

# REGLEMENT 2051-2015

Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux

– VERSION ADMINISTRATIVE

**Adopté le : 18 janvier 2016**

Les renseignements retrouvés sont fournis à titre indicatif seulement et doivent être utilisés qu'à des fins de consultation. La Municipalité de Saint-Charles-Borromée ne peut être tenue responsable de l'exactitude des données. Il vous appartient de confirmer leur exactitude auprès du service concerné pour toute autre utilisation.



## Table des matières

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
ARTICLE 1 – Titre	4
ARTICLE 2 – Préambule	4
ARTICLE 3 – Le but	4
ARTICLE 4 – Terminologie	4
Article 4.1	4
Article 4.2 – Frais contingents	7
Article 4.3 – Infrastructures ou équipements ordinaires	7
Article 4.4 – Municipalité	8
Article 4.5 – Personne	8
Article 4.6 – Rue collectrice	8
Article 4.7 – Rue distributrice	9
Article 4.8 – Rue de desserte locale	9
Article 4.9 – Travaux municipaux	9
ARTICLE 5 – Discrétion du conseil municipal	9
CHAPITRE 2 – ENTENTE	9
ARTICLE 6 – Conclusion d’une entente	9
ARTICLE 7 – Contenu minimal de l’entente	10
ARTICLE 8 – Annexe à l’entente	11
CHAPITRE 3 – CHAMP D’APPLICATION	11
ARTICLE 9 – Territoire visé	11
ARTICLE 10 – Travaux municipaux visés	11
Article 10.1 – Section hors pavage	12
ARTICLE 11 – Présentation d’une demande d’entente	12
ARTICLE 12 – Conclusion d’une entente	12
ARTICLE 13 – Délivrance du permis de lotissement	13
ARTICLE 14 – Émission des permis de construction	13
ARTICLE 15 – Préparation des plans et devis préliminaires	13
ARTICLE 16 – Continuité du projet	13
ARTICLE 17 – Garantie d’exécution des travaux	14
ARTICLE 18 – Assurance responsabilité et dommages	15
ARTICLE 19 – Surveillance des travaux	15
ARTICLE 20 – Fin des travaux	15
ARTICLE 21 – Acceptation des travaux	15
ARTICLE 22 – Cession des rues	16
ARTICLE 23 – Frais relatifs à l’exécution de l’entente	16
ARTICLE 24 – Coûts assumés par la Municipalité	17
ARTICLE 25 – Quote-part d’un bénéficiaire autre que le promoteur	17
ARTICLE 26 – Remboursement des coûts des travaux profitant aux bénéficiaires	18
ARTICLE 27 – Taux d’intérêt sur les versements échus	19
ARTICLE 28 – Fin d’une entente	19
ARTICLE 29 – Retrait du promoteur	19
ARTICLE 30 – Abrogation	19
ARTICLE 31 – Entrée en vigueur	19

## RÈGLEMENT 2051-2015

### Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux.

---

**CONSIDÉRANT** que les articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent aux Municipalités d'assujettir la délivrance d'un permis de construction, de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

**CONSIDÉRANT** l'importance de prévoir des mécanismes souples, rapides et efficaces afin de permettre le développement de la municipalité en harmonie avec les principes énoncés dans les règlements d'urbanisme et dans le respect de la capacité financière des contribuables;

**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de préciser les modalités selon lesquelles est établie la part des coûts relatifs aux travaux que le titulaire du permis ou du certificat doit prendre à sa charge selon les catégories de constructions, de terrains, de travaux d'infrastructures ou d'équipements indiqués par le présent règlement;

**CONSIDÉRANT** qu'il est dans l'intérêt de l'ensemble des contribuables que le présent règlement soit adopté;

**CONSIDÉRANT** qu'un avis de motion a été préalablement donné par M<sup>me</sup> la conseillère Chantal Riopel lors d'une séance ordinaire tenue le 21 décembre 2015;

**CONSIDÉRANT** qu'un projet de règlement a été adopté, conformément à l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, lors de la séance ordinaire tenue le 18 janvier 2016;

**CONSIDÉRANT** qu'une assemblée publique de consultation a été tenue le 1<sup>er</sup> février 2016, après la parution d'un avis en annonçant la date, le lieu, l'heure et l'objet, conformément aux articles 125 et 126 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

**CONSIDÉRANT** que lors de cette assemblée, le projet de règlement et ses conséquences ont été expliqués aux gens, lesquels ont d'ailleurs pu se faire entendre;

EN CONSÉQUENCE

**Sur la proposition de Chantal Riopel  
Appuyée par Guy Rondeau  
Il est résolu à l'unanimité :**

**D'ADOPTER** le règlement 2051-2015, lequel statue et ordonne ce qui suit :

## **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

### **ARTICLE 1 – Titre**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement concernant les ententes relatives à travaux municipaux ».

