

Note : Ceci est une copie pour votre information. Vous devez vérifier auprès de la direction générale ou de l'officier municipal responsable du service concerné afin de s'assurer s'il n'y a pas eu d'amendements ou de modifications et ce, dans tous les cas.



Règlement numéro 2015-132 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux

CONSIDÉRANT QUE les dispositions prévues aux articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1) permettent aux municipalités d'assujettir la délivrance de permis de construction ou de lotissement, ou de certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre un requérant et la municipalité portant sur la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux ;

CONSIDÉRANT QUE le conseil désire contrôler les investissements en travaux d'infrastructures et obliger les promoteurs à signer une entente qui aura notamment pour objet de les engager à payer eux-mêmes tout ou partie des coûts reliés à ces travaux ;

CONSIDÉRANT QUE dans la mesure où des tiers bénéficient des travaux, il est juste et équitable qu'ils participent dans le paiement des coûts ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné le 24 mars 2015 à une séance du conseil;

EN CONSÉQUENCE, à une séance spéciale du conseil tenue le 7 avril 2015 au lieu habituel des délibérations du conseil, sur proposition régulière il est résolu que le conseil décrète ce qui suit :

Article 1. Préambule

1.1 Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2. Titre du règlement

2.1 Le présent règlement est intitulé «*Règlement numéro 2015-132 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux*».

Article 3. Définition

3.1 Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

3.1.1. **Bénéficiaires** : Toute personne autre que la municipalité et le promoteur dont le nom est inscrit au rôle d'évaluation comme propriétaire d'immeuble situé à l'intérieur du périmètre décrit dans une entente conclue aux termes du présent règlement;

3.1.2. **Coût des travaux municipaux** : Tous les coûts pour réaliser les travaux municipaux, y compris ceux reliés aux frais contingents;

- 3.1.3 **Frais contingents** : Les frais reliés aux honoraires et autres dépenses pour les services d'ingénieurs, architectes, conseillers juridiques, conseillers en gestion de projet, arpenteurs-géomètres, comptables, experts-conseils et autres professionnels pour l'arpentage, les relevés, les études, les investigations géotechniques, la préparation des plans, devis et cahiers des charges et ouvrages, la préparation des documents d'appel d'offres, des documents légaux et des règlements d'emprunt, la coordination et la surveillance du projet, la vérification comptable, le prélèvement et l'analyse des échantillons et résultats provenant de forages et de sondages pour l'analyse des sols et le contrôle de la qualité;
- 3.1.4 **Promoteur** : Toute personne, sauf la municipalité, qui désire réaliser un projet de développement qui implique la réalisation de travaux municipaux;
- 3.1.5 **Secteur de raccordement** : Secteur de la municipalité situé entre les terrains propriété du promoteur ou en face des terrains de ce dernier et tout secteur existant à partir duquel les services seront prolongés;
- 3.1.6 **Surdimensionnement** : Le surdimensionnement des travaux municipaux, notamment les conduites d'aqueduc ou d'égouts pluviaux ou domestiques et la surlargeur des voies de circulation, requis pour desservir un périmètre plus vaste que celui prévu au projet du promoteur.
- 3.1.7 **Surlargeur d'une voie de circulation** : La surlargeur d'une voie de circulation requise pour desservir un périmètre plus vaste que celui prévu au projet du promoteur.
- 3.1.8 **Travaux municipaux** : Tous travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux tels :
- 1) la construction des conduites d'aqueduc, des conduites d'égouts domestiques et pluviaux, ainsi que tous les équipements connexes requis incluant les usines de traitement des eaux usées, les usines de filtration d'eau potable, les postes de surpression, les postes de réduction de pression, les conduites de refoulement et les stations de pompage, ainsi que les bornes d'incendie et autres équipements similaires;
 - 2) la construction des entrées de service pour les conduites mentionnées au paragraphe précédent jusqu'à la ligne de propriété des immeubles riverains à la voie de circulation ;
 - 3) les travaux de préparation et de réalisation de toute voie de circulation incluant la sous-fondation, la fondation et le revêtement;
 - 4) le creusage et l'aménagement des fossés situés en bordure des voies de circulation, y compris la pose des ponceaux dont ceux accédant à la propriété privée ou ceux traversant la voie de circulation d'un fossé à l'autre ou d'un égout pluvial à un fossé et inversement;
 - 5) la construction des trottoirs et des bordures des voies de circulation;
 - 6) la construction des systèmes d'éclairage public, y compris l'implantation, lorsque requis en sous œuvre (au niveau de la fondation et de la sous-fondation), des conduits et/ou des filages requis pour desservir ces systèmes d'éclairage;
 - 7) les travaux d'excavation, de dynamitage, de déboisement, de remblai et d'enlèvement de la terre arabe;
 - 8) l'exécution des travaux de terrassement;

- 3.1.9 **Voie de circulation** Toute structure ou tout endroit affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, une rue, une ruelle, un trottoir, un sentier de piétons ou une piste cyclable.

