



**Règlement no 2023-197 concernant les ententes
relatives à des travaux municipaux**

Attendu que le conseil municipal peut assujettir la délivrance d'un permis de construction, de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le Requéran et la Municipalité de Compton portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux, conformément aux articles 145.21 à 145.30 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);

Attendu que le conseil désire contrôler les investissements en travaux d'infrastructures et obliger les Requéran 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 ;

Attendu qu'un avis de motion de la présentation du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 11 avril 2023;

Attendu qu'un projet du présent règlement a été adopté à la séance extraordinaire du conseil municipal tenue le 4 juillet 2023 en vertu de la résolution numéro 267-2023-07-04;

Attendu qu'une assemblée publique de consultation s'est tenue le 24 juillet 2023;

EN CONSÉQUENCE, à une séance extraordinaire du conseil tenue le 1^{er} août 2023 au lieu habituel des délibérations du conseil, sur proposition régulière il est résolu que le conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement numéro 2023-197 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux ».

Article 3 Définitions

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au présent article. Si un mot ou une expression n'est pas défini au présent article, le sens et l'application est attribué par le Règlement de zonage 2020-166 et le Règlement de lotissement 2020-167 de la Municipalité de Compton.

Autorité compétente :

L'expression « autorité compétente » désigne l'inspecteur municipal.

Bénéficiaire :

Une personne qui, sans être un requérant ou un titulaire au sens du présent règlement, est propriétaire d'un terrain bénéficiant d'une infrastructure ou d'un équipement municipal réalisé en application d'une entente conclue en vertu du présent règlement.

Cautionnement d'exécution de l'entrepreneur :

Des garanties financières, fournies par l'entrepreneur, sous forme de cautionnement délivrée par une compagnie d'assurances détenant un permis pour opérer une assurance de garantie et faisant partie de la liste **des entreprises ou individus**

autorisés à exercer et publiée par l’Autorité des marchés financiers ou par lettre de garantie bancaire. exigées afin de préserver le droit du titulaire de procéder à l’exécution des travaux municipaux et de garantir les obligations de l’entrepreneur pour les salaires, les matériaux et les services.

Cautionnement d’exécution de contrat :

Une garantie financière sous forme de cautionnement fourni par une compagnie d’assurances détenant un permis pour opérer une assurance de garantie et faisant partie de la liste publiée par l’**Autorité des marchés financiers ou par lettre de garantie bancaire** exigée afin de préserver le droit de la Municipalité de procéder à l’exécution des travaux municipaux et de compléter les autres obligations contenues au protocole d’entente en cas de défaut du titulaire. Ce cautionnement doit garantir toutes les obligations du titulaire et non pas seulement celles se rapportant à l’exécution des travaux.

Coût des travaux municipaux :

Tous les coûts pour réaliser les travaux municipaux, y compris ceux reliés aux frais contingents.

Emprise publique :

Une bande de terrain appartenant ou destinée à appartenir à la Municipalité.

Entente ou protocole d’entente :

Une entente au sens de l’article 145.21 de la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) portant sur la réalisation des travaux municipaux et sur la prise en charge et le partage des coûts relatifs à ces travaux.

Entrepreneur :

Une personne mandatée par le titulaire pour effectuer des travaux d’infrastructures relatifs à des travaux municipaux.

Frais contingents :

Les frais contingents incluent, mais sans s’y limiter, les frais suivants :

- a) les frais relatifs à la préparation des plans du projet de développement (urbaniste);
- b) les frais relatifs à l’étude de faisabilité et la préparation des plans et devis (ingénieur);
- c) les frais relatifs au plan de gestion environnementale (biologiste) ;
- d) les frais relatifs à la surveillance des travaux (ingénieur) ;
- e) les frais relatifs à l’arpentage, au piquetage, aux relevés topographiques et aux descriptions techniques (arpenteur-géomètre) ;
- f) les frais relatifs au contrôle des matériaux (laboratoire de sol) ;
- g) les frais légaux (avocats, notaires et autres frais professionnels engagés par le titulaire ainsi que par la Municipalité), ainsi que les avis techniques, si requis;
- h) toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciales et fédérales ;

Ingénieur chargé de la surveillance :

Un ingénieur, membre de l’Ordre des ingénieurs du Québec et détenant une assurance responsabilité minimale de cinq millions de dollars, engagé par la Municipalité afin d’effectuer la surveillance des travaux municipaux.

Ingénieur chargé du contrôle qualitatif des matériaux :

Un ingénieur, membre de l’Ordre des ingénieurs du Québec et détenant une assurance responsabilité minimale de cinq millions de dollars, engagé par la Municipalité afin d’effectuer le contrôle qualitatif des matériaux des travaux municipaux.

Ingénieur concepteur :

Un ingénieur, membre de l’Ordre des ingénieurs du Québec et détenant une assurance responsabilité minimale de cinq millions de dollars, engagé par le requérant afin de produire tous les documents requis pour la réalisation des travaux municipaux.

Ouvrage de rétention :

Ensemble des éléments de stockage des eaux de surface, enterrée ou à ciel ouvert, destinés à récupérer une partie des eaux de surface issues de surfaces imperméables créées pour les besoins d'aménagement.

Partie de phase :

Ensemble des travaux d'une phase réalisés de manière continue jusqu'à leurs réceptions provisoires.

Phase :

Partie des travaux municipaux du projet approuvée par le conseil municipal et déterminés sur le plan concept et les plans d'ingénierie fournis par le requérant.