### **ARTICLE 2 – Préambule**

Le préambule de ce règlement en fait partie intégrante.

### **ARTICLE 3 – Le but**

Le présent règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à un promoteur à la conclusion d'une entente entre celui-ci et la Municipalité portant sur la réalisation de travaux municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

Une entente est requise seulement dans le cas où la Municipalité décide de confier au promoteur la réalisation, en tout ou en partie, des travaux de construction des services publics suivant les modalités prévues au présent règlement.

Les annexes A, B, C et D, respectivement intitulées : « Entente relative à des travaux municipaux », « Formulaire de demande d'entente », « Bénéficiaires des travaux autres que le promoteur » et « Estimation du coût des travaux », jointes au présent règlement, en font partie intégrante.

### **ARTICLE 4 – Terminologie**

#### ***Article 4.1***

À moins de déclaration contraire expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, les termes et les mots suivants ont, dans le présent règlement, le sens et l'application que leur attribue le présent article.

Date d'acceptation des travaux :

Date à laquelle le conseil municipal a accepté par résolution les travaux.

Date de fin des travaux :

Date de la signature par l'ingénieur du certificat d'acceptation provisoire des travaux.

Ingénieur :

Membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou toute firme d'ingénieurs-conseils, dûment mandatée par la Municipalité.

Municipalité :

Signifie la Municipalité de Saint-Charles-Borromée.

Promoteur :

Tout particulier, société de personnes, regroupement de personnes, personne morale ou association qui est propriétaire ou copropriétaire d'au moins soixante-quinze pour cent (75 %) de la superficie des terrains à l'intérieur du périmètre du projet de développement visé par une entente en vertu du présent règlement, ou le mandataire des propriétaires qui détiennent au moins soixante-quinze pour cent (75 %) de la superficie des terrains ci-dessus décrits.

Propriétaire bénéficiaire des travaux autre que le promoteur :

Toute personne ou ses ayants droit, propriétaire d'un immeuble en front des travaux projetés, même s'il n'est pas visé par le permis de lotissement, le permis de construction ou le certificat d'autorisation relié aux travaux exécutés dans le cadre d'une entente conclue avec un promoteur en vertu du présent règlement, mais qui bénéficie ou bénéficiera éventuellement des travaux.

Réception :

Constitue la reconnaissance de l'achèvement des travaux, de la conformité de leur exécution par rapport aux plans et devis et aux règles de l'art.

Réception finale :

La réception finale des travaux ne peut se faire que lorsque l'ensemble des travaux prévus au protocole d'entente est complété. Les travaux doivent avoir été exécutés conformément aux plans et devis ainsi qu'aux normes du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

Les ouvrages devant être complétés, en sus de ceux exigés lors de la réception provisoire, afin de pouvoir procéder à la réception finale sont les suivants :

Mise en place de la fondation supérieure de la chaussée;  
Mise en place des bordures de béton et/ou trottoirs;  
Mise en place du pavage;  
Mise en place du réseau d'éclairage public.

Doivent être également remis, les documents suivants :

Les résultats des essais de laboratoire relativement à la composition des ouvrages civils (sous-fondation, fondation, ouvrages de béton et pavage).

La réception finale des travaux ne peut être décrétée que lorsque l'ingénieur responsable atteste de la conformité des ouvrages en délivrant à la Municipalité de Saint-Charles-Borromée, le certificat de réception finale.

### Réception provisoire :

La réception provisoire des travaux peut se faire que lorsque ceux-ci sont suffisamment avancés pour permettre la construction et le raccordement de nouveaux bâtiments.

Les travaux doivent avoir été exécutés conformément aux plans et devis ainsi qu'aux normes du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

Les ouvrages devant être complétés afin de pouvoir procéder à la réception provisoire sont minimalement les suivants :

Mise en place des conduites (égout et aqueduc);  
Mise en place de la sous-fondation de la chaussée;  
Mise en place de la fondation inférieure de la chaussée;  
Ouvrages de drainage de surface (fossés de chemin, stabilisation des talus, etc.).

Doivent être également remis, les documents suivants :

Les résultats d'analyse de l'eau potable à la suite de la mise en service du réseau d'aqueduc;  
Les résultats d'analyse relativement à l'étanchéité et l'ovalisation des conduites d'égout.

La réception provisoire des travaux ne peut être décrétée que lorsque l'ingénieur responsable atteste de la conformité des ouvrages en délivrant à la Municipalité de Saint-Charles-Borromée, le certificat de réception provisoire.

Le requérant doit maintenir l'intégrité des ouvrages et effectuer les travaux correctifs requis pour la totalité de la période garantie.

### Terre-plein :

La partie de la rue aménagée au milieu des artères et qui permet de séparer la route afin d'avoir au moins deux chaussées distinctes affectées à la circulation en sens opposé et d'aménager des voies de virage.

