

RÈGLEMENT NO 638

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 a été donné à la séance extraordinaire du 19 juin 2017 par le conseiller Jean Samson;

ATTENDU QU'un premier projet de règlement a été adopté le 11 septembre 2017;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation sera tenue le 26 septembre 2017;

En conséquence, il est résolu que le *Règlement numéro 638 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux* est adopté, statué et décrété comme suit :

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 638 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.

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.

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.

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 soit 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 important 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

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.

CHAPITRE III REQUÊTE POUR CONCLUSION D'UNE ENTENTE

ARTICLE 8 PRÉSENTATION D'UNE REQUÊTE

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

ARTICLE 9 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) **un plan d'affaires** incluant l'information financière relative au projet;
- i) **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 10 ÉTUDE DE LA REQUÊTE PAR LES SERVICES TECHNIQUES ET D'URBANISME

Les services techniques et d'urbanisme vérifie 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 11 TRANSMISSION DE LA REQUÊTE AU CONSEIL

Lorsque la requête est jugée complète et conforme, les services techniques et d'urbanisme la soumette au conseil pour acceptation.

ARTICLE 12 ACCEPTATION PRÉLIMINAIRE DU PROJET

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

Toute acceptation préliminaire du projet par une résolution générale de principe ne peut être considérée comme donnant droit à l'émission de quelque permis ou certificat que ce soit et n'est pas constitutive d'un quelconque droit à l'exécution des travaux municipaux. L'exécution des travaux municipaux demeure assujettie 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 promoteur.

ARTICLE 13 ÉTUDES PRÉPARATOIRES, PLANS, DEVIS ET ESTIMATION PRÉLIMINAIRE

À la suite de l'acceptation préliminaire du projet, le promoteur doit soumettre à la Municipalité, pour analyse et approbation, 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 selon un mode de rémunération à prix unitaire;
- 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;
- j) 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;
- f) l'estimation préliminaire du coût de tous les travaux à être réalisés dans le cadre du projet;
- g) dépôt des confirmations écrites des différentes ententes déjà conclues avec les entreprises relatives aux services d'utilité publique, tel hydro-électricité, câblodistribution, téléphonie ou autres;
- 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 14 ACCEPTATION FINALE DU PROJET

Lorsque l'ensemble des éléments décrits à l'article 13 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;
- c) autorise que l'ingénieur conseil sollicite auprès du MDDELCC, pour le compte de la Municipalité et aux frais du promoteur, les autorisations requises pour la réalisation du projet;
- d) autorise la signature d'une entente conforme aux dispositions mentionnées aux présentes.

CHAPITRE IV

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

ARTICLE 15 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 16 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 à l'article 17 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.

ARTICLE 17 GARANTIES FINANCIÈRES EXIGÉES

Afin de garantir la bonne exécution de toutes et chacune des obligations du promoteur, le promoteur doit fournir, à la signature de l'entente, les cautionnements suivants en indiquant la Municipalité comme bénéficiaire :

17.1 Travaux exécutés par ou pour la municipalité

Les travaux étant exécutés pour ou 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) Une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable garantissant 80% du coût estimé des travaux. Cette lettre de garantie reste en possession de la municipalité jusqu'au parfait paiement du coût réel des travaux à la charge du promoteur.

17.2 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, une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable, garantissant la parfaite et complète exécution des travaux prévus aux plans et devis.

Cette lettre de garantie reste en la possession de la municipalité jusqu'à l'acceptation des travaux par la municipalité et de la preuve que tous les fournisseurs de service et de matériaux et les sous-traitants ont été payés par le promoteur.

17.3 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 50% du coût des travaux. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par l'ingénieur ;
- b) Un cautionnement d'exécution garantissant que les travaux seront faits conformément aux plans et devis d'une valeur de 50% du coût des travaux. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par l'ingénieur.

Le promoteur devra maintenir ses garanties financières jusqu'à ce que tous les correctifs aient été faits à la satisfaction de la Municipalité.