Piste multifonctionnelle :

De façon non limitative, un espace vert, un parc linéaire, un corridor de verdure ou une autre parcelle de terrain à caractère public prévu pour accueillir les réseaux de sentiers polyvalents (i.e. piste cyclable, sentier piétonnier, ski de fond, etc.).

Projet :

Toutes demandes de permis ou certificats d'autorisation nécessitant des travaux municipaux.

Requérant :

Une personne, physique ou morale, soit le propriétaire ou son mandataire, qui présente une demande de permis de prolongement d'infrastructures, de permis de lotissement, de permis de construction ou de tout certificat dont la délivrance est assujettie au présent règlement.

Réseau d'aqueduc :

Un système de conduits raccordé au réseau public avec les équipements qui sert principalement à l'alimentation en eau potable des bâtiments ainsi qu'au combat des incendies. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le réseau d'aqueduc comprend les vannes, les boîtes ou chambres de vannes, les purgeurs d'air et d'eau, les bornes d'incendie, les stations de réduction de pression, les postes de surpression et les pièces de raccordement du branchement du réseau.

Réseau d'égout sanitaire :

Un système de conduits incluant les pièces de raccordement du branchement au réseau public qui contient et achemine les eaux usées et qui comprend, entre autres, les regards ainsi que les équipements ou les appareils destinés à desservir les immeubles notamment la station de pompage sanitaire et les conduites de refoulement situé dans l'emprise publique ou faisant l'objet d'une servitude.

Réseau d'égout pluvial :

Un système de conduits incluant les pièces de raccordement du branchement au réseau qui contient et achemine les eaux de surface ou souterraines et comprend les regards d'égouts, les puisards de rues, la station de pompage pluvial ainsi que toute autre installation nécessaire.

Réseaux techniques urbains :

Ensemble des réseaux, souterrains ou aériens, d'énergie (gaz, électricité, vapeur, etc.) et de télécommunication (téléphone, câblodistribution, etc.), et de leurs composantes (câblage, conduites, conduits de massifs, regards, puits d'accès, chambres, etc.), anciennement désigné sous l'appellation « utilité publique ».

Rue :

Une rue ou un chemin appartenant ou destinée à appartenir à la Municipalité.

Signalisation permanente :

Un panneau de signalisation routière et odonymique installé de façon permanente incluant son support, visant à assurer la sécurité des utilisateurs et à identifier les voies de circulation conformément aux normes édictées en vertu du Code de la sécurité routière et de la réglementation de la Municipalité.

Société liée :

Une société liée est définie comme suit :

- a) Si les deux sociétés sont contrôlées par la même personne ou le même groupe de personnes ;
- b) Si chacune des sociétés est contrôlée par une personne et si la personne contrôlant l'une des sociétés est liée à la personne qui contrôle l'autre société ;
- c) Si l'une des sociétés est contrôlée par une personne et si cette personne est liée à un membre d'un groupe lié qui contrôle l'autre société ;
- d) Si l'une des sociétés est contrôlée par une personne et si cette personne est liée à chaque membre d'un groupe non lié qui contrôle l'autre société ; Si l'un des membres d'un groupe lié contrôlant une des sociétés est lié à chaque membre d'un groupe non lié qui contrôle l'autre société ;
- e) Si chaque membre d'un groupe non lié contrôlant une des sociétés est lié à au moins un membre d'un groupe non lié qui contrôle l'autre société.

Surdimensionnement :

Une infrastructure ou un équipement public dont les dimensions ou les capacités dépassent celles du service de base nécessaire à la desserte en équipement du secteur faisant l'objet d'une demande de permis par le requérant.

Surveillance :

La surveillance en résidence complète des Travaux municipaux assurée par un surveillant de chantier mandaté par la Municipalité et payé par le Requérant en conformité avec les plans et devis approuvés auxquels réfère une *Entente* à être conclue dans le cadre du présent règlement.

Système d'éclairage :

Un système public servant à l'éclairage, notamment, d'une voie de circulation ou d'un passage piétonnier. Il comprend entre autres les lampadaires et les luminaires installés sur des poteaux de services des *Réseaux techniques urbains*, dont l'alimentation est effectuée via des conduites souterraines ou des câbles aériens qui en font partie intégrante ainsi que les boîtes de tirage et d'alimentation.

Titulaire :

Une personne qui a conclu, avec la Municipalité, un protocole d'entente sur la réalisation de travaux municipaux et qui détient le permis requis. Cette personne étant propriétaire du fond ou dûment mandatée par ce dernier.

Travaux municipaux :

L'ensemble des *Travaux de première étape*, des *Travaux de deuxième étape* et/ou des *Travaux de troisième étape*.

À noter que les travaux municipaux doivent être réalisés en conformité avec la collection des normes des ouvrages routiers Tomes 1 à 8 en vigueur du ministère des Transports et de la Mobilité durable.

Travaux de première étape :

Les travaux relatifs aux infrastructures municipales suivantes :

- a) le réseau d'aqueduc ,
- b) le réseau d'égout sanitaire,
- c) le réseau d'égout pluvial,
- d) le poteau de service de l'aqueduc et les bornes incendies,
- e) le réseau de fossés ou de tranchées drainantes,
- f) la fondation de rue en pierre concassée,
- g) le drainage de celle-ci ainsi que le drainage requis hors rue,
- h) le déboisement,
- i) les ouvrages nécessaires au contrôle de l'érosion des sols, les mesures de mitigation pour la protection de l'environnement préalables à l'exécution des travaux,

- j) les ouvrages de rétention,
- k) l'enfouissement du réseau technique urbain et/ou des conduites souterraines pour accueillir le réseau d'utilités publiques technique urbain dans les cas où l'enfouissement se fait ultérieurement à la présente entente
- l) la pose de bornes et de repères géodésiques
- m) l'installation de la signalisation permanente.