Article 4. Pouvoir discrétionnaire de la municipalité

- 4.1 Le conseil municipal conserve en tout temps le pouvoir discrétionnaire qui lui est donné par la loi de conclure ou de refuser de conclure avec un promoteur une entente pour la réalisation de travaux municipaux.
- 4.2 Lorsque la municipalité accepte, suite à la demande d'un promoteur, de permettre la réalisation de travaux municipaux dans le cadre du présent règlement, les conditions applicables sont celles énoncées au présent règlement.
- 4.3 Le présent règlement n'a pas pour effet de limiter les pouvoirs que la municipalité détient par ailleurs en vertu du *Code municipal du Québec* ou de toutes autres dispositions législatives de réaliser par elle-même des travaux municipaux de toute nature.
- 4.4 Le présent règlement n'a pas pour effet d'empêcher la municipalité de réaliser des travaux municipaux semblables ou identiques à ceux visés par une demande de promoteur; le conseil, à l'égard de pareils travaux municipaux, peut exercer les pouvoirs discrétionnaires que lui confèrent le *Code municipal du Québec* et les autres dispositions législatives habilitantes.

Article 5. Travaux assujettis

- 5.1 Toutes les catégories de construction ou de travaux à l'égard desquels un permis de construction ou un certificat d'autorisation est requis en vertu des règlements d'urbanisme de la municipalité, notamment la réalisation de travaux municipaux sont assujettis au présent règlement.

Article 6. Secteurs assujettis

- 6.1 Toutes les zones décrites au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage de la municipalité sont assujetties aux dispositions du présent règlement.

Article 7. Interdictions

- 7.1 Lorsque des travaux de construction ou des ouvrages de toute nature ne peuvent être réalisés en vertu des règlements d'urbanisme de la municipalité sans que le terrain sur lequel la personne veut réaliser son projet ne soit desservi ou ne soit adjacent à des travaux municipaux, il est interdit de réaliser des travaux de construction ou des ouvrages de toute nature sans qu'au préalable une entente portant sur la réalisation des travaux municipaux pertinents et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux n'ait été conclue entre la municipalité et la personne qui veut réaliser un projet.
- 7.2 Il est interdit de réaliser ou de faire réaliser des travaux municipaux sans qu'au préalable une entente portant sur la réalisation de ces travaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux n'ait été conclue entre la municipalité et la personne qui veut réaliser un projet.
- 7.3 Les interdictions mentionnées aux articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas à la municipalité.

Article 8. Conditions préalables

- 8.1 Aucun permis de construction à l'égard de tous travaux de construction, ni aucun certificat d'autorisation à l'égard de tous ouvrages, mentionnés aux articles **7.1** et **7.2**, ne peuvent être délivrés sans qu'au préalable une entente portant sur la réalisation des travaux municipaux pertinents et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux, n'ait été conclue entre une personne qui veut réaliser un projet et la municipalité.
- 8.2 L'obligation d'obtenir un permis au préalable prescrite à l'article **8.1** ne s'applique pas à la municipalité.

Article 9. Infrastructures et équipements hors site

- 9.1 Une entente peut porter sur des infrastructures, des équipements et des travaux municipaux, peu importe où ils se trouvent, notamment sur les infrastructures et les équipements municipaux existants, pourvu que les immeubles qu'ils sont destinés à desservir, soient situés sur le territoire de la municipalité; elle peut notamment porter sur des infrastructures à réaliser dans un secteur de raccordement.

Article 10. Conclusion d'une entente

- 10.1 Tout promoteur qui désire conclure une entente avec la municipalité doit respecter les exigences contenues au présent règlement.

Article 11. Procédures à suivre

- 11.1 Le promoteur qui désire conclure une entente avec la municipalité relativement à des travaux municipaux, doit suivre la procédure décrite aux articles **11.1.1 à 11.1.5** et, le cas échéant, aux articles **11.1.6 à 11.1.10**.

« ÉTAPE NO 1 »

11.1.1 Le promoteur doit déposer à la municipalité les documents suivants :

- 1) une demande selon le formulaire prescrit destinée au conseil contenant les renseignements permettant d'examiner la pertinence de réaliser les travaux municipaux visés, notamment les renseignements suivants :
 - (1) Identification du requérant : Nom, statut, adresse civique, adresse postale, numéro de téléphone, numéro de télécopieur, nom du signataire, statut du signataire;
 - (2) Identification du projet : Résumé du projet, endroit du projet, estimé des coûts, participation financière du requérant, des bénéficiaires et de la municipalité, nom de l'ingénieur proposé pour préparer les plans et devis, nom de l'entrepreneur proposé pour réaliser les travaux;
 - (3) L'engagement d'assumer tous les coûts que la municipalité encourra pour déterminer s'il est opportun de permettre au promoteur d'aller plus loin dans son projet, notamment les honoraires professionnels et autres frais contingents de la municipalité.
- 2) un plan délimitant les terrains faisant l'objet du projet, définissant le périmètre de ce projet et identifiant les propriétaires de chaque

terrain situé à l'intérieur du périmètre du projet ou bénéficiant du projet;

- 3) une description du nombre et du type de constructions projetées à l'intérieur du périmètre du projet;
- 4) un plan projet de lotissement indiquant le nom des propriétaires actuels de chaque terrain à lotir;
- 5) l'offre de service de la part d'une firme d'ingénieurs-conseils décrivant les coûts et les étapes à franchir et leurs échéances afin de réaliser les travaux municipaux reliés au projet, comprenant la préparation des plans préliminaires, des plans du périmètre du projet, des plans de drainage, du devis, des plans de construction, la surveillance et la réalisation des travaux municipaux et tous les éléments requis pour parvenir à l'acceptation finale du projet;
- 6) une démonstration que le projet respecte en tout point les normes édictées aux règlements adoptés par la municipalité notamment les règlements adoptés en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1).