ARTICLE 18 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 co-assurée.

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 19 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 20 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 21 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.

ARTICLE 22 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 23 ACCEPTATION PROVISOIRE

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.

ARTICLE 24 CONTRIBUTION MUNICIPALE

Le cas échéant, la contribution de la Municipalité est versée au promoteur dans un délai de QUATRE-VINGT-DIX (90) jours suivant l'acceptation provisoire.

ARTICLE 25 CESSION DES RUES

Le cas échéant, le promoteur doit céder gratuitement 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 26 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 27 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.

CHAPITRE V PARTAGE DES COÛTS

ARTICLE 28 PARTAGE DES COUTS ET PAIEMENT

Le promoteur assume cent pour cent (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 desdits travaux.

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

ARTICLE 29 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 TRENTÉ (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 30 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 31 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 32 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 VI INFRACTIONS ET AMENDES

ARTICLE 33 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 500\$ et d'une amende maximale de 1 000,00\$ et les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 1 000,00\$ et d'une amende maximale de 2 000,00\$ 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.

CHAPITRE VII
DISPOSITIONS ABROGATIVES, TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 34 ABROGATION

Le présent règlement abroge le *Règlement numéro 439 portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux*.

ARTICLE 35 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 du *Règlement numéro 439* continuent à avoir plein effet jusqu’à l’accomplissement intégral, par les parties, des obligations qu’elles y ont contractées.

ARTICLE 36 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Jean-Luc Beauchemin
Maire

Liane Boisvert
Directrice générale et secrétaire-trésorière

<i>Avis de motion :</i>	<i>19 juin 2017</i>
<i>Adoption du premier projet de règlement:</i>	<i>11 septembre 2017</i>
<i>Avis public d’assemblée de consultation :</i>	<i>12 septembre 2017</i>
<i>Assemblée de consultation :</i>	<i>26 septembre 2017</i>
<i>Adoption du règlement final:</i>	
<i>Avis public :</i>	
<i>Entrée en vigueur :</i>	

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

ENTRE

LA MUNICIPALITE DE SAINT-DENIS-DE-BROMPTON, personne morale de droit public régie par le *Code municipal* ayant ses bureaux au 2050, rue Ernest-Camiré, C.P. 120, St-Denis-de-Brompton, Québec, J0B 2P0 représentée par monsieur Jean-Luc Beauchemin, maire et madame Liane Boisvert, directrice générale et secrétaire-trésorière, tous deux autorisés à signer la présente entente en vertu de la résolution numéro _____ adoptée par le conseil municipal à sa séance du ____, ci-après appelée : LA MUNICIPALITE

ET

_____, personne morale de droit privé ayant sa place d'affaires au _____, province de Québec, agissant aux présentes par _____, dûment autorisé à signer la présente entente aux termes d'une résolution adoptée par son conseil d'administration, dont copie est annexée aux présentes, ci-après désignée : LE PROMOTEUR.

l'expression « **LES PARTIES** » désignant à la fois LA MUNICIPALITÉ et LE PROMOTEUR.

ATTENDU QUE LA MUNICIPALITÉ a adopté le règlement numéro 638 concernant sur 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 a été donné à la séance extraordinaire du 19 juin 2017 par le conseiller Jean Samson;

ATTENDU QU'un premier projet de règlement a été adopté le 11 septembre 2017;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation sera tenue le __ septembre 2017;

En conséquence, il est résolu que le *Règlement numéro 638 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux* est adopté, statué et décrété comme suit :

**CHAPITRE I
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

ARTICLE 37 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 38 TITRE

Le présent règlement s'intitule « Règlement numéro 638 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux ».

ARTICLE 39 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.

ARTICLE 40 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.

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 41 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.

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 soit 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 suppression 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 important 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 42 TERRITOIRE ASSUJETTI

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

ARTICLE 43 TRAVAUX ASSUJETTIS

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.