Les travaux de première étape comprennent également :

- a) conduites d'aqueduc,
- b) d'égout sanitaire,
- c) d'égout pluvial jusqu'à la limite de l'emprise publique

Travaux de deuxième étape :

Les travaux relatifs aux infrastructures municipales suivantes :

- a) les bordures de rue,
- b) les passages à piétons,
- c) la décontamination de la fondation supérieure avant le pavage,
- d) la première couche de pavage,
- e) le système d'éclairage,
- f) Les bornes de recharges électriques,
- g) les clôtures,
- h) les trottoirs,
- i) le reboisement
- j) Les œuvres d'art,
- k) Les panneaux d'affichage communautaire,
- l) l'aménagement de la zone tampon, des parcs et espaces verts, des pistes multifonctionnelles et d'ouvrage d'atténuation de bruits,
- m) les dalles de casiers postaux,
- n) les feux de circulation
- o) Autres installations de *Signalisation permanente*.

Travaux de troisième étape :

Les travaux relatifs aux infrastructures municipales suivantes:

- a) la deuxième couche de pavage (couche d'usure)
- b) le marquage sur la chaussée.

Article 4 Validité

- 4.1 Le présent règlement est adopté dans son ensemble, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, alinéa par alinéa, de manière à ce que si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer autant que faire se peut.

Article 5 Objet du règlement

- 5.1 Le présent règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou d'un permis de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation impliquant la réalisation de travaux municipaux à la conclusion préalable d'une entente entre le Requérent et la Municipalité.
- 5.2 Il a aussi pour but de déterminer les modalités et les exigences que doit remplir le Requérent relativement à la réalisation de travaux municipaux.
- 5.3 Il vise également à déterminer la participation financière du requérant, des bénéficiaires et de la Municipalité, si applicable, dans la préparation et la réalisation de travaux municipaux.

Article 6 Territoire assujetti

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

Article 7 Pouvoir discrétionnaire du conseil

- 7.1 Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du Conseil municipal de la Municipalité de décréter lui-même la réalisation de travaux municipaux pour un développement résidentiel ou commercial et de pourvoir à leur financement.
- 7.2 Le Conseil a l'entière responsabilité de planifier et de contrôler le développement du territoire de la Municipalité et il peut, à sa discrétion, statuer sur l'opportunité d'étendre le réseau des rues et des infrastructures de la Municipalité et de réaliser certains travaux afférents. La conformité aux règlements d'urbanisme n'oblige pas le Conseil à accepter le projet.
- 7.3 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 Requérent une entente pour la réalisation de travaux municipaux.
- 7.4 Lorsque la Municipalité accepte, suite à la demande d'un Requérent, de permettre la réalisation de travaux municipaux dans le cadre du présent règlement, les conditions applicables sont celles énoncées au présent règlement.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRETATIVES

Article 8 Tableau, diagramme, graphique, symbole et croquis

- 8.1 Généralités
 - 8.1.1 À moins d'indication contraire, fait partie intégrante du présent règlement tout tableau, diagramme, graphique, symbole, croquis ou toute forme d'expression autre que le texte contenu ou auquel il réfère. En cas de contradiction entre le texte et un tableau, diagramme, graphique, symbole, croquis ou une autre forme d'expression, le texte prévaut.
 - 8.1.2 Tout croquis inséré au présent règlement peut être utilisé pour interpréter l'une de ses dispositions, peu importe où il se situe dans le règlement.
- 8.2 Incompatibilité entre une disposition générale et une disposition spécifique
 - 8.2.1 En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.
 - 8.2.2 À moins de déclaration contraire, lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement est incompatible avec tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.
- 8.3 Dimensions et mesures
 - 8.3.1 À moins de déclaration contraire, toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

CHAPITRE 3 OBJET

Article 9 Catégories de constructions, de terrains et de travaux assujettis à une entente

- 9.1 La délivrance de tout permis de lotissement ou de construction, ou tout certificat d'autorisation nécessitant la réalisation de travaux municipaux, est assujettie à la conclusion d'une entente entre le Requérent et la Municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge des

coûts relatifs à ces travaux par le Requérant. L'entente doit être conclue conformément aux dispositions du présent règlement.

9.2 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 municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux ait été conclue entre la Municipalité et le Requérant du projet.

9.3 Ces interdictions ne s'appliquent pas à la Municipalité.

CHAPITRE 4 TRAVAUX MUNICIPAUX ASSUJETTIS

Article 10 Infrastructures et équipements visés

Aux fins du présent règlement, les infrastructures et équipements, sans s'y limiter, devant être visés par une entente sont les suivants :

Classe A :

- les infrastructures d'aqueduc;
- les infrastructures d'égout sanitaire;
- les infrastructures d'égout pluvial;
- les fossés, ponceaux et ruisseaux;
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales;
- les ouvrages de stabilisation;
- les entrées de service;
- les bordures, bandes médianes et trottoirs;
- les ouvrages d'art;
- les clôtures;
- les feux de circulation;
- la signalisation, incluant les panneaux de rue et le marquage de chaussée;
- l'éclairage;
- les passages et sentiers piétonniers;
- les sentiers multifonctionnels et les voies cyclables;
- l'aménagement des parcs;
- l'aménagement de passages à niveau;
- la distribution électrique, de télécommunications et gazière;
- tous travaux requis afin d'assurer la conformité des infrastructures et des équipements avec les lois et règlements applicables ;
- les murs de soutènement.