11.1.2 Suite à l'étude des documents, le conseil détermine s'il est à propos de permettre au promoteur d'aller plus loin dans son projet.

11.1.3 Si le conseil estime qu'il est à propos d'aller plus loin dans le projet, il accepte la firme d'ingénieurs proposée ou indique au promoteur le nom d'une firme d'ingénieurs acceptable et il indique au promoteur, s'il y a lieu ou non, de convenir d'une entente de principe relativement au projet du promoteur ou de passer à l'étape no 2 :

- 1) Si le conseil indique au promoteur qu'il y a lieu de convenir d'une entente de principe, le promoteur doit assumer le paiement des coûts de préparation de cette entente; après que le promoteur a confirmé qu'il accepte d'assumer les coûts de préparation de l'entente, la municipalité prépare ou fait préparer l'entente de principe; l'entente de principe prévoit notamment :
 - (1) Le nom et la désignation des parties;
 - (2) Une description du projet comprenant :
 - a) Les travaux municipaux que le promoteur réalisera lui-même ou fera réaliser;
 - b) Les travaux municipaux que la municipalité réalisera elle-même ou fera réaliser;
 - c) Une description du nombre et du type de constructions projetées à l'intérieur du périmètre du projet;
 - d) Un résumé du projet;
 - e) Les phases du projet;
 - (3) Une estimation des coûts du projet;
 - (4) Une estimation des coûts des travaux municipaux;
 - (5) Le partage des coûts des travaux municipaux entre le promoteur, la municipalité et, le cas échéant, les bénéficiaires, soit :

- a) la détermination des coûts relatifs aux travaux municipaux mis à la charge du promoteur;
 - b) la détermination des coûts relatifs aux travaux municipaux mis à la charge de la municipalité;
 - c) la détermination des coûts relatifs aux travaux municipaux mis à la charge des bénéficiaires des travaux;
- (6) Le fait que tous les coûts des travaux municipaux réalisés par le promoteur sont assumés entièrement par lui;
 - (7) Le fait que le promoteur a droit de recevoir, le cas échéant, de la municipalité, parmi les coûts des travaux municipaux assumés par lui, la part des coûts mis à la charge des bénéficiaires, et ce, selon le montant déterminé par les parties;
 - (8) Le fait que le promoteur a droit de recevoir, le cas échéant, parmi les coûts des travaux municipaux assumés par lui, la part des coûts mis à la charge de la municipalité, et ce, selon le montant déterminé par les parties;
 - (9) Le fait que le promoteur doit payer à la municipalité la part des coûts des travaux municipaux réalisés par cette dernière, et ce, selon le montant déterminé dans l'entente;
 - (10) Les modalités de remise par la municipalité au promoteur de la quote-part des coûts relatifs aux travaux municipaux réalisés par le promoteur mis à la charge des bénéficiaires et en tout état de cause, l'entente ne peut prévoir une date postérieure à vingt (20) ans de la date de sa signature;
 - (11) Les modalités de remise par la municipalité au promoteur de la quote-part des coûts relatifs aux travaux municipaux réalisés par le promoteur mis à la charge de la municipalité;
 - (12) Les modalités de paiement des sommes payables par le promoteur à la municipalité.
 - (13) L'identification des immeubles qui assujettissent des bénéficiaires au paiement de coûts mis à leur charge;
 - (14) L'énumération des garanties financières conformes au présent règlement fournie par le promoteur lors de la conclusion de l'entente de principe;
 - (15) Le fait que le promoteur ne peut mettre en œuvre toute phase de son projet tant et aussi longtemps que les parties n'ont pas convenu d'une entente spécifique à la phase que le promoteur entend réaliser, à moins que les parties conviennent, dans l'entente de principe, des travaux municipaux à réaliser dans une première phase; dans ce cas, le promoteur doit accomplir au préalable les étapes prévues à l'article 11.1.9, les parties décrivent les travaux municipaux à réaliser, et conviennent d'un échéancier et de toute autre clause pertinente en appliquant, avec les changements nécessaires, l'article 25;

