluant des tiers non partie à l'entente.

Jusqu'à l'acceptation définitive des travaux, l'entretien est entièrement à la charge du promoteur (incluant la mise en place d'abat poussière et le déneigement des voies publiques). Les bordures et trottoirs doivent être à pleine hauteur sans entrée charretière, sauf pour desservir un bâtiment ayant fait l'objet d'un permis de construction. Le promoteur devra toutefois avoir installé au préalable les gougeons et les balises identifiant les puisards et les débuts, milieux et fins de rayons de la chaussée gravelée et/ou pavée.

Dans le cas où un bâtiment est occupé, si le promoteur est en défaut d'entretenir sa rue, la Municipalité exécutera ou fera exécuter les travaux nécessaires, et ce, aux frais du promoteur. Le cas échéant, la Municipalité fera parvenir une facture au promoteur et pourra exercer compensation de cette somme à même toute autre somme due au promoteur par la Municipalité, dont les quotes-parts des tiers bénéficiaires autres que

le promoteur. Pour ce faire, la Municipalité pourra aussi utiliser en totalité ou en partie la garantie d'exécution fournie par le promoteur.

Avant l'acceptation provisoire ainsi qu'avant l'acceptation finale, le promoteur doit, à ses frais, faire effectuer la vidange des sédiments des ouvrages de régularisation et de sédimentation ainsi que le nettoyage et le lavage des conduites d'égout, des regards et puisards. À cet égard, la Municipalité peut faire parvenir une facture au promoteur et peut exercer compensation de cette somme à même toute autre somme due au promoteur par la Municipalité, dont les quotes-parts des tiers bénéficiaires autres que le promoteur. La Municipalité peut aussi utiliser en totalité ou en partie la garantie d'exécution fournie par le promoteur pour payer cette facture.

ARTICLE 26 PARTAGE DES COÛTS ET PAIEMENT

Le promoteur assume cent pour-cent (100%) des coûts réels reliés aux études avant-projet, aux estimations, à la préparation des plans et devis, à la surveillance des travaux et aux travaux.

Malgré ce qui précède, la Municipalité contribue pour une somme de mille cinq-cents dollars (1 500\$) pour chaque lot ayant un frontage minimal de vingt-cinq (25) mètres. Cette somme est payée à l'entrepreneur dans les trente (30) jours suivant une demande de paiement présentée par le promoteur et démontrant la construction réalisée de la fondation d'un bâtiment principal sur le ou les lots visés l'entente.

ARTICLE 27 CESSION DES RUES

Le cas échéant, le promoteur doit céder pour la somme de un dollar (1,00\$) à la Municipalité les lots formant l'assiette des rues. La Municipalité choisit le notaire instrumentant et assume les frais relatifs à l'acte notarié.

Le contrat de cession des emprises de rues et travaux municipaux ainsi que l'octroi des servitudes, si requises, intervient DOUZE (12) mois après l'acceptation provisoire des travaux.

La Municipalité peut exiger, comme condition préalable à l'acceptation des rues, la cession de toute pointe de terrain formant une encoignure de rue.

ARTICLE 28 ATTESTATION DE CONFORMITÉ PAR UN INGÉNIEUR

La Municipalité exige du promoteur qu'une attestation de conformité de tous les travaux réalisés, lesquels devront être conformes à la réglementation municipale et toute loi, règle de l'art et normes applicables, lui soit déposée dans un délai de SOIXANTE (60) jours suivant l'acceptation provisoire.

ARTICLE 29 ACCEPTATION FINALE

La Municipalité entérine, par résolution, les travaux municipaux réalisés par le promoteur après réception de l'attestation de conformité et d'une copie des plans finaux et authentifiés par l'ingénieur conseil mandaté par le promoteur.

Sous réserve qu'il n'y ait aucune déficience et sur recommandation de l'ingénieur qu'elle a mandaté, l'acceptation définitive de tous les travaux par l'ingénieur nommé par la Municipalité, a lieu un an après la date de l'acceptation provisoire des travaux de première étape du projet.

Aucune visite d'acceptation définitive ne sera possible lorsqu'il y a de la neige ou de la glace ou que les infrastructures sont cachées ou inaccessibles.

Si l'ingénieur-surveillant mandaté par la Municipalité constate des déficiences, le promoteur doit corriger les déficiences dans les plus brefs délais et demander une visite supplémentaire à l'ingénieur-surveillant.

Le promoteur doit signer les servitudes et actes de cession à la Municipalité de la rue et des infrastructures et équipements municipaux découlant du projet sur demande du notaire instrumentant à cet effet. Les actes peuvent être passés dès que l'acceptation définitive des travaux municipaux a été émise.

CHAPITRE VI RESPONSABILITÉ DES COÛTS

ARTICLE 30 COÛTS ASSUMÉS PAR LE PROMOTEUR

Le promoteur assume cent pourcent (100%) des coûts réels reliés tant à la préparation des plans et devis pour l'ensemble des travaux prévus aux présentes que pour l'exécution des travaux de voirie visés à l'entente.

Sous réserve des dispositions de la présente section, tous les coûts pour réaliser le projet à la charge du promoteur sont déterminés dans l'entente. Ils peuvent notamment inclure :

- les coûts réels liés à la préparation des plans et devis détaillé, incluant le mandat d'accompagnement pendant l'exécution des travaux ;
- les coûts de construction;
- les honoraires professionnels, les honoraires pour la surveillance des travaux par un ingénieur, lequel est choisi et mandaté par la Municipalité;
- les frais d'études géotechniques;
- les frais de laboratoire, dont la firme est choisie par la Municipalité;
- les frais relatifs à l'arpentage, au piquetage, relevé topographique à la préparation des actes notariés et ententes de toutes sortes ;
- la préparation des plans finaux;
- différentes études jugées nécessaires par l'autorité compétente pour l'analyse du projet, telles celles portant sur les milieux naturels ;
- toute demande de permis ou autorisation auprès de toute autorité compétente, tels les gouvernements;
- les coûts nécessaires pour satisfaire aux exigences de tierces personnes;

Le promoteur assume tous les frais relatifs à la desserte des services d'utilité publique, tel l'hydro-électricité, la câblodistribution, la téléphonie et autres.