### Travaux d'aqueduc :

Sauf les travaux de surdimensionnement, tous les travaux nécessaires à l'approvisionnement et à la distribution de l'eau potable ainsi que de l'eau utilisée pour le combat des incendies. Ces travaux incluent notamment les travaux de mise en place de conduites d'aqueduc, des raccords, des vannes, des boîtes ou des chambres des vannes, de surpresseurs, de stations de réduction de pression, des purgeurs d'air et d'eau, de bornes d'incendie, de construction de réservoirs, de bâtiments et de forage de puits. Ces travaux comprennent les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés aux fins d'aqueduc.

### Travaux d'égout :

Tous les travaux relatifs au réseau d'égout unitaire, tous les travaux relatifs au réseau d'égout sanitaire et tous les travaux relatifs au réseau d'égout pluvial. Ces travaux

comprennent notamment la construction des regards, des puisards, des postes de pompage, la fourniture des pièces de raccordement du branchement au réseau, les ponceaux, lorsque requis ainsi que les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés aux fins d'égout.

Travaux de surdimensionnement :

Tous les travaux dont les dimensions et les capacités dépassent les normes exigées par la réglementation pour le projet visé à l'entente, mais qui sont requis par la Municipalité pour tenir compte d'un bassin ou périmètre plus grand.

Travaux de voirie :

Tous les travaux de mise en forme de rue, de gravelage, d'asphaltage, de pose de bordures ou de trottoirs, incluant les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés comme rue, conformément aux exigences réglementaires en vigueur, dont le règlement concernant les normes de mise en place des services publics et des travaux de voirie, lorsqu'en vigueur.

**Article 4.2 – Frais contingents**

Honoraires professionnels et autres frais reliés aux travaux municipaux. Sans toutefois être limitatifs, il s'agit des frais suivants :

- Frais d'ingénieur (préparation des plans et devis et surveillance des travaux);
- Frais de laboratoire nécessaires à la préparation des plans et devis;
- Frais généraux de contrôle qualitatif des travaux;
- Frais légaux;
- Frais d'arpentage.

**Article 4.3 – Infrastructures ou équipements ordinaires**

Les infrastructures et équipements municipaux ci-après décrits et ayant des dimensions ou gabarits ci-après spécifiés :

- Rue incluant bordure

I) de desserte locale

Emprise minimum	15,0 mètres
Pavage et bordure minimum	9,4 mètres

II) distributrice

Emprise minimum	20,0 mètres
Pavage et bordure minimum	12,4 mètres
Trottoir(s) si requis	1,5 mètre

- Sentier piétonnier et piste cyclable :  
5 mètres de largeur
- Conduite d'aqueduc :  
150 millimètres de diamètre minimum
- Égout sanitaire :  
200 millimètres de diamètre minimum
- Égout pluvial conventionnel :  
375 millimètres de diamètre minimum
- Autres travaux de drainage des eaux de surface (fossés, canalisations, ponceaux et autres travaux similaires)  
(si requis)
- Station de pompage (si requis)

**Article 4.4 – Municipalité**

Municipalité de Saint-Charles-Borromée

**Article 4.5 – Personne**

Toute personne physique ou morale.

**Article 4.6 – Rue collectrice**

Rue publique vers laquelle se dirige la circulation routière des rues locales et servant à la fois à la desserte des terrains riverains et à la circulation de transit et dont le tracé est identifié ou modifié conformément au plan d'urbanisme de la Municipalité ou dans un



plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ou un plan projet de secteur adopté par résolution du conseil.

#### **Article 4.7 – Rue distributrice**

Rue ou route dont le tracé est identifié ou modifié conformément au plan d'urbanisme de la Municipalité ou dans un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ou un plan projet de secteur adopté par résolution du conseil.

#### **Article 4.8 – Rue de desserte locale**

Toute rue qui dessert les terrains riverains et dont le tracé est tel que les véhicules de transit n'ont pas intérêt à y circuler.

#### **Article 4.9 – Travaux municipaux**

Tous travaux d'infrastructures ou d'équipements municipaux.

### **ARTICLE 5 – Discrétion du conseil municipal**

Le conseil a la responsabilité d'assurer la planification du développement du territoire de la municipalité et, en conséquence, il possède l'entière discrétion de décider 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 et de pourvoir au financement de ces travaux.

Lorsque la Municipalité accepte, à la suite d'une demande par un promoteur, de permettre la réalisation de travaux municipaux, outre les conditions applicables énoncées au présent règlement ou dans l'entente intervenue, le promoteur doit s'engager à céder pour 1,00 \$ à la Municipalité l'assiette des rues nécessaires à la réalisation des travaux.

Les coûts excédentaires prévus au présent règlement sont calculés par la Municipalité et sont assumés par cette dernière conditionnellement à la disponibilité de fonds, soit par le biais de l'adoption d'un règlement d'emprunt ou par tout autre mode de financement des travaux. Si nécessaire, le règlement d'emprunt est soumis aux approbations requises par la loi. L'obligation souscrite par la Municipalité se limite à présenter ce règlement au conseil pour qu'un vote soit tenu et, rien dans les présentes, ne peut être interprété comme étant une obligation de voter affirmativement sur ce règlement.