- (16) Le fait que le promoteur ne peut mettre en œuvre toute phase de son projet tant et aussi longtemps que la municipalité ne lui a pas indiqué que les travaux municipaux appartenant déjà à la municipalité sont capables de desservir la phase que le promoteur veut réaliser dans le cadre de son projet;
 - (17) Un engagement du promoteur à l'effet qu'il tient la municipalité exempte de tout dommage causé aux personnes ou aux biens lors de l'exécution des travaux municipaux, résultant de la faute, de la négligence ou de l'imprudence des employés ou préposés du promoteur, de l'entrepreneur ou des sous-traitants engagés pour la réalisation des travaux prévus à l'entente;
 - (18) Un engagement de céder à la municipalité pour la somme nominale de 1 \$, les travaux municipaux réalisés par le promoteur, y compris les terrains sur lesquels les travaux municipaux seront réalisés comprenant notamment toutes servitudes actives et autres droits réels nécessaires à la pleine jouissance des droits à conférer à la municipalité, et ce, francs et quittes;
 - (19) Une pénalité journalière pour le non-respect des échéances soumises par le promoteur relativement à la réalisation des travaux municipaux;
 - (20) Toute clause suivant laquelle le promoteur ne peut, directement ou indirectement, céder l'entente;
 - (21) Le fait que le présent règlement s'applique à l'entente;
 - (22) Toutes autres modalités auxquelles les parties pourront convenir en fonction des besoins découlant de chaque cas, notamment, si le conseil accepte, une répartition des coûts de préparation de l'entente de principe, qui permet au promoteur de ne pas assumer le paiement complet des coûts de préparation de cette entente.
- 2) Si le conseil est d'avis qu'il n'y a pas lieu de convenir d'une entente de principe, il autorise le promoteur à procéder à l'étape no 2 mentionnée à l'article **11.1.6**.
- 11.1.4 Si le conseil est d'avis qu'il n'y a pas lieu d'aller de l'avant dans le dossier, il en informe le promoteur par écrit et lui indique quel est le montant qu'il doit payer à la municipalité pour l'analyse du projet qu'elle a effectuée. Le montant est payable 60 jours après l'envoi d'un compte à cet effet.
- 11.1.5 Lorsque le promoteur et la municipalité sont prêts à mettre en œuvre toute étape de l'entente de principe, les parties en conviennent dans une entente contenant une ou plusieurs des dispositions mentionnées à l'article 25. De plus, l'article 11.1.9 s'applique, en faisant les adaptations nécessaires à cette entente d'étape.

« ÉTAPE NO 2 »

- 11.1.6 Le promoteur doit, dans les 60 jours de la décision du conseil d'aller de l'avant, produire à la municipalité, s'il y a lieu, les informations et documents suivants :
- 1) des plans et devis préliminaires des infrastructures et équipements municipaux à construire à l'intérieur du périmètre du projet;

- 2) un estimé des coûts des travaux selon la description suivante :
 - (A) le coût pour le service d'aqueduc incluant les bornes d'incendie
 - (B) le coût pour le service d'égout domestique;
 - (C) le coût pour le service d'égout pluvial;
 - (D) le coût pour le drainage du secteur;
 - (E) le coût pour la construction de toute voie de circulation (incluant les bordures, les trottoirs et autres ouvrages);
 - (F) le coût des surlargeurs des voies de circulation, du surdimensionnement des conduites, des postes de surpression, des postes de réduction de pression, des conduites de refoulement, des stations de pompage et des travaux municipaux hors site, s'il y a lieu;
 - (G) le coût de construction des systèmes d'éclairage;
 - (H) les frais contingents;
 - (I) tout autre coût, direct ou indirect, pour réaliser les travaux municipaux.
- 3) Une attestation des ingénieurs démontrant que les infrastructures municipales sont capables de desservir le secteur visé par le projet en tenant compte des exigences de la loi ou à défaut, la production de tout certificat du ministre du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, émis en application de l'article 32 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, autorisant la connexion aux réseaux de la municipalité.

11.1.7 Après que le promoteur aura franchi l'étape indiquée à l'article **11.1.6**, le conseil analyse le projet.

11.1.8 Suite à l'étude des documents mentionnés à l'article **11.1.6**, le conseil statue sur la demande en :

- 1) refusant le projet tel que soumis; ou
- 2) acceptant le projet avec ou sans modification.

« ÉTAPE NO 3 »

11.1.9 Le promoteur qui désire réaliser son projet tel qu'accepté par le conseil doit produire à la municipalité les informations et documents suivants :

- 1) les plans et devis définitifs des infrastructures et équipements municipaux à construire à l'intérieur comme à l'extérieur du périmètre du projet;
- 2) la soumission déposée et acceptée par le promoteur pour la réalisation des travaux municipaux;
- 3) le nom, une description de l'expérience et le certificat de qualification de l'entrepreneur retenu pour les travaux municipaux;

- 4) la ventilation du coût des travaux municipaux selon la description suivante :
 - (A) le coût des travaux pour la mise en place du service d'aqueduc, incluant les bornes incendie mais excluant les coûts pour la mise en place des équipements indiqués au sous-paragraphe (g) du présent article 11.1.9 4) (g).
 - (B) le coût des travaux pour la mise en place du service d'égout domestique excluant les coûts pour la mise en place des équipements indiqués au sous-paragraphe (g) du présent article 11.1.9 4) (g).
 - (C) le coût des travaux pour la mise en place du service d'égout pluvial excluant les coûts pour la mise en place des équipements indiqués au sous-paragraphe (g) du présent article 11.1.9 4) (g);
 - D) le coût des travaux pour la mise en place de la fondation et de la sous fondation de la voie de circulation excluant les coûts pour la mise en place des équipements indiqués au sous-paragraphe (e) du présent article 11.1.9 4) (e).
 - (E) le coût pour le revêtement de la voie de circulation (incluant les bordures et les trottoirs);
 - (F) le coût des travaux pour la mise en place du système d'éclairage lorsque requis
 - (G) distinctement, les coûts des surlargeurs des voies de circulation, du surdimensionnement des conduites, des postes de surpression, des postes de réduction de pression, des conduites de refoulement, des stations de pompage ou des travaux hors site, s'il y a lieu;
 - (H) les frais contingents;
 - (I) tous les autres coûts directs ou indirects pour réaliser le projet.
- 5) le tableau des échéanciers en vue de la réalisation des travaux de construction des infrastructures et des équipements municipaux;
- 6) les garanties mentionnées à l'article **22**;
- 7) une ventilation des coûts des ingénieurs selon qu'ils seront mis à la charge du promoteur ou de la municipalité;
- 8) un plan préparé par un arpenteur-géomètre montrant la ou les rues projetées et les travaux d'infrastructures municipales à effectuer, y compris les servitudes nécessaires à la réalisation des travaux;
- 9) une demande d'opération cadastrale à l'égard des voies de circulation projetées et des terrains situés en bordure des voies de circulation projetées qui respecte les normes édictées au règlement de lotissement de la municipalité, étant entendu que la demande n'a pas à comprendre tous les lots appartenant au promoteur, mais uniquement ceux qu'il prévoit cadastrer dans la phase actuellement sous étude, sauf dans les cas où un surdimensionnement est requis pour desservir les autres lots;