Classe B :

- la construction d'une *Rue*, incluant le pavage;
- les postes de surpression d'aqueduc;
- les stations de pompage;
- les bassins de rétention;

À noter que les travaux municipaux doivent être réalisés en conformité avec la collection des normes des ouvrages routiers Tomes 1 à 8 en vigueur du ministère des Transports et de la Mobilité durable.

CHAPITRE 5 DEMANDE PAR LE REQUÉRANT

Tout Requéran désirant conclure une entente avec la Municipalité portant sur la réalisation de travaux municipaux doit présenter une demande à cet effet à l'Autorité compétente suivant les modalités prévues à la présente partie.

Article 11 Conditions de recevabilité d'une demande

Une demande est recevable si les conditions suivantes sont respectées :

- tout Requéran ou son mandataire doit démontrer que le Requéran est propriétaire de la majorité des lots cadastrés bénéficiant des travaux projetés ou, en cas contraire, doit avoir obtenu le consentement écrit notarié ou assermenté de plus de cinquante pour cent (50%) des propriétaires de tels lots à l'effet que ceux-ci consentent à l'exécution des travaux;

CHAPITRE 6 CONTENU DE LA DEMANDE

Article 12 Documents requis

Toute personne désirant obtenir de la Municipalité l'autorisation de réaliser des travaux municipaux doit faire une demande d'avant-projet en fournissant les documents suivants :

- a) Les titres de propriété des immeubles (rues, terrains, pistes multifonctionnelles et parcs, etc.) qui font l'objet de la demande ainsi que de l'ensemble des terrains affectés directement par les travaux municipaux, établissant clairement que le Requéran est propriétaire de ces immeubles (rues, pistes multifonctionnelles, etc.) ou est autorisé par le propriétaire à présenter une demande ;
- b) Un rapport écrit exposant sommairement les objectifs généraux et spécifiques ainsi que les intentions du Requéran;
- c) Le genre et l'importance des investissements;
- d) Une description du milieu naturel: type de sol, végétation en présence et importance des dénivellations, des cours d'eau et des lacs en présence;
- e) Une description du milieu structurel : type de zonage projeté, type de bâtiments, architecture, nombre approximatif de lots projetés incluant les parties privatives et communes à l'intérieur d'un projet intégré), localisation des liens routiers avec les secteurs adjacents et harmonisation avec les caractéristiques des secteurs environnants;
- f) Un plan 1:10 000 montrant le territoire environnant;
- g) Un plan de développement sur lequel apparaissent les rues projetées, les subdivisions des terrains proposées, leur destination et les mesures, les superficies, les parcs, les espaces verts, les ouvrages de rétention et leur localisation, les espaces naturels destinés à être cédés à la Municipalité, les pistes multifonctionnelles et leurs usages, les limites des terrains boisés et les limites des phases de développement, s'il y a lieu 1:2000 montrant l'emplacement des aménagements, là où les rues projetées ou là où les allées véhiculaires privées à l'intérieur d'un projet intégré, les cours d'eau et les lacs ;
- h) Une caractérisation environnementale (étude d'inventaire faunique et floristique) et un plan à l'échelle montrant la localisation des milieux naturels assujettis à des mesures de protection telles les cours d'eau, milieux humides, écosystèmes forestiers exceptionnels, préparés par un professionnel compétent en la matière, approuvé par la Municipalité, aux frais du Requéran ;
- i) Le nom du Requéran et les coordonnées des intervenants avec lesquels la Municipalité transigera dans le cadre du projet ;
- j) Le calendrier général proposé pour la réalisation du projet, incluant le phasage prévu par le Requéran ;
- k) Une analyse de l'impact fiscal en termes de rentabilité à long terme pour la Municipalité du projet de développement immobilier proposé. Le Requéran devra fournir, entre autres, les données suivantes :
 - Nombre d'unité de logement prévu au projet ;
 - Valeur foncière moyenne générée par unité de logement ;
 - Valeur foncière commerciale générée ;

- Valeur foncière industrielle générée ;
 - Richesse foncière totale générée ;
 - Nombre d'années estimées pour rendre à terme le projet ;
 - Investissement prévu par le Requéran pour les travaux municipaux de :
 - Travaux de première étape ;
 - Travaux de deuxième étape ;
 - Travaux de troisième étape ;
- l) Une étude de faisabilité sommaire (excluant la conception détaillée) du projet en matière de gestion des eaux de surface doit être réalisée aux frais du Requéran ;
- m) Tout autre document ou renseignement exigé par la Municipalité, lorsque nécessaire pour l'étude de la demande soumise.

Les documents exigés pour cette demande doivent être transmis à la Municipalité en deux (2) copies, à savoir une copie papier et une copie en version numérique.

Si requis, le projet pourra être présenté par le Requéran à une séance du CCU.

Article 13 Paiement des frais d'étude de la demande

Un paiement de frais d'étude de la demande de 400 \$ pour travaux municipaux de classe A et de 5 000 \$ pour les travaux municipaux de classe B. (voir article 10 du présent règlement)

Article 14 Analyse de la demande et obtention de l'approbation préliminaire du projet

14.1 La demande contenant tous les éléments mentionnés à l'Article 12 est analysée selon le processus interne de la Municipalité de Compton. Après l'étude de la demande mais avant la préparation des plans et devis préparés par des professionnels, la Municipalité doit, afin d'orienter le Requéran, se prononcer par résolution générale de principe sur le projet impliquant la réalisation de travaux municipaux.