## **CHAPITRE 2 – ENTENTE**

### **ARTICLE 6 – Conclusion d'une entente**

Le promoteur et la Municipalité signent une entente relative à l'exécution de travaux par laquelle le promoteur s'engage à respecter les exigences contenues au présent règlement

ou selon des conditions négociées qui peuvent être plus exigeantes pour le promoteur en raison des caractéristiques du milieu visé par le projet.

Lorsque les travaux visés par l'entente le requièrent, la réalisation des travaux visés ne pourra débuter qu'une fois remplies les exigences contenues au présent règlement et, plus particulièrement, qu'une fois délivré le certificat d'autorisation qui serait requis en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

Le promoteur est maître d'œuvre de la réalisation des travaux municipaux identifiés à l'entente.

Le promoteur assume la totalité des coûts des travaux municipaux prévus à l'entente intervenue conformément au présent règlement sauf lorsqu'un partage des coûts y est expressément convenu.

Le promoteur mandate, sur approbation préalable de la Municipalité, les professionnels (ingénieurs, arpenteurs, laboratoires, etc.) pour compléter les plans et devis des travaux municipaux identifiés à l'entente, ainsi que pour effectuer la surveillance des travaux ainsi que leur contrôle qualitatif et assume les honoraires desdits professionnels.

La Municipalité peut, à sa seule discrétion, retenir les services d'un professionnel de son choix pour vérifier et approuver les plans et devis préparés par les professionnels du promoteur, assurer la surveillance des travaux ainsi que leur contrôle qualitatif, et ce, aux entiers frais du promoteur qui devra lui-même défrayer directement le paiement des coûts reliés aux services susmentionnés requis par la Municipalité.

## **ARTICLE 7 – Contenu minimal de l'entente**

L'entente prévoit les éléments suivants :

- désignation des parties;
- description des travaux et désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat;
- détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du titulaire du permis ou du certificat;
- pénalité recouvrable du titulaire du permis ou du certificat en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent;
- modalités de paiement, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;
- les garanties financières exigées du titulaire du permis ou certificat;
- les modalités de remise, le cas échéant, par la Municipalité au titulaire du permis, de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par un bénéficiaire des travaux; les modalités de remise doivent prévoir une date limite à laquelle la Municipalité doit rembourser, le cas échéant, au titulaire du permis une quote-part non payée;

- le transfert de la propriété des services publics à la Municipalité dès leur construction et installations par le titulaire;
- le terme de l'entente;
- les modalités d'aménagement de parcs, le cas échéant;
- une disposition précisant que l'entente n'aura effet que si les parties obtiennent toutes les autorisations ou approbations requises pour permettre la réalisation des travaux.

Dans tous les cas, la Municipalité peut exiger qu'il soit précisé dans l'entente les mesures visant à assurer le caractère concurrentiel des coûts des travaux.

#### **ARTICLE 8 – Annexe à l'entente**

Lorsqu'une entente prévoit le paiement d'une quote-part par des bénéficiaires des travaux autres que le titulaire du permis ou du certificat, une annexe à cette entente doit identifier les immeubles qui assujettissent les bénéficiaires des travaux à cette quote-part ou mentionner tout critère permettant de les identifier comme présenté à l'annexe C.

La Municipalité peut modifier, par résolution, cette annexe pour la tenir à jour et y ajouter tout immeuble qui assujettit un bénéficiaire des travaux à la quote-part.

### **CHAPITRE 3 – CHAMP D'APPLICATION**

#### **ARTICLE 9 – Territoire visé**

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

#### **ARTICLE 10 – Travaux municipaux visés**

Les travaux municipaux qui peuvent être visés par une entente sont notamment ceux relatifs à des infrastructures ou équipements d'aqueduc, d'égouts sanitaire et pluvial, station de pompage, de voirie, de drainage, les travaux de stabilisation nécessaires au contrôle de l'érosion, les ponceaux, d'aménagement de parcs, de piste cyclable, de trottoirs, de sentiers piétonniers ou d'éclairage de rues, ainsi que tous les travaux accessoires ou connexes à ces infrastructures et équipements. Ils comprennent également l'acquisition des immeubles ou servitudes requise pour la réalisation des travaux.

L'entente peut aussi porter sur toute infrastructure ou tout équipement, peu importe où il ou elle se trouve, si cette infrastructure ou cet équipement est nécessaire pour desservir les immeubles visés par le permis ou le certificat, ou si l'infrastructure ou l'équipement est nécessaire pour desservir d'autres immeubles sur le territoire de la municipalité.