- 10) les titres de propriété du terrain visé par la demande, accompagnés d'une lettre d'un notaire attestant que le promoteur est bel et bien propriétaire du terrain et que le terrain est franc et quitte de tout privilège, hypothèque ou autre charge;
- 11) si le promoteur ne peut pas produire les documents mentionnés au paragraphe **10**), joindre à sa demande un acte notarié en vertu duquel le propriétaire du terrain visé par la demande promet de céder, franc et quitte de tout privilège, hypothèque ou autre charge, au promoteur l'immeuble en question au plus tard 90 jours après la conclusion d'une entente en vertu du présent règlement ou, le cas échéant, si le titre n'est pas franc et quitte, joindre à sa demande une promesse en vertu de laquelle tout tiers s'engage à donner quittance au promoteur relativement à tous droits réels au plus tard 90 jours après la conclusion d'une entente en vertu du présent règlement;
- 12) lorsque le projet prévoit que des travaux seront réalisés sur un terrain dont le requérant n'a pas besoin d'être le propriétaire, joindre à sa demande un acte notarié en vertu duquel le promoteur détient tous droits de superficie, toutes servitudes et tous droits réels lui permettant de réaliser les travaux projetés sur ce terrain, accompagné d'une lettre d'un notaire attestant que le promoteur détient de tels droits et que ces droits sont cessibles à la municipalité;
- 13) lorsque des servitudes devront être acquises pour permettre la jouissance pleine et entière des travaux et des ouvrages, notamment celles relatives à l'écoulement des eaux, joindre à sa demande un acte notarié en vertu duquel tout tiers intéressé à conférer au promoteur de telles servitudes, accompagné d'une lettre d'un notaire attestant que le promoteur est bel et bien titulaire de telles servitudes et que ces servitudes sont cessibles à la municipalité;
- 14) si le promoteur ne peut pas produire les documents mentionnés aux paragraphes **12**) et **13**), joindre à sa demande un acte notarié en vertu duquel le propriétaire du terrain concerné promet de céder au promoteur au plus tard 90 jours après la signature d'une entente en vertu du présent règlement, tous droits de superficie, toutes servitudes et tous droits réels permettant de réaliser les travaux projetés sur ce terrain ou permettant la jouissance pleine et entière des travaux et des ouvrages, notamment toutes servitudes relatives à l'écoulement des eaux, tous ces droits devant être cessibles à la municipalité;
- 15) compléter un projet d'entente qui doit être conforme aux exigences contenues au présent règlement;
- 16) Une attestation des ingénieurs démontrant que les infrastructures municipales sont capables de desservir le secteur visé par le projet en tenant compte des exigences de la loi ou à défaut, la production de tout certificat du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, émis en application de l'article 32 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, autorisant la connexion au réseau de la municipalité.
- 17) une attestation des ingénieurs démontrant à la municipalité que les servitudes nécessaires à la pleine jouissance des lieux ont été obtenues ou si aucune servitude n'a été obtenue qu'aucune telle servitude n'est nécessaire notamment toutes servitudes relatives à l'écoulement des eaux sur des terrains voisins.

11.1.10 Sur production de tous les documents mentionnés à l'article **11.1.9** et si le conseil accepte que le projet final tel que présenté soit réalisé, la municipalité conclut une entente avec le promoteur prévoyant toutes les modalités permettant la réalisation du projet.

Le promoteur peut, **si le conseil l'accepte**, présenter les documents prévus aux étapes nos 1, 2 et 3, en les regroupant en moins d'étapes que le prévoit le règlement. Cette éventualité ne réduit en rien ni la liste des documents requis ni l'obligation de les fournir tous, et ce, dans le même ordre que prévu par le règlement.

Article 12. Approbation par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques

12.1 Toutes les obligations découlant d'une entente entre le promoteur et la municipalité sont conditionnelles à l'approbation des plans et devis par toutes les autorités compétentes notamment, mais non limitativement, par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les Changements climatiques, en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, et aussi longtemps que de telles approbations n'auront pas été obtenues, les travaux ne pourront pas débiter.