14.2 Toute approbation préliminaire du plan concept par une résolution générale de principe ne peut être considérée comme donnant droit à l'émission d'un quelconque permis et n'est pas constitutive d'un quelconque droit au prolongement des infrastructures municipales ou à l'exécution de travaux municipaux illustrés sur le plan concept, la réalisation de ces derniers demeurant assujettie à l'adoption par le conseil municipal d'une résolution spécifique à leur exécution et à la signature d'une entente relative aux travaux municipaux avec le Requéran.

Article 15 Préparation des plans et devis par des professionnels

15.1 À la suite de l'obtention de la résolution générale de principe, le Requéran doit faire préparer, par un ou des professionnels de son choix, tous les plans, devis et estimés, les documents d'appels d'offres pour les travaux ainsi que toutes les autres études techniques préliminaires au projet, notamment :

- a) S'il s'agit d'un terrain démontrant des risques d'instabilité ou possédant une composition particulière pouvant entraîner des normes de construction inhabituelles, une étude effectuée par un professionnel habilité à cette fin démontrant que le terrain visé par la demande possède la stabilité ou la capacité portante nécessaire pour la réalisation d'une infrastructure ou d'un équipement municipal requis. Cette caractérisation devra être déposée auprès de l'Autorité compétente, de la planification et du développement durable avant l'analyse du projet par le conseil municipal ;
- b) Une étude de caractérisation du terrain visé par la demande de permis permettant de déterminer la présence, le cas échéant, de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites fixées par règlement du gouvernement pris en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chapitre Q 2) ou qui, sans être visés par ce règlement, sont susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes ou à l'environnement en général ou encore aux biens. Cette étude doit être réalisée en

conformité avec le Guide d'intervention sur la protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés ou tout guide le remplaçant.

- c) Une étude du projet en matière de gestion des eaux de surface doit être réalisée aux frais du Requérant par l'ingénieur concepteur. Les paramètres de cette étude sont établis dans la collection de normes des ouvrages routiers Tomes 1 à 8. L'Autorité compétente peut, en tout temps, requérir de l'ingénieur concepteur toutes les informations relatives à cette étude.

15.2 Les plans et devis requis doivent être établis par des professionnels. Les versions « émis pour construction » ou « plans finaux » doivent porter le sceau de même que la signature du professionnel, qu'il s'agisse de documents reliés à l'arpentage, à l'architecture ou au génie civil.

15.3 La conception des ouvrages doit être basée sur les clauses techniques et les normes établies dans la version en vigueur au moment de la signature du protocole d'entente des documents ci-dessous énumérés.

15.4 Si des ajustements sont nécessaires, compte tenu de la topographie du milieu, de la nature des sols en place ou des exigences environnementales, toute modification par rapport aux exigences d'un document ou d'une norme prévue au paragraphe 15.3 devra être soulevée dans une note technique adressée au directeur des Services techniques et être entièrement cautionnée et acceptée par l'ingénieur concepteur.

15.5 Les plans et devis sont soumis au responsable du service urbanisme pour étude, commentaires et approbation.

CHAPITRE 7 PROTOCOLE D'ENTENTE

Article 16 Conclusion du protocole d'entente

16.1 À la suite de l'étude des plans et devis par l'Autorité compétente, le conseil municipal peut, dans l'éventualité où il juge cela approprié dans l'intérêt public, autoriser la réalisation des travaux municipaux visés aux plans et devis et la signature d'un protocole d'entente relatif à leur exécution.

Dans un tel cas, l'Autorité compétente transmet au Requérant un projet de protocole d'entente pour l'exécution des travaux municipaux faisant l'objet de sa demande.

La signature du protocole d'entente doit être autorisée par résolution du conseil municipal. Cette résolution doit aussi identifier tout signataire désigné par la Municipalité et demeure valide pour une période de douze (12) mois.

Conséquemment, les travaux de première étape de chacune des phases identifiées au protocole d'entente doivent avoir fait l'objet d'une réception provisoire dans un délai de vingt-quatre (24) mois suivant la délivrance du permis de prolongement d'infrastructures à défaut de quoi le protocole d'entente peut faire l'objet d'une résiliation unilatérale par la Municipalité sur transmission d'un simple avis écrit au titulaire par le directeur des Services techniques. Aucune nouvelle phase ne peut être entamée sans que la phase précédente ait reçu une autorisation provisoire.

16.2 Advenant le cas où les travaux municipaux visés par le protocole d'entente sont débutés et n'ont fait l'objet d'aucune réception provisoire mais qu'ils ne sont pas menés avec diligence, la Municipalité peut, à son entière discrétion, recourir à la garantie prévue au Chapitre 10 ou par résolution de son conseil municipal, adopter toute autre mesure pour palier à ce défaut. Pour se faire, la Municipalité doit envoyer, trente (30) jours avant l'expiration du délai de vingt-quatre (24) mois suivant l'émission du permis de prolongement d'infrastructures, un avis écrit au titulaire décrivant le défaut et la mesure choisie par la Municipalité pour palier à ce défaut.

16.3 Le conseil municipal peut également, à son entière discrétion, adopter une nouvelle résolution autorisant la signature d'un nouveau protocole d'entente avec ou sans modification. Cette nouvelle résolution demeure valide pour le même délai de rigueur.

16.4 La signature du protocole d'entente par le Requéran et la Municipalité est une condition préalable et essentielle à la réalisation des travaux municipaux et à l'émission du ou des permis recherchés par le Requéran.

16.5 Le conseil municipal peut confier à un Requéran la réalisation en tout ou en partie des travaux municipaux, selon les modalités établies au présent règlement.