Lorsque des travaux de pavage, de mesures pour l'atténuation de la vitesse ou du bruit, les clôtures, les terre-pleins, les îlots séparateurs, le marquage de chaussée et les feux de circulation sont inclus dans l'entente, celle-ci peut prévoir que cette catégorie de travaux

soit réalisée lors d'une deuxième phase qui doit être complétée au plus tard quinze (15) mois après la date de fin des autres travaux inscrits dans l'entente.

Bien que les services d'utilités publiques (électricité, communications, etc.) puissent faire partie des travaux prévus par le promoteur, ceux-ci ne font pas partie de l'entente avec la Municipalité. Cette dernière n'est aucunement responsable des suivis auprès de ces instances, ni de la réalisation et de la surveillance de ce type de travaux. Par contre, la Municipalité doit approuver les plans d'installation des services d'utilités publiques.

### **Article 10.1 – Section hors pavage**

L'aménagement et l'entretien des sections hors pavage, comprenant le déblai ou le remblai, la mise en parterre, la fondation et le pavage des entrées charretières jusqu'à la ligne d'emprise de rue, lorsque requis par la réglementation en vigueur, de même que les ponceaux lorsque requis sous les entrées charretières, sont aux frais des riverains concernés.

### **ARTICLE 11 – Présentation d'une demande d'entente**

Une demande en vue de la conclusion d'une entente doit être initiée par le dépôt à la Municipalité des documents suivants, selon le formulaire présenté à l'annexe B :

- un plan-projet délimitant les terrains faisant l'objet du projet et définissant son périmètre, montrant les catégories de constructions, les terrains et les rues projetées dans toutes leurs dimensions;
- une étude technique produite par une firme d'ingénieurs détaillant les infrastructures et équipements municipaux à construire pour permettre la réalisation du projet, les impacts du projet sur les infrastructures existantes et le coût estimé et ventilé des travaux, à être réalisés par le service d'aqueduc y compris le surdimensionnement, le service d'égouts sanitaire et pluvial y compris le surdimensionnement, la construction de rue incluant le pavage, l'éclairage et les bordures/trottoirs;
- l'identification du ou des propriétaires actuels pour chaque terrain inscrit dans le périmètre du projet visé;
- le calendrier général proposé pour réaliser le projet;
- le paiement d'un tarif de 500 \$ devant servir à l'étude de la demande. Ce tarif n'est pas remboursable une fois la demande complétée et déposée à la Municipalité.

### **ARTICLE 12 – Conclusion d'une entente**

Une entente est conclue lors de la signature de celle-ci par le promoteur et la Municipalité. Pour ce faire, les conditions préalables suivantes s'appliquent :

- une demande a été présentée conformément à l'article précédent;
- le plan-projet est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur;
- le projet d'entente à signer doit comprendre les éléments indiqués au modèle d'entente faisant partie intégrante du présent règlement comme annexe A;

- faire la preuve que les propriétaires bénéficiaires ont tous été informés du projet prévu à l'entente et de l'insertion de leur propriété au projet.

### **ARTICLE 13 – Délivrance du permis de lotissement**

Le promoteur peut présenter une demande de permis de lotissement, de construction ou un certificat d'autorisation dès la signature de l'entente. L'assiette des rues doit être piquetée avant le début des travaux par l'entrepreneur mandaté et le permis de lotissement émis.

### **ARTICLE 14 – Émission des permis de construction**

Aucun permis de construction ne sera délivré pour un terrain visé par une entente conforme au présent règlement si la Municipalité n'a pas procédé à la réception provisoire des travaux.

Malgré le premier alinéa du présent article, une maison modèle peut être érigée sur une rue dont la réception provisoire n'a pas été décrétée. Toutefois, celle-ci ne pourra être raccordée aux services municipaux tant que la réception provisoire des ouvrages n'aura pas été réalisée.

### **ARTICLE 15 – Préparation des plans et devis préliminaires**

Dès la confection des plans et devis, incluant une estimation des coûts du projet par catégorie de travaux (coûts de surdimensionnement de façon distincte), la Municipalité procède à leur analyse en fonction de la conformité aux exigences de la réglementation municipale et de la faisabilité des travaux.

Le promoteur doit faire la démonstration, par écrit, à la Municipalité que les autres propriétaires bénéficiaires ont été informés des coûts estimés des travaux et de la répartition de ceux-ci, y compris les frais professionnels.

La Municipalité a par la suite un maximum de trente (30) jours pour indiquer par écrit l'acceptation ou le refus du projet avec motifs.