ARTICLE 31 TRAVAUX DE SURDIMENSIONNEMENT

Lorsque des travaux de surdimensionnement d'équipements et/ou d'infrastructures s'avèrent nécessaires, le coût de ces travaux est entièrement assumé par le promoteur. Nonobstant l'alinéa précédent, lorsque les équipements et infrastructures desservent un territoire plus grand que le site du requérant, la Municipalité peut prévoir le surdimensionnement à ses frais, aux frais du requérant ou à frais partagés.

Si la Municipalité assume une partie ou l'ensemble des coûts de surdimensionnement, une résolution du conseil municipal doit préciser le mode de financement pour pourvoir au paiement des travaux parmi l'un des modes de financement suivants :

- a) par le fonds de roulement;
- b) par appropriation au fonds général;

- c) par imposition d'une quote-part ou d'une taxe spéciale dans l'année des travaux ou l'année suivante;
- d) par règlement d'emprunt. Dans ce cas, l'entente est conditionnelle à l'acceptation du règlement d'emprunt conformément à la loi.

S'il y a lieu, la Municipalité rembourse le promoteur pour la partie des travaux identifiés spécifiquement à cet effet au protocole d'entente à intervenir entre le promoteur et la Municipalité.

Si le mode de financement retenu est l'imposition d'une quote-part, les immeubles bénéficiaires de ces travaux, le cas échéant, seront identifiés en annexe de l'entente et devront participer au paiement des coûts des travaux, leur quote-part étant calculée au prorata du coût des travaux, soit par unité, évaluation, superficie ou en front, selon le choix déterminé par le conseil et stipulé à l'entente.

Tous les travaux municipaux prévus à l'entente sont visés par le présent article et aucun permis de lotissement ou de construction ne sera accordé par l'officier autorisé à délivrer tels permis, lorsque l'immeuble concerné est identifié à l'annexe de l'entente, à moins que son propriétaire n'ait préalablement payé à la Municipalité la totalité de sa quote-part.

Toute quote-part exigible impayée à l'expiration d'un délai de TRENTE (30) jours suivant l'envoi de la facture portera intérêt au taux en vigueur dans la Municipalité pour les créances échues.

Dans tous les cas, la Municipalité n'est jamais tenue d'engager son pouvoir de dépenser ou d'emprunter lorsqu'une demande entraînerait la nécessité de répartir des dépenses à un bassin utilisateur plus large que le secteur appartenant au promoteur.

ARTICLE 32 QUOTE-PART DES BENEFICIAIRES

La délivrance d'un permis de construction ou d'un permis de lotissement à tout bénéficiaire de ces travaux est assujettie au paiement préalable par ce bénéficiaire d'une somme représentant la quote-part des coûts relatifs aux travaux dont il est redevable selon les modalités prévues aux articles suivants.

ARTICLE 33 CALCUL DE LA QUOTE-PART

Cette quote-part est établie de la façon suivante :

$$\frac{\text{Coût total des travaux} \times \text{Frontage de la propriété du bénéficiaire}}{\text{Frontage total des travaux}} = \text{Quote-part}$$

ARTICLE 34 REMISE DES QUOTES-PARTS AU PROMOTEUR

La Municipalité doit remettre au promoteur, toute quote-part non payée par les bénéficiaires de ces travaux tel que déterminé par les articles 25 et 26 et encore non payées à la fin du douzième (12^{ième}) mois après la date d'acceptation finale des travaux.

CHAPITRE VII INFRACTIONS ET AMENDES

ARTICLE 35 DISPOSITIONS PENALES

Toute personne qui agit en contravention au présent règlement commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 250 \$ et d'une amende maximale de 1 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et d'une amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

En signant l'entente prévue au présent règlement, le promoteur s'engage à respecter toutes les exigences stipulées au présent règlement et, plus particulièrement, reconnaît qu'il pourrait également devoir acquitter une pénalité journalière de CINQ CENTS dollars (500 \$) pour le non-respect des échéances soumises par le promoteur relativement à la réalisation des travaux acceptés par la Municipalité, à moins d'un événement imprévisible et en dehors de la volonté des parties (cas de force majeure).

CHAPITRE VIII DISPOSITIONS ABROGATIVES, TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 36 ABROGATION

Le présent règlement abroge le règlement numéro 2010-113 modifiant le règlement 2007-67 portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux et le règlement 2007-67 portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux.

ARTICLE 37 DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Le présent règlement s'applique à tout projet pour lequel une demande a été présentée à la Municipalité et/ou qu'un plan-projet a été approuvé par le conseil, pour lequel l'entente prévue n'a pas encore été signée.

Toutes les ententes signées par la Municipalité avec les promoteurs en vertu des dispositions des règlements 2010-113 et du règlement 2007-67 continuent à avoir plein effet jusqu'à l'accomplissement intégral, par les parties, des obligations qu'elles y ont contractées.

ARTICLE 38 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTION : 6 POUR

Adam Rousseau, maire

Sylvie Champagne, directrice générale et
greffière-trésorière

Vraie copie certifiée conforme


Sylvie Champagne,
Directrice générale et greffière-trésorière