16.6 Aucun permis de lotissement ou de construction ne peut être émis au Requéran tant et aussi longtemps que le protocole d'entente prévu au présent règlement n'est pas conclu.

16.7 Contenu du protocole d'entente

Le protocole d'entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

- a) La désignation des parties et leur adresse de correspondance ;
- b) La description des travaux municipaux, la désignation de la partie responsable de toute, ou partie, de leur réalisation, l'estimation du délai de réalisation, la détermination des coûts relatifs aux travaux municipaux à la charge du titulaire, les modalités de paiement par le titulaire et les modalités de réception des travaux municipaux ;
- c) Le phasage du projet et la durée du protocole d'entente, lequel inclut la date à laquelle les travaux doivent être complétés ;
- d) Les documents et les approbations nécessaires à l'obtention du permis de prolongement d'infrastructures ;
- e) La pénalité recouvrable du titulaire en cas de retard à exécuter les travaux municipaux ou les autres obligations qui lui incombent en vertu du protocole d'entente ;
- f) Les garanties de réalisation et d'exécution et les assurances chantier et responsabilité civile exigées du titulaire par la Municipalité ;
- g) Les modalités d'entretien des infrastructures ;
- h) Les modalités de cession du titulaire à la Municipalité des rues, des servitudes et de la contribution pour fins de parcs, si applicable ;
- i) Les modalités de surveillance de chantier, de production de plans finaux (tel que construits) et d'inspection des matériaux.
- j) Les quotes-parts des autres bénéficiaires et les modalités de remise, si applicable ;
- k) Tout autre élément pertinent pour la réalisation des travaux municipaux.

16.8 Documents requis avant la signature du protocole d'entente

Le Requéran doit remettre à l'Autorité compétente les documents suivants :

- a) Le chèque couvrant les d'étude de la demande prévus à l'article 13 des présentes;
- b) Si le Requéran est une personne morale, un extrait de résolution de la société;
- c) Si le Requéran est une personne physique représentée, une copie du mandat ou de la procuration ;
- d) Si le Requéran est une fiducie, un extrait de l'acte de fiducie certifié conforme par un notaire ;
- e) Une dénonciation écrite des privilèges, des hypothèques, des servitudes et des autres charges affectant les immeubles du projet. Cette dénonciation doit inclure, dans le cas d'une servitude, une localisation précise de l'assiette de cette servitude.

CHAPITRE 8 ENTENTES PARTICULIÈRES -SURDIMENSIONNEMENT

Article 17 Entente

17.1 Dans tous les cas où le projet présenté par le Requéran nécessite des travaux devant, considérant les caractéristiques du projet ou de la nature même de ces travaux ou du plan de développement général du secteur concerné ou de tout autre motif, bénéficier à toute autre personne que le Requéran (surdimensionnement), la Municipalité peut, sur approbation du conseil municipal, malgré toute autre disposition à l'effet contraire contenue au présent règlement, conclure avec le Requéran une entente particulière dans le protocole d'entente, laquelle peut, de façon non limitative, prévoir :

- a) La nature des travaux concernés par l'entente particulière et l'étendue des coûts et des frais qui s'y rattachent ;
- b) La reconnaissance que les travaux seront exécutés par la Municipalité ou par le Requéran, selon le cas ;
- c) Le partage des coûts des travaux et de l'ensemble des frais entre le Requéran et la Municipalité et les bases d'établissement des quotes-parts de chacun ;
- d) Le mode de remboursement de la quote-part du Requéran à la Municipalité ou vice versa ;
- e) Le mode de financement de la quote-part de la Municipalité et, lorsqu'un règlement d'emprunt est prévu, les immeubles composant les bassins de taxation et la quote-part de chaque bassin ;
- f) Toute autre modalité compte tenu des circonstances.

17.2 Les dispositions du paragraphe 17.1 ne doivent pas être interprétées comme interdisant au Requéran d'accepter de prendre à sa seule charge l'ensemble des coûts d'un projet même si certains des travaux municipaux qu'il nécessite peuvent bénéficier à un tiers, ni à plusieurs Requéran de présenter ensemble à la Municipalité une demande pour l'exécution de certains travaux devant bénéficier à chacun d'eux et à s'entendre entre eux, sans l'intervention de la Municipalité à cet égard, sur le partage des coûts inhérents à ces travaux. Dans ce cas, les demandes de travaux d'infrastructures municipales présentées à la Municipalité sont régies par le présent règlement.

17.3 Financement des travaux par la Municipalité

Il est loisible à la Municipalité de choisir le mode de financement qui lui convient le mieux pour procéder au paiement des coûts qui lui incombent, que ce soit par une taxe d'amélioration locale, un ou des règlements d'emprunt applicables à l'ensemble de son territoire ou aux seuls propriétaires riverains selon le cas, ou par tout autre moyen qu'elle juge opportun, le tout sujet aux dispositions des lois applicables en la matière.

Lorsque l'option d'un règlement d'emprunt est choisie par la Municipalité, sa responsabilité se limite à adopter un tel règlement et à le soumettre aux approbations requises.

17.4 Non-responsabilité

La Municipalité n'assume pas de responsabilité en raison de la non-approbation d'un règlement d'emprunt qui l'amène à suspendre ou à ne pas donner suite à une demande qu'elle aurait acceptée, qu'un protocole d'entente ait été conclu ou non.