12.2 La municipalité n'a aucune obligation de réaliser des travaux municipaux si elle n'a pas obtenu toutes les autorisations nécessaires à cette fin; notamment, la municipalité peut décider de financer le coût des travaux qu'elle doit réaliser par un règlement d'emprunt; si un règlement d'emprunt nécessite l'approbation de personnes habiles à voter, le conseil n'a aucune obligation de soumettre le règlement à l'approbation des personnes habiles à voter par voie de scrutin référendaire.

Article 13. Exigences minimales

13.1 Les normes minimales qui doivent être respectées lors de la réalisation d'un projet sont les suivantes :

13.1.1 Pour une rue locale, la largeur minimale est de 7,5 m (24,5 pi) de chaussée carrossable si le remblai est inférieur à 3,0 m (9,8 pi) et de 9,5 m (31,2 pi) minimale si le remblai est égal ou supérieur à 3,0 m (9,8 pi);

13.1.2 Pour une rue collectrice, la largeur minimale est de 9,0 m (30,0 pi) de chaussée carrossable si le remblai est inférieur à 3,0 m (9,8 pi) et de 11,0 m (36 pi) minimale si le remblai est égal ou supérieur à 3,0 m (9,8 pi);

13.1.3 Pour une rue principale, la largeur minimale est de 10,5 m (34,5 pi) de chaussée carrossable si le remblai est inférieur à 3,0 m (9,8 pi) et de 11,0 m (36 pi) minimale si le remblai est égal ou supérieur à 3,0 m (9,8 pi);

13.1.4 La surface de roulement d'un rond de virage dans un cul-de-sac doit avoir un diamètre de 24,0 m (79 pi). De plus le centre du rond de virage doit être pourvu d'un îlot dont le rayon doit être d'au moins 3,0 m (9,8 pi);

13.1.5 Les conduites d'aqueduc doivent avoir un diamètre d'au moins 150 mm;

13.1.6 Les conduites d'égout domestique doivent avoir un diamètre d'au moins 250 mm;

13.1.7 Les conduites d'égout pluvial doivent avoir un diamètre d'au moins 450 mm.

Article 14. Surveillance des travaux

14.1 La municipalité a accès au chantier relatif aux travaux municipaux que le promoteur doit réaliser aux termes de toute entente conclue en vertu du présent règlement. Si la municipalité le juge approprié, les travaux municipaux qui seront réalisés par le promoteur le seront sous l'autorité et la supervision de la municipalité, en conformité avec les plans et devis approuvés auxquels réfère une telle entente.

Article 15. Coûts mis à la charge et assumés par la municipalité

15.1 Sous réserve de toute entente de principe et de toute entente de mise en œuvre d'une entente de principe, conclues en vertu des articles 11.1.3 à 11.1.5, la municipalité assume les coûts suivants :

a) Ceux pour le revêtement des voies de circulation incluses dans le projet ainsi que ceux des surdimensionnements de ces voies pour la partie en sus des normes minimales prévues à l'article 13;

15.2 Le paiement des coûts des travaux prévus à l'article 15.1 est assumé par l'ensemble des contribuables de la municipalité par le biais du fonds général.

Article 16. Coûts mis à la charge et assumés par les bénéficiaires

16.1 Tout bénéficiaire doit assumer sa part du coût des travaux municipaux dont il bénéficie. La part des coûts que chaque bénéficiaire doit assumer est proportionnelle au frontage du ou des immeubles dont il est le propriétaire selon le projet déposé par rapport à la totalité des frontages des immeubles montrés dans ce projet; le coût des travaux municipaux est réduit des coûts assumés par la municipalité selon l'article 15 ou selon toute entente prise en vertu des articles 11.1.3 à 11.1.5.

16.2 Si l'immeuble dont un bénéficiaire est propriétaire est un lot de coin, le frontage de ce lot de coin dont il faut tenir compte pour déterminer la quote-part payable par ce bénéficiaire, est égal au résultat obtenu en divisant par deux le total des frontages de ce lot. Le montant correspondant à la réduction du frontage de ce lot de coin est assumé par le promoteur.

Article 17. Coûts à la charge et assumés par le promoteur

17.1 Tous les coûts pour réaliser le projet sont mis à la charge du promoteur, sauf ceux mis à la charge de la municipalité et des bénéficiaires en vertu des articles **15 et 16 ou selon toute entente prise en vertu des articles 11.1.3 à 11.1.5.**

17.2 Sous réserve de toute entente prise en vertu des articles 11.1.3 à 11.1.5, tous les coûts sont, dans un premier temps, payés par le promoteur et ils lui sont remboursés par la suite conformément à l'article **18.**

Article 18. Remboursement des coûts payés par le promoteur

18.1 La municipalité rembourse au promoteur les coûts qu'il a encouru, le cas échéant, pour les éléments mentionnés à l'article 15, au moment de l'acceptation définitive des travaux par la municipalité.

18.2 La municipalité rembourse au promoteur la part d'un bénéficiaire autre que le promoteur à la plus rapprochée des dates suivantes, soit 60 jours après qu'une somme payable par un bénéficiaire ait été acquittée ou vingt (20) ans après la signature de l'entente avec le promoteur.