### **ARTICLE 16 – Continuité du projet**

Sur acceptation par la Municipalité des plans et devis définitifs et de l'obtention des autorisations requises en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement du Québec*, le promoteur qui désire continuer dans la réalisation de son projet doit :

- avoir obtenu le permis de lotissement relatif aux rues visées par l'entente émis par la Municipalité et le tracé de rue inscrit à l'entente doit concorder avec le permis émis;
- produire une soumission détaillée, déposée et acceptée d'un entrepreneur, pour la réalisation des travaux conformément aux plans et devis acceptés;

- soumettre le nom, la description de l'expérience et le certificat de qualification de l'entrepreneur retenu par le promoteur;
- soumettre le tableau des échéanciers en vue de la réalisation des travaux. Si des travaux de pavage sont prévus dans une deuxième phase au calendrier, celle-ci devra être prévue dans un délai maximal de quinze (15) mois à compter de la date de fin des travaux de la phase 1. Les travaux de phase 1 doivent être terminés dans un délai maximum de douze (12) mois suivant la date d'acceptation par la Municipalité des plans et devis définitifs.

## **ARTICLE 17 – Garantie d'exécution des travaux**

Sur acceptation par la Municipalité des documents soumis à l'article 16, le promoteur pourra faire procéder à la réalisation des travaux en remettant, au préalable à la Municipalité, une garantie d'exécution des travaux et des obligations de l'entrepreneur pour gages, matériaux et services correspondant à cent pour cent (100 %) du montant le plus élevé entre le montant intervenu entre le promoteur et l'entrepreneur ou l'estimation des coûts préparée par l'ingénieur. Ces garanties doivent être fournies sous forme de cautionnement émis par une compagnie légalement habilitée à se porter caution ou sous forme de chèque visé.

Ces garanties doivent notamment, mais non limitativement, couvrir, au bénéfice de la Municipalité, toute créance qui serait due à :

- l'entrepreneur général;
- tout sous-traitant de l'entrepreneur;
- toute personne, société ou corporation qui a vendu ou loué à l'entrepreneur ou à ses sous-traitants des services, des matériaux ou du matériel destinés exclusivement aux travaux prévus à l'entente;
- tout professionnel qui a fourni des services ou tout fournisseur de matériaux spécialement préparés pour les travaux prévus à ladite entente;
- la Commission de la santé et sécurité du travail en ce qui concerne ses cotisations;
- la Commission de la construction du Québec.

Ces garanties financières demeureront en vigueur jusqu'à ce que le promoteur ait fourni à la Municipalité une preuve à l'effet que l'ouvrage livré est libre de toute dette, qu'il a observé toutes les prescriptions des autorités gouvernementales, que la date de fin des travaux a été établie par la Municipalité et qu'il démontre qu'il a maintenu un solde de la garantie en vigueur ou déposé une nouvelle garantie financière représentant dix pour cent (10 %) du coût des travaux ladite garantie devant demeurer en vigueur jusqu'à la date d'acceptation des travaux.

Lorsqu'une entente comprend des travaux de pavage à réaliser en phase 2, les garanties financières peuvent être ajustées pour respecter le taux de dix pour cent (10 %) applicable à compter de la date de fin des travaux de la phase 1 et au taux de cinquante pour cent (50 %) applicable aux travaux de la phase 2 jusqu'à leur date de fin. Par la suite, ces garanties peuvent être remplacées par de nouvelles garanties représentant dix pour cent

(10 %) du coût des travaux, conservées jusqu'à la date d'acceptation des travaux inscrits dans la phase 2.

### **ARTICLE 18 – Assurance responsabilité et dommages**

En signant l'entente, le promoteur reconnaît qu'il devra :

- Fournir une preuve d'assurance responsabilité, pour un montant de deux millions de dollars (2 000 000 \$), produite par lui-même ou l'entrepreneur retenu pour réaliser les travaux, afin de couvrir tous les risques inhérents lors de l'exécution des travaux prévus à l'entente. Cette police doit être souscrite et maintenue en vigueur jusqu'à ce que la Municipalité ait fixé la date d'acceptation des travaux. L'assurance doit confirmer l'engagement à l'effet que la Municipalité est tenue exempte de tout dommage causé aux personnes ou aux biens lors de l'exécution des travaux résultant de la faute, de la négligence ou de l'imprudence des employés ou préposés de l'entrepreneur ou ses sous-traitants engagés pour la réalisation des travaux prévus à l'entente.

### **ARTICLE 19 – Surveillance des travaux**

La surveillance des travaux est faite par l'ingénieur mandaté ou agréé par la Municipalité, de même, que le contrôle des matériaux utilisés pour les travaux. La surveillance des travaux inclut le dépôt, à l'ingénieur et à la Municipalité, par le promoteur, de copies de tout décompte, facture détaillée et preuve de paiement relatifs aux travaux de l'entente. Chaque facture détaillée doit être approuvée par l'ingénieur et la Municipalité préalablement à tout paiement fait par le promoteur à l'entrepreneur.

### **ARTICLE 20 – Fin des travaux**

La fin des travaux correspond à la date déclarée avec la signature de l'ingénieur sur le certificat d'acceptation provisoire. À compter de cette date, un permis de construction peut être délivré pour un terrain inscrit dans le périmètre du projet.