CHAPITRE 9 AUTRES TRAVAUX FINANCÉS PAR LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité peut, à son entière discrétion, décider d'assumer le financement et/ou la réalisation de certains travaux municipaux dans le cadre de la négociation avec le Requéran. La participation financière de la Municipalité et les modalités applicables doivent se retrouver dans le protocole d'entente. La résolution du conseil municipal approuvant le protocole d'entente doit faire mention de cette participation financière, s'il y a lieu. Le Chapitre 8 s'applique au présent chapitre compte tenu des adaptations nécessaires.

CHAPITRE 10 GARANTIE DE RÉALISATION ET ASSURANCES

Article 18 Garantie

18.1 Le titulaire doit fournir, à la Municipalité, avant le début des travaux, une garantie de réalisation visant l'ensemble des éléments prévus au protocole d'entente et excluant toute garantie exigée en vertu d'un autre règlement et prenant l'une ou plusieurs des formes suivantes :

- a) Une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle ;
- b) Un cautionnement d'exécution de contrat ;
- c) Un chèque visé.

18.2 La garantie de réalisation prévue à l'article 18.1 doit minimalement être à un montant équivalant à 50 pour cent (50 %) de l'estimation des coûts des *Travaux municipaux* incluant les taxes applicables de l'étape de réalisation dont les coûts sont les plus élevés, pour un minimum de 20% du coût total des *Travaux municipaux*.

18.3 La garantie de réalisation doit être émise, en faveur de la Municipalité, par une institution légalement autorisée pour ce faire dans la province de Québec.

18.4 La garantie de réalisation doit indiquer une date d'échéance selon les modalités prévues au protocole d'entente.

18.5 La garantie de réalisation pourra être modifiée durant l'exécution des travaux municipaux selon les modalités prévues au protocole d'entente.

18.6 Si le Requéran fait exécuter les travaux par un entrepreneur, le Requéran 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% de l'estimation des coûts des *Travaux municipaux* incluant les taxes applicables de l'étape de réalisation dont les coûts sont les plus élevés, pour un minimum de 20% du coût total des *Travaux municipaux*. 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% de l'estimation des coûts des *Travaux municipaux* incluant les taxes applicables de l'étape de réalisation dont les coûts sont les plus élevés, pour un minimum de 20% du coût total des *Travaux municipaux*. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par l'ingénieur.

18.7 Libération de la garantie

Quatre-vingt-dix pour cent (90%) de la garantie sera libéré sur l'acceptation provisoire des travaux du *Projet* par l'Autorité compétente à l'exception des cas prévus à l'article 18.6 des présentes. La proportion restante de 10% sera libérée sur l'acceptation finale des travaux du *Projet* par l'Autorité compétente.

La Municipalité ne paie aucun intérêt sur la somme déposée en garantie.

Article 19 Assurance responsabilité

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

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

Article 20 Défaut du Requéran

En cas de défaut du Requéran 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 Requéran.

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

Article 21 Surveillance et conformité des travaux

21.1 La Municipalité conserve le contrôle exclusif de la surveillance des travaux municipaux, du contrôle qualitatif des matériaux et/ou de la surveillance environnementale, et ce, aux frais du Requéran, ce qui inclut notamment le pouvoir de mandater tout professionnel pour effectuer cette surveillance.

21.2 Les travaux municipaux assumés par le Requéran doivent être réalisés en conformité avec les indications spécifiques des plans et devis préparés par l'ingénieur concepteur et les directives de changement émanant de l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux, approuvées par l'Autorité compétente de la Municipalité.

21.3 La Municipalité devra, pour les travaux de première, de deuxième et de troisième étapes, recevoir, de l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux, un certificat de réception provisoire des travaux et un certificat de réception définitive des travaux (comprenant une liste non exhaustive des ouvrages) confirmant la conformité des travaux réalisés en relation avec les éléments mentionnés au paragraphe 21.2 et les normes municipales pour le transfert définitif des titres de propriété des rues au bénéfice de la Municipalité.

21.4 L'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux devra remettre à l'Autorité compétente une copie de l'attestation de conformité des travaux municipaux assujettis à l'article 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement exigée par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

CHAPITRE 11 ACCÈS AUX PROPRIÉTÉS

Article 22 Généralités

22.1 L'aménagement des accès aux propriétés, comprenant le déblai ou le remblai, la mise en parterre, la fondation, la coupe des bordures et le pavage des entrées privées jusqu'à la ligne d'emprise publique, lorsque requis par la réglementation en vigueur, de même que les ponceaux, lorsque requis sous les entrées privées, sont aux frais des riverains concernés.

22.2 Le titulaire s'engage à réparer ou à compléter, à ses frais, les surfaces gazonnées exécutées par les propriétaires riverains, pour la partie située dans l'emprise publique. Ces réparations ou complétions doivent se faire de façon à assurer un raccordement harmonieux.

CHAPITRE 12 MODALITÉ DE PARTAGE DES COÛTS

Article 23 Paiement des travaux municipaux

23.1 Sauf indication contraire dans le présent règlement, les travaux municipaux, dont la responsabilité lui incombe en vertu du protocole d'entente intervenu, sont exécutés par le titulaire, et à sa charge.

23.2 Les frais des travaux municipaux à la charge du titulaire couvrent tous les coûts engendrés par la mise en place de tels travaux nécessaires et indispensables à la desserte de son projet.

Article 24 Travaux profitant à d'autres immeubles que ceux du projet du Requéran (quote part)

Lorsque des travaux municipaux bénéficient à d'autres immeubles que ceux appartenant au titulaire, les modalités de même que les bénéficiaires sont indiqués au protocole d'entente.