Article 19. Échéance des sommes payables par les bénéficiaires

19.1 Un bénéficiaire doit payer à la municipalité la part qu'il doit assumer en vertu de l'article 16 à la plus rapprochée des dates suivantes :

19.1.1 Si le terrain dont le bénéficiaire est propriétaire comporte un bâtiment qui est branché ou est susceptible d'être branché au réseau visé par l'entente, dans les 30 jours de l'envoi d'un compte à cet effet;

19.1.2 Si le terrain dont le bénéficiaire est propriétaire ne comporte pas de bâtiment qui est branché ou est susceptible d'être branché au réseau visé par l'entente, avant que tout permis de construction relatif à un bâtiment qui sera branché ou qui sera susceptible d'être branché au réseau visé par l'entente, ne soit émis.

19.1.3 Dans les autres cas, dix-neuf (19) ans après la signature de l'entente avec le promoteur.

Article 20. Conditions préalables à l'émission d'un permis de construction

20.1 Dès qu'une somme devient payable en vertu de l'article 19, aucun permis de construction relatif à tout projet de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiment, ne peut être émis à un bénéficiaire autre que le promoteur sans que le bénéficiaire ne paie, au préalable à la municipalité, cent pour cent (100%) de la part qu'il doit payer en vertu de cet article.

20.2 L'article 20.1 n'a pas pour effet de restreindre les obligations découlant par ailleurs des articles 7 et 8 dans la mesure où ces articles sont applicables au projet de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiment.

Article 21. Interdiction

21.1 Il est interdit à un bénéficiaire de réaliser ou de faire réaliser des travaux de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiment, à l'intérieur du secteur décrit dans une entente conclue en vertu du présent règlement, sans qu'au préalable la part que ce bénéficiaire doit assumer en vertu de l'article 16 ne soit acquittée.

Article 22. Garantie

22.1 Le promoteur doit, à la signature de toute entente, fournir à la municipalité les garanties financières exigées par le conseil :

- a) pour garantir la complète exécution des travaux municipaux que le promoteur doit réaliser;
- b) pour garantir le paiement complet de tous les fournisseurs de services et de matériaux, les sous-traitants, les travailleurs et les professionnels impliqués dans la réalisation des travaux municipaux que le promoteur doit réaliser;
- c) pour garantir la qualité des travaux municipaux que le promoteur doit réaliser, pour une période d'un (1) an à compter de l'acceptation définitive des travaux, égale à dix pour cent (10 %) du montant de la garantie fournie aux termes du paragraphe 22.1a);
- d) pour garantir le paiement complet de toute somme que le promoteur doit verser à la municipalité à l'égard des travaux municipaux réalisés par cette

dernière qui correspond aux bénéfices spécifiques que le promoteur tire des travaux et dont les parties ont convenu du montant.

- 22.2 Les garanties financières exigées par la municipalité en vertu de l'article 22.1 peuvent être, au choix du conseil :
- a) sous forme d'une ou de plusieurs lettres de crédit irrévocables et inconditionnelles émises par une banque canadienne ayant une place d'affaires au Québec ou une coopérative de services financiers membre d'une fédération, selon le modèle déterminé par le conseil;
 - b) par le versement d'une somme d'argent;
 - c) selon les deux méthodes mentionnées à l'article 22.2a) et 22.2b).
- 22.3 Le montant de toute lettre de crédit irrévocable et inconditionnelle ou de tout versement d'une somme d'argent est déterminé par le conseil.
- 22.4 Si le conseil l'estime approprié, le montant de toute garantie peut être réduit pour tenir compte de l'avancement du projet du promoteur ou l'avancement des travaux municipaux.
- 22.5 Le promoteur doit, à la signature de toute entente, fournir à la municipalité une preuve d'une police d'assurance responsabilité pour un montant de 5 000 000 \$, afin de couvrir tous les risques inhérents lors de l'exécution des travaux municipaux prévus à l'entente. Cette police d'assurance doit être souscrite et maintenue en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux municipaux par la municipalité et comporter dans la police ou dans un avenant à cette fin, l'engagement suivant qui doit apparaître textuellement :

Il est entendu et convenu que la section Déclaration de la police est amendée pour couvrir la réalisation de travaux municipaux au sens du *Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux* adopté par la Municipalité de Compton. En rapport avec l'exécution du contrat, la limite de responsabilité est d'au moins 5 000 000 \$ et couvre de façon globale les réclamations pour blessures corporelles et les dommages matériels combinés. Sous réserve de la limite de responsabilité, l'assurance accordée par cette police s'applique à toutes actions intentées contre un assuré par un autre assuré ou par un employé de tout autre assuré, de la même façon et dans la même mesure que si une police distincte avait été émise à chacun d'eux. Il est entendu et convenu que la police est amendée pour que le délai entre l'avis et la date effective de l'annulation par l'assureur soit d'au moins 30 jours et que l'avis officiel soit adressé à la Municipalité de Compton, 3, chemin de Hatley, bureau 201, Compton, province de Québec, J0B 1L0.

Article 23. Retrait

- 23.1 Le promoteur peut retirer sa demande en vue d'une entente avec la municipalité pour la réalisation des travaux municipaux en tout temps avant la conclusion d'une entente. Ce dernier doit en informer la municipalité par écrit. Si la demande est relative à un projet à l'égard duquel le promoteur doit payer le coût des services professionnels assumés par la municipalité pour étudier la demande, le promoteur doit assumer le coût de ces services. Le coût des services est payable 60 jours après l'envoi d'un compte à cet effet.