CHAPITRE III REQUÊTE POUR CONCLUSION D'UNE ENTENTE

ARTICLE 44 PRÉSENTATION D'UNE REQUÊTE

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

ARTICLE 45 CONTENU DE LA REQUÊTE

La requête doit contenir les renseignements et les documents suivants :

- k) **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;
- l) **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;
- m) **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;
- n) **le nom et les coordonnées de la personne ressource**, chez le promoteur, avec laquelle la Municipalité transigera dans le cadre du projet;
- o) **une estimation budgétaire** du projet préparé par l'ingénieur conseil;
- p) 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;
- q) **un engagement de cession gratuite** des emprises de rues, des servitudes requises et des travaux municipaux ;
- r) **un plan d'affaires** incluant l'information financière relative au projet;
- s) **tout autre information ou document jugés nécessaires** ou utiles dans les circonstances par les services techniques et d'urbanisme.

ARTICLE 46 DESCRIPTION DE LA PORTION DE TERRITOIRE DEVANT ACCUEILLIR LE PROJET ET IDENTIFICATION DE SON PROPRIÉTAIRE

La portion de territoire devant accueillir le projet peut être décrite comme suit :

(description de la portion du territoire qui sera desservie)

Cette portion de territoire est montrée sur le plan-projet de morcellement cadastral fait et signé par _____, arpenteur-géomètre, portant la date du _____ et le numéro de minute _____.

ce plan-projet de morcellement cadastral est celui joint à la demande acceptée par LA MUNICIPALITÉ et déposé en annexe « C » de la présente entente pour en faire partie intégrante.

Le propriétaire de cette portion du territoire est le suivant :

LOT(S)	PROPRIÉTAIRE(S)	TITRE DE PROPRIÉTÉ

ARTICLE 47

DÉTERMINATION SOMMAIRE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION OU DE MODIFICATION DES INFRASTRUCTURES ET DES ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX DEVANT ÊTRE EXÉCUTÉS

Les travaux de construction ou de modification des infrastructures et des équipements municipaux requis pour desservir le projet ou dont l'exécution doit coïncider avec la mise en œuvre du projet peuvent être sommairement décrits comme suit :

(description sommaire des travaux)

ARTICLE 48

DESCRIPTION ET TERMINAISON DES TRAVAUX

Les travaux admissibles prévus sont plus amplement décrits en annexe « D » jointe à la présente entente pour en faire partie intégrante. Le nom des professionnels dont les services seront retenus par LE PROMOTEUR afin d'accomplir l'une ou l'autre des étapes prévues ou nécessaires à l'accomplissement des travaux doit également y être inscrit.

LE PROMOTEUR s'engage à faire exécuter les travaux par un entrepreneur compétent conformément aux plans et devis pour construction portant le numéro de référence _____, lesdits plans et devis étant réputés faire partie intégrante de la présente entente dès leur acceptation par LA MUNICIPALITÉ en annexe « E » et deviennent, par leur dépôt, propriété de LA MUNICIPALITÉ.

Les travaux, pour la phase déterminée, devront être exécutés en totalité dans un délai de TROIS CENTS (300) jours à compter de la signature de la présente entente.

ARTICLE 49

DÉTERMINATION DES COÛTES D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Les coûts inhérents à l'élaboration des plans et devis, études, exécution de travaux de construction ou de modification des infrastructures et des équipements municipaux requis pour desservir le projet ou dont l'exécution doit coïncider avec la mise en œuvre du projet sont les suivants : _____ \$. Ces coûts incluent les taxes applicables.

LE PROMOTEUR reconnaît, accepte et s'engage, à l'avance, à payer tous les coûts et, qu'en cours d'exécution, les travaux pourront faire l'objet d'un avis de modification qui pourra entraîner une augmentation ou une diminution des coûts précédemment déterminés.

ARTICLE 50 ÉTUDE DE LA REQUÊTE PAR LES SERVICES TECHNIQUES ET D'URBANISME

Les services techniques et d'urbanisme vérifie 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 51 TRANSMISSION DE LA REQUÊTE AU CONSEIL

Lorsque la requête est jugée complète et conforme, les services techniques et d'urbanisme la soumette au conseil pour acceptation.