Article 25 Aménagement des parcs et des services de proximité

La Municipalité se réserve le droit dans le cadre du protocole d'entente d'exiger que le titulaire prenne à sa charge une partie ou la totalité des coûts relatifs à l'aménagement paysager de *l'Emprise publique, des Ouvrages de rétention, des Parcs et des Pistes multifonctionnelles*, ci-après désignés services de proximité, et que le *Titulaire* cède à la Municipalité les immeubles requis pour les services de proximité à être compris dans le *Projet*.

Article 26 Travaux d'entretien des infrastructures

Le titulaire est responsable d'assurer l'exécution de tous les travaux d'entretien des infrastructures prévues au protocole d'entente. La Municipalité devient responsable de l'entretien du Réseau d'aqueduc et du Réseau d'égout sanitaire au moment de la réception provisoire des *Travaux de première étape*. Toutes les autres infrastructures demeurent de la responsabilité du *Titulaire* jusqu'à leur cession en faveur de la Municipalité, à l'exception du déneigement qui sera à la charge de la Municipalité, dans la mesure où les équipements de la Municipalité peuvent y circuler en toute sécurité. De même, dans le cas où une maison est habitée, la collecte des matières résiduelles et l'épandage d'abat-poussière seraient à la charge de la Municipalité sous les mêmes conditions que le déneigement.

Article 27 Travaux d'infrastructure hors site

Tous les travaux de construction ou de mise à niveau du réseau d'aqueduc, du réseau d'égout sanitaire et du réseau d'égout pluvial nécessaires et indispensables à la desserte de l'ensemble du projet sont à la charge du titulaire. La Municipalité peut également exiger du titulaire le remboursement pour des travaux municipaux majeurs antérieurs à la date de réalisation du projet. Ces travaux comprennent les réseaux collectifs, de manière non — limitative, les intercepteurs sanitaires, les postes de pompage, les étangs d'épuration, les conduites de refoulement qui auront été planifiés afin de permettre la réalisation du projet du titulaire et qui auront été financés par les contribuables.

Article 28 Frais généraux

28.1 L'ensemble des frais généraux ou administratifs et des services professionnels reliés à la réalisation d'un projet nécessitant l'implantation d'infrastructures et d'équipements publics incluant notamment : les études préparatoires, les plans et devis, les relevés d'arpentage et de topographie, les descriptions techniques, les avis techniques ou expertises, les frais de contrôle qualitatif des matériaux (laboratoires), de forage, de caractérisation environnementale ou de décontamination, les primes d'assurance et la surveillance des travaux municipaux sont assumés par le Requéant, le tout suivant les exigences de la Municipalité prévues au protocole d'entente.

28.2 Si le Requéant omet ou refuse de signer une entente relative aux travaux municipaux, il demeure responsable des coûts prévus au paragraphe 28.1.

Article 29 Frais de notaire

29.1 Les frais et honoraires du notaire se rattachant à la préparation, à la signature et à la publicité de tout acte de servitude ou de cession des infrastructures à être municipalisées en vertu du protocole d'entente, sont assumés par la Municipalité. Le choix du notaire appartient à la Municipalité.

29.2 Le titulaire assume tous les autres frais et honoraires du notaire non prévus au présent règlement. Dans ce cas, le choix du notaire appartient au titulaire. Le titulaire doit, de manière non limitative, assumer les frais et honoraires du notaire liés à la création de servitude de conservation et de non-déboisement, à un changement de situation, notamment en ce qui a trait aux obligations envers son créancier hypothécaire, au changement de ce créancier ou aux relations de bon voisinage, avant ou durant l'exécution des travaux municipaux.

CHAPITRE 13 CESSION

Le titulaire doit céder, selon les modalités prévues au protocole d'entente, les travaux municipaux à être municipalisés en vertu du protocole d'entente en faveur de la

Municipalité à la suite de la réception définitive de la dernière étape des travaux municipaux lorsque toutes les obligations exigées en vertu du protocole d'entente sont complétées et lorsque le lotissement du projet est également complété en totalité.

CHAPITRE 14 INFRACTIONS

Toute personne qui enfreint les dispositions du présent règlement et les obligations découlant d'un protocole d'entente est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende de :

- a) Mille dollars (1 000 \$) pour une première infraction si elle est une personne physique ;
- b) Deux mille dollars (2 000 \$) pour une première infraction si elle est une personne morale ;
- c) Deux mille dollars (2 000 \$) pour toute récidive subséquente si elle est une personne physique ;
- d) Quatre mille dollars (4 000 \$) pour toute récidive subséquente si elle est une personne morale.
- e) Chaque jour pendant lequel une contravention au présent règlement dure et subsiste constitue une infraction distincte et séparée.

CHAPITRE 15 DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Tous les protocoles d'entente signés par la Municipalité en vertu des dispositions du règlement 2015 132 continuent à avoir plein effet jusqu'à l'accomplissement intégral, par les parties, des obligations qu'elles y ont contractées ou à l'échéance prévue aux protocoles d'entente.

CHAPITRE 16 ABROGATION

Le présent règlement abroge à toutes fins de droit toutes les dispositions du règlement numéro 2015 132 et ses amendements.

CHAPITRE 17 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Jean-Pierre Charuest
Maire

Alain St-Vincent-Rioux
Directeur général et
greffier-trésorier par intérim

Avis de motion : 11 avril 2023
Dépôt du projet : 4 juillet 2023
Assemblée publique : 24 juillet 2023
Présentation : 1^{er} août 2023
Adoption : 1^{er} août 2023
Certificat de conformité: 13 septembre 2023
Avis public EEV : 28 septembre 2023
EEV : 28 septembre 2023