Article 24. Arrérages

- 24.1 Toute somme impayée par le promoteur ou par les bénéficiaires porte intérêt au taux appliqué par la municipalité sur les arrérages de taxes.

Article 25. Entente

- 25.1 Sous réserve de l'article 11.1.3, toute entente à intervenir entre le promoteur et la municipalité doit prévoir, les dispositions suivantes :
- 25.1.1 Le nom et la désignation des parties;
 - 25.1.2 Une description des travaux municipaux à réaliser;
 - 25.1.3 La désignation de tout ou partie des travaux municipaux dont chaque partie est responsable de la réalisation;
 - 25.1.4 La date à laquelle le promoteur doit compléter les travaux municipaux qu'il s'est engagé à réaliser;
 - 25.1.5 Une pénalité journalière pour le non-respect des échéances soumises par le promoteur relativement à la réalisation des travaux municipaux;
 - 25.1.6 La détermination des coûts relatifs aux travaux municipaux mis à la charge du promoteur;
 - 25.1.7 La détermination des coûts relatifs aux travaux municipaux mis à la charge des bénéficiaires des travaux;
 - 25.1.8 La détermination des coûts relatifs aux travaux municipaux mis à la charge de la municipalité;
 - 25.1.9 Le fait que tous les coûts des travaux municipaux réalisés par le promoteur sont assumés entièrement par lui;
 - 25.1.10 Le fait que le promoteur a droit de recevoir, le cas échéant, de la municipalité, parmi les coûts des travaux municipaux assumés par lui, la part des coûts mis à la charge des bénéficiaires, et ce, selon le montant déterminé par les parties;
 - 25.1.11 L'engagement du promoteur de payer, dans le délai convenu, à la municipalité, la totalité de la part des coûts des travaux municipaux réalisés par la municipalité et mis à la charge du promoteur, et, le cas échéant, des bénéficiaires des travaux;
 - 25.1.12 Les modalités de paiement des sommes payables par le promoteur à la municipalité;
 - 25.1.13 Les modalités de remise par la municipalité au promoteur de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par les bénéficiaires et en tout état de cause, l'entente ne peut prévoir une date postérieure à vingt (20) ans de la date de sa signature;
 - 25.1.14 Les modalités de remise par la municipalité au promoteur de la quote-part prise en charge par elle en vertu du présent règlement;
 - 25.1.15 Un engagement du promoteur à l'effet qu'il tient la municipalité exempte de tout dommage causé aux personnes ou aux biens lors de l'exécution des travaux municipaux, résultant de la faute, de la négligence ou de l'imprudence des employés ou préposés du promoteur, de l'entrepreneur ou des sous-traitants engagés pour la réalisation des travaux municipaux prévus à l'entente;
 - 25.1.16 Un engagement de céder à la municipalité pour la somme nominale de 1 \$, les travaux municipaux réalisés par le promoteur y compris les terrains sur lesquels les travaux municipaux seront réalisés comprenant notamment

toutes servitudes actives et autres droits réels nécessaires à la pleine jouissance des droits à conférer à la municipalité, et ce, francs et quittes;

- 25.1.17 L'identification des immeubles qui assujettissent des bénéficiaires au paiement de coûts mis à leur charge;
- 25.1.18 L'énumération des garanties financières conformes au présent règlement fournie par le promoteur lors de la conclusion du contrat;
- 25.1.19 Toute clause suivant laquelle le promoteur ne peut, directement ou indirectement, céder l'entente;
- 25.1.20 Le fait que le présent règlement s'applique à l'entente;
- 25.1.21 Toutes autres modalités auxquelles les parties pourront convenir en fonction des besoins découlant de chaque cas;

Article 26. Dispositions pénales

- 26.1 Toute personne qui agit en contravention au présent règlement commet une infraction.
- 26.2 Si le contrevenant est une personne physique, il est passible, en cas d'une première infraction, d'une amende minimale de 500 \$ et d'une amende maximale de 1 000 \$ et les frais pour chaque infraction.
- 26.3 Si le contrevenant est une personne morale, il est passible, en cas d'une première infraction, d'une amende minimale de 1 000 \$ et d'une amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.
- 26.4 En cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, l'amende minimale est de 1 000 \$ et l'amende maximale est de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.
- 26.5 En cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, l'amende minimale est de 2 000 \$ et l'amende maximale est de 4 000 \$ et les frais pour chaque infraction.
- 26.6 Si la contravention est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des infractions distinctes.
- 26.7 Malgré les articles qui précèdent, la municipalité peut exercer tous les recours nécessaires aux fins de faire observer les dispositions du présent règlement.

Article 27. Remplacement

- 27.1 Le présent règlement remplace le *Règlement 2005-61 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux*, tel qu'amendé par le Règlement 2005-61-1.10.

Article 28. Entrée en vigueur

- 28.1 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Signé
Bernard Vanasse
Maire

Signé
Martine Carrier
Directrice générale et
secrétaire-trésorière par intérim

Avis de motion donné le 24 mars 2015

Adoption 1^{er} projet le 24 mars 2015

Avis public consultation publique le 26 mars 2015

Adopté le 7 avril 2015

Certificat de conformité MRC émis le 13 avril 2015

Avis entrée en vigueur le 16 avril 2015

Entrée en vigueur le 13 avril 2015