À compter de l'émission d'un permis de construire, la Municipalité n'est tenue responsable que de l'obligation de déneiger et de mettre en place de l'abat-poussière, lorsque requis, sur la rue donnant accès au terrain visé par le permis, et ce, jusqu'à ce que la date d'acceptation des travaux soit atteinte. Si le promoteur est en défaut de réaliser les autres travaux d'entretien requis, la Municipalité pourrait exécuter ou faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du promoteur. À cet effet, une facture serait transmise au promoteur et la Municipalité pourra exercer une compensation de cette somme à même toute autre somme due au promoteur par la Municipalité, dont les quotes-parts des propriétaires bénéficiaires autres que le promoteur. La Municipalité pourrait également utiliser tout ou partie des garanties financières fournies par le promoteur, si besoin est.

### **ARTICLE 21 – Acceptation des travaux**

Dans un délai de douze (12) mois, suivant la date de fin des travaux, sous réserve qu'il n'y ait aucune déficience, sur recommandation de l'ingénieur, sur dépôt d'un résumé des

dépenses réalisées par le promoteur pour la réalisation du projet et à la réception d'une copie des plans des travaux tels qu'exécutés, la Municipalité procède à l'acceptation définitive, par résolution, des travaux. La date d'adoption de la résolution constitue la date d'acceptation des travaux.

La preuve du paiement intégral de tous les frais relatifs à l'ingénieur dont les services ont été retenus par la Municipalité, le cas échéant et ceux reliés au contrôle des matériaux exigé par la Municipalité, si tel est le cas, doit être remise à la Municipalité par le promoteur avant que ne soient acceptés lesdits travaux.

## **ARTICLE 22 – Cession des rues**

Le promoteur doit vendre pour la somme de un dollar (1 \$) à la Municipalité les lots formant l'assiette des rues et décharges, les réseaux d'égout, le réseau d'aqueduc ou l'un ou l'autre. En cas d'impossibilité pour le promoteur de vendre les lots à la Municipalité, le promoteur s'engage à céder à la Municipalité une servitude sur les lots concernés. La Municipalité choisit le notaire instrumentant et assume les frais relatifs à l'acte notarié. Le promoteur assume les frais reliés à l'opération cadastrale et aux descriptions techniques si requises.

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

## **ARTICLE 23 – Frais relatifs à l'exécution de l'entente**

Le promoteur devra assumer directement, sur présentation des pièces justificatives, les frais relatifs aux avis techniques et légaux requis par la Municipalité.

L'ensemble des coûts pour la réalisation des travaux prévus et acceptés dans l'entente ainsi que tous ceux requis à la desserte du projet du promoteur sont aux frais du promoteur à l'exception des coûts suivants :

- le coût des travaux de surdimensionnement sur acceptation de la Municipalité lorsque le surdimensionnement est requis pour la desserte d'un secteur et non uniquement pour une propriété;
- les frais de notaire relatifs à la cession des infrastructures et rues visées.

Le promoteur devra payer, le cas échéant, tout montant excédentaire devant être assumé par la Municipalité en raison du non-respect des échéances soumises par le promoteur relativement à la réalisation des travaux.

L'entrepreneur s'engage à rembourser à la Municipalité tous les honoraires judiciaires, extrajudiciaires et les déboursés qu'elle aura encourus en raison d'une poursuite intentée contre elle et découlant de toute faute commise par le promoteur ou par toute personne dont il aura retenu les services aux fins de l'exécution des travaux faisant l'objet de l'entente. Il en sera de même si la Municipalité doit intenter une poursuite contre le



promoteur en raison du défaut de ce dernier de respecter les obligations contenues à l'entente prise en vertu du présent règlement.

Le promoteur paie directement à l'entrepreneur la totalité des coûts des travaux réalisés en vertu de la présente entente, y compris les coûts de surdimensionnement et surlargeur si applicables.

La Municipalité rembourse au promoteur les coûts de surdimensionnement et surlargeur payés par le promoteur à l'entrepreneur, et ce, dans les quarante-cinq (45) jours de la production des factures détaillées.

La Municipalité rembourse au promoteur dans les quarante-cinq (45) jours de la réception du paiement, la quote-part payée par les propriétaires bénéficiaires, autres que le promoteur, selon les dispositions du présent règlement. La Municipalité rembourse au promoteur toute quote-part non payée par les bénéficiaires à l'échéance qui est fixée dans l'entente. Il appartient à la Municipalité de récupérer les sommes non payées, lesquelles sont assimilées à une taxe.

#### **ARTICLE 24 – Coûts assumés par la Municipalité**

La Municipalité assume les coûts supplémentaires résultant de son exigence que les dimensions des voies de circulation soient supérieures aux normes prévues ou pour le surdimensionnement de conduites.

La Municipalité doit indiquer son accord pour ces coûts lors du dépôt des plans et devis préliminaires incluant une estimation ventilée des coûts.