ARTICLE 52 ACCEPTATION PRÉLIMINAIRE DU PROJET

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

Toute acceptation préliminaire du projet par une résolution générale de principe ne peut être considérée comme donnant droit à l'émission de quelque permis ou certificat que ce soit et n'est pas constitutive d'un quelconque droit à l'exécution des travaux municipaux. L'exécution des travaux municipaux demeure assujettie 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 promoteur.

ARTICLE 53 ÉTUDES PRÉPARATOIRES, PLANS, DEVIS ET ESTIMATION PRÉLIMINAIRE

À la suite de l'acceptation préliminaire du projet, le promoteur doit soumettre à la Municipalité, pour analyse et approbation, les documents suivants :

- i) toute étude préparatoire exigée;
- j) 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;
- k) les devis décrivant ces travaux et devant servir pour l'obtention des soumissions, y compris les bordereaux de quantités et de prix selon un mode de rémunération à prix unitaire;
- l) 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;
- m) 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;
- t) 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;
- n) l'estimation préliminaire du coût de tous les travaux à être réalisés dans le cadre du projet;
- o) dépôt des confirmations écrites des différentes ententes déjà conclues avec les entreprises relatives aux services d'utilité publique, tel hydro-électricité, câblodistribution, téléphonie ou autres;
- p) 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 54 EXÉCUTION DES TRAVAUX

Certaines conditions particulières durant l'exécution des travaux doivent être respectées :

- a) heures des travaux, entre 7 h et 19 h;
- b) circulation des remblais et déblais, via le chemin _____ uniquement;
- c) LE PROMOTEUR devra, à ses frais, prendre les dispositions requises pour contrôler la poussière provenant des travaux, et ce, jusqu'à ce que ceux-ci soient complètement terminés;
- d) LE PROMOTEUR devra déposer une somme de _____ \$ pour _____;
- e) LE PROMOTEUR doit vérifier, auprès des autorités concernées, la présence possible de câbles, fils, conduits souterrains, etc.;

ARTICLE 55 ACCEPTATION FINALE DU PROJET

Lorsque l'ensemble des éléments décrits à l'article 13 rencontrent les exigences de la Municipalité ainsi que des dispositions du présent règlement, le conseil municipal, par résolution spécifique :

- e) autorise que le projet soit réalisé;
- f) 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;
- g) autorise que l'ingénieur conseil sollicite auprès du MDDELCC, pour le compte de la Municipalité et aux frais du promoteur, les autorisations requises pour la réalisation du projet;
- h) autorise la signature d'une entente conforme aux dispositions mentionnées aux présentes.

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

ARTICLE 56 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 57 CONTENU DE L'ENTENTE

L'entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

- k) la désignation des parties;
- l) la description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- m) la date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le promoteur;
- n) la pénalité recouvrable du promoteur en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent;
- o) la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du promoteur établis conformément aux articles du présent règlement;

- p) les modalités de paiement, le cas échéant, par le promoteur des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;
- q) 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;
- r) les garanties financières exigées du promoteur établies conformément à l'article 17 du présent règlement.
- s) la cession à la municipalité ;
- t) tout autre élément pertinent pour la réalisation des travaux municipaux requis pour le projet de développement.

ARTICLE 58 GARANTIES FINANCIÈRES EXIGÉES

Afin de garantir la bonne exécution de toutes et chacune des obligations du promoteur, le promoteur doit fournir, à la signature de l'entente, les cautionnements suivants en indiquant la Municipalité comme bénéficiaire :

17.4 Travaux exécutés par ou pour la municipalité

Les travaux étant exécutés pour ou 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 :

- c) Un montant d'argent correspondant à 80% de l'estimé des coûts des travaux, ou
- d) Une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable garantissant 80% du coût estimé des travaux. Cette lettre de garantie reste en possession de la municipalité jusqu'au parfait paiement du coût réel des travaux à la charge du promoteur.