La Municipalité ne rembourse pas les coûts additionnels engendrés dans le cadre de la réalisation des travaux d'enfouissement des utilités publiques effectués durant la période hivernale.

#### **ARTICLE 25 – Quote-part d'un bénéficiaire autre que le promoteur**

Tout propriétaire, sauf le promoteur, d'un terrain situé à l'intérieur du périmètre du projet faisant l'objet d'une entente avec la Municipalité, doit assumer sa part du coût des travaux à être réalisés en façade de sa propriété.

Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent, à savoir :

- a) L'entente devra identifier les immeubles qui profitent des travaux, lesquels immeubles assujettissent les bénéficiaires au paiement d'une quote-part du coût des travaux et devra indiquer des critères permettant de les identifier selon le formulaire présenté à l'annexe C.
- b) Les bénéficiaires des travaux devront participer au paiement des coûts relatifs aux travaux dont ils profitent et identifiés à l'entente, leur quote-part étant calculée par la Municipalité selon l'une des méthodes suivantes :

- l'étendue en front de l'immeuble du bénéficiaire;
  - la superficie de l'immeuble;
  - à l'unité;
  - au pourcentage.
- c) Les bénéficiaires pourront s'acquitter du paiement de leur quote-part selon l'une des modalités suivantes :
- Par le paiement de la totalité de la quote-part à la Municipalité;
  - Par le biais d'une taxe d'améliorations locales imposée annuellement jusqu'à parfait paiement de la quote-part, si un règlement d'emprunt ou toute autre source de financement a été accepté par la Municipalité;
  - Par le biais d'une tarification.
- d) Tous les travaux prévus à l'entente sont visés par le présent article.
- e) Aucun permis de construction ou de lotissement ou certificat d'autorisation ne peut être émis à moins que le bénéficiaire ne s'acquitte du paiement conformément à l'une des modalités prévues au paragraphe c).

Dans le cas d'un propriétaire bénéficiaire bénéficiant déjà des services au moyen de puits ou d'éléments épurateurs, le paiement de la quote-part sera versé lors d'une demande de raccordement au réseau. Ce montant sera celui établi selon la règle mentionnée à l'entente, majorée de l'IPC pour les années écoulées depuis l'acceptation finale des travaux.

## **ARTICLE 26 – Remboursement des coûts des travaux profitant aux bénéficiaires**

Les coûts des travaux profitant aux bénéficiaires, tels que définis à l'entente, seront remboursés au promoteur par la Municipalité selon les modalités suivantes :

- a) La quote-part des coûts est déterminée selon la méthode décrite à l'entente, ajustée en fonction des coûts réels des contrats.
- b) Le paiement de la quote-part s'effectuera à la plus éloignée des dates suivantes :
  - Dans les quarante-cinq (45) jours de la réception, par la Municipalité, du paiement d'une quote-part de la part d'un bénéficiaire comme prévu à l'article 25;
  - Dans les quarante-cinq (45) jours de la date d'entrée en vigueur du règlement d'emprunt prévoyant le remboursement de la quote-part au titulaire ou toute autre source de financement acceptée par la Municipalité.
  - Dans un délai de cinq (5) ans après l'acceptation des travaux.

## **ARTICLE 27 – Taux d'intérêt sur les versements échus**

Tout paiement échu porte intérêt à quinze pour cent l'an (15 %) et en sus une pénalité équivalente à cinq pour cent (5 %) des arrérages est recouvrable de la même manière qu'une taxe foncière à titre de dommages-intérêts liquidés.

## **ARTICLE 28 – Fin d'une entente**

Une entente autorisée par résolution du conseil de la Municipalité prendra fin si :

- Le délai entre la date de la résolution et la signature de l'entente par le promoteur dépasse trois (3) mois;
- La Municipalité refuse le projet après étude des plans et devis préliminaires comprenant l'estimation des coûts;
- Les coûts estimés pour les travaux de surdimensionnement, si applicable, ne sont pas acceptés par la Municipalité;
- Le délai entre l'acceptation par la Municipalité des plans et devis définitifs et l'obtention des attestations gouvernementales requises (la plus tardive des deux) et le mandat donné par le promoteur à un entrepreneur pour la réalisation des travaux dépasse six (6) mois;
- L'ensemble des travaux et des conditions d'une entente est complété et approuvé à la date d'acceptation des travaux.

## **ARTICLE 29 – Retrait du promoteur**

Le promoteur peut mettre fin à l'entente en tout temps avant le début des travaux. Toutefois, les sommes versées demeurent l'acquis de la Municipalité et tout montant engagé par la Municipalité ou déjà dépensé qui reste dû doit être remboursé par le promoteur.

## **ARTICLE 30 – Abrogation**

Le présent règlement remplace et abroge tout autre règlement incompatible avec le présent règlement qui a été adopté antérieurement.

## **ARTICLE 31 – Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.