17.5 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, une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable, garantissant la parfaite et complète exécution des travaux prévus aux plans et devis.

Cette lettre de garantie reste en la possession de la municipalité jusqu'à l'acceptation des travaux par la municipalité et de la preuve que tous les fournisseurs de service et de matériaux et les sous-traitants ont été payés par le promoteur.

17.6 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 :

- c) Un cautionnement pour les gages, matériaux et services, d'une valeur égale à 50% du coût des travaux. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par l'ingénieur ;
- d) Un cautionnement d'exécution garantissant que les travaux seront faits conformément aux plans et devis d'une valeur de 50% du coût des travaux. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par l'ingénieur.

Le promoteur devra maintenir ses garanties financières jusqu'à ce que tous les correctifs aient été faits à la satisfaction de la Municipalité.

ARTICLE 59 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 co-assurée.

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 60 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 61 CESSIONS DE RUES, SERVITUDES ET TRAVAUX MUNICIPAUX

LE PROMOTEUR s'engage envers LA MUNICIPALITÉ, à lui céder gratuitement les rues, parcs ou espaces verts, les lots fournis en guise de compensation pour les milieux humides, s'il en est, les servitudes ainsi que les travaux municipaux sur acceptation finale des travaux.

Si des servitudes sont nécessaires, une identification de celles-ci apparaît en annexe « P » pour faire partie intégrante de la présente entente.

Avant de céder les assiettes de rues et les travaux municipaux à LA MUNICIPALITÉ, LE PROMOTEUR doit déposer une déclaration statutaire confirmant le paiement des fournisseurs de matériaux, de la main-d'œuvre, de tout sous-traitant et de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité au travail.

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 choisit le notaire instrumentant et assume les frais de tel acte notarié.

ARTICLE 62 DÉFAUT DE CESSION DE RUES, SERVITUDES ET OUVRAGES

À défaut de signer l'acte de cession et les servitudes dans le délai imparti, LE PROMOTEUR s'engage à assumer tous les frais liés aux emprises de rues non cédées et aux travaux municipaux, notamment les coûts de déneigement, d'entretien, d'électricité, de remplacement d'équipements ou de bris quelconques ainsi que la responsabilité civile pour tous dommages.

ARTICLE 63 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 64 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.

ARTICLE 65 INTERPRÉTATION ET EXÉCUTION DE L'ENTENTE

Le *Règlement numéro 638 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux* fait partie intégrante de la présente entente comme s'il y était annexé. En conséquence, les responsabilités et les obligations des PARTIES décrites dans ce règlement sont réputées être contenues dans cette entente et les dispositions de ce règlement s'appliquent pour l'interprétation et l'exécution de la présente entente.

ARTICLE 66 NOTIFICATION

Tous les avis, demandes de paiement ou autres communications seront réputés avoir été dûment donnés ou transmis s'ils ont été remis de main à main, transmis par courrier électronique, par télécopieur ou postés par courrier recommandé correctement affranchi à l'adresse des PARTIES mentionnées ci-après :

LA MUNICIPALITÉ

Adresse postale : 2050, rue Ernest-Camiré, C.P. 120
Saint-Denis-de-Brompton (Québec J0B 2P0)

Télécopieur : 819-846-0915
Courriel : info@sdb.ca

LE PROMOTEUR

Adresse postale : _____

Télécopieur : _____
Courriel : _____

ARTICLE 67 ANNEXES FAISANT PARTIE DE L'ENTENTE

Toutes les annexes font partie intégrante de l'entente et doivent être déposées en deux copies.

- | | |
|----------|--|
| Annexe A | Résolution d'acceptation du projet et d'autorisation de signer l'entente par LA MUNICIPALITÉ; |
| Annexe B | Preuve du statut juridique et résolution d'autorisation de signer l'entente par LE PROMOTEUR, si requis; |
| Annexe C | Périmètre du projet de développement visé par l'entente (plan-projet de morcellement cadastral); |
| Annexe D | Description détaillée des travaux; |
| Annexe E | Plans et devis pour construction; |
| Annexe F | Acceptation par LA MUNICIPALITÉ du paiement partiel ou complet des travaux de surdimensionnement et lettre d'approbation du MAMROT en cas de règlement d'emprunt, s'il en est; |
| Annexe G | Identification des immeubles bénéficiaires des travaux de surdimensionnement, s'il en est; |
| Annexe H | Identification des immeubles bénéficiaires des travaux autres que de surdimensionnement, s'il en est; |
| Annexe I | Copie du certificat d'autorisation émis par le MDDELCC; |
| Annexe J | Copie du permis de lotissement émis; |
| Annexe K | Soumission, coordonnées et échéanciers de l'entrepreneur; |
| Annexe L | Garanties financières exigées; |
| Annexe M | Police d'assurance responsabilité; |
| Annexe N | Décomptes, factures et preuves de paiement relatif à la réalisation des travaux visés par l'entente; |
| Annexe O | Documents relatifs à la déclaration de fin des travaux; |
| Annexe P | Description de la ou des servitudes; |
| Annexe Q | Documents relatifs à l'acceptation des travaux; |
| Annexe R | Cession de l'entente, conditions et acceptation; |
| Annexe S | Copie du certificat d'autorisation émis par le MTQ; |
| Annexe T | Copie de l'entente avec les différentes entreprises relatives aux services d'utilité publique, tel Hydro-Sherbrooke; |

ARTICLE 68 ENTENTE ANTÉRIEURE

Les PARTIES reconnaissent que la présente entente constitue une reproduction fidèle, complète et entière de toute entente verbale intervenue ou ayant pu intervenir antérieurement entre elles et qu'en conséquence, la présente entente annule toute entente portant sur le même objet, les PARTIES renonçant formellement à se prévaloir de telle entente.

ARTICLE 69 DEFAULT 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.

ARTICLE 70 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 71 ACCEPTATION PROVISOIRE

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.

ARTICLE 72 CONTRIBUTION MUNICIPALE

Le cas échéant, la contribution de la Municipalité est versée au promoteur dans un délai de QUATRE-VINGT-DIX (90) jours suivant l'acceptation provisoire.

ARTICLE 73 CESSION DES RUES

Le cas échéant, le promoteur doit céder gratuitement 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 74 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 75 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.

**CHAPITRE V
PARTAGE DES COÛTS**

ARTICLE 76 PARTAGE DES COUTS ET PAIEMENT

Le promoteur assume cent pour cent (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 desdits travaux.

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

ARTICLE 77 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 :

- e) par le fonds de roulement;
- f) par appropriation au fonds général;
- g) par imposition d'une quote-part ou d'une taxe spéciale dans l'année des travaux ou l'année suivante;
- h) 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 78 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 79 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 80 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 VI
INFRACTIONS ET AMENDES**

ARTICLE 81 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 500\$ et d'une amende maximale de 1 000,00\$ et les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 1 000,00\$ et d'une amende maximale de 2 000,00\$ 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.

**CHAPITRE VII
DISPOSITIONS ABROGATIVES, TRANSITOIRES ET FINALES**

ARTICLE 82 ABROGATION

Le présent règlement abroge le *Règlement numéro 439 portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux*.

ARTICLE 83 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 du *Règlement numéro 439* continuent à avoir plein effet jusqu'à l'accomplissement intégral, par les parties, des obligations qu'elles y ont contractées.

ARTICLE 84 PRISE D'EFFET

La présente entente prend effet immédiatement. La présente entente lie LES PARTIES ainsi que leurs héritiers, leurs successeurs, leurs représentants légaux, leurs ayants droit et leurs ayant causes respectifs.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ont signé à Saint-Denis-de-Brompton, le _____.

Pour la Municipalité de Saint-Denis-de-Brompton :

Jean-Luc Beauchemin
Maire

Liane Boisvert
Directrice générale et secrétaire-trésorière

Pour le promoteur :

Nom
Titre

Nom
Titre