

## **RÈGLEMENT NO : 2013-189**

### **RÈGLEMENT SUR LES ENTENTES RELATIVES À LA RÉALISATION DES TRAVAUX MUNICIPAUX**

- ATTENDU** les pouvoirs conférés à la municipalité par les articles 145.21 à 145.30 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettant à la municipalité, d'assujettir la délivrance d'un permis ou d'un certificat à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la municipalité, et ce, quant à la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux, ainsi que sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à cesdits travaux;
- ATTENDU** l'importance de prévoir des mécanismes souples, rapides et efficaces afin de permettre le développement de la municipalité dans le respect de la capacité financière des contribuables;
- ATTENDU** que le présent règlement est soumis à la procédure de consultation prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- ATTENDU** que la Municipalité désire assujettir la délivrance de tout permis de construction ou de lotissement ou tout certificat d'autorisation à la conclusion d'une entente entre un promoteur et la Municipalité relative au développement et à l'exécution de travaux municipaux;
- ATTENDU** qu'un avis de motion a été donné en date du 13 mars 2013;
- ATTENDU** qu'une assemblée publique aux fins de consultation a été donnée lors d'une séance spéciale du conseil en date du 28 mai 2013;

En conséquence,

Il est proposé par : M. Martin Dumaresq  
appuyé par : Mme Lisette Montpetit

Et unanimement résolu

Qu'un règlement portant le numéro 2013-189 est adopté et qu'il soit décrété et statué par ce qui suit :

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **1.1 Le but du règlement**

Le présent règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation à la conclusion d'une entente portant sur la construction en tout ou en partie, des services municipaux entre un promoteur et la Municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois pour tout projet de développement de nature résidentielle, commerciale, industrielle, publique, ou récréative.

Ainsi, tout promoteur qui désire réaliser un projet de développement qui nécessite la réalisation de travaux municipaux doit, préalablement à l'obtention des permis requis en vertu de la réglementation d'urbanisme applicable, conclure une entente avec la Municipalité.

Cette entente doit porter, notamment mais non limitativement, sur le partage des coûts relatifs aux travaux de construction ou de modification d'infrastructures et d'équipements municipaux requis pour la réalisation du projet de développement.

### **1.2 Territoire assujetti**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toutes les zones du territoire de la Municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois au sens du Règlement de zonage en vigueur et ses amendements.

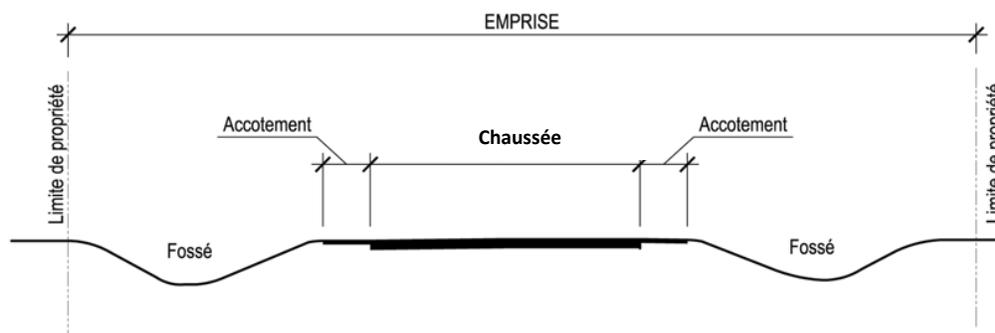
### **1.3 Annexe**

L'entente intervenue entre les parties au sens de l'article 145.21 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chapitre A-19.1) 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 est jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

## 1.4 Terminologie

À moins d'une déclaration expresse, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots suivants, ont, dans le présent règlement, le sens ou l'application qui leur est ci-après attribué.

« **Assiette de rue** » : Partie de l'emprise de rue comprenant la chaussée, les trottoirs ou les accotements, les fossés et la voie cyclable s'il y a lieu ou tout autre élément de sa conception originale et des aménagements nécessaires à son entretien ou à son exploitation.



« **Bénéficiaire** » : Désigne toute personne, propriétaire d'un immeuble en front ou non des travaux projetés et qui n'est pas promoteur du projet de développement visé par la demande de permis ou de certificat et dont la propriété bénéficie ou bénéficiera éventuellement des travaux municipaux qui seront réalisés.

« **Date d'acceptation des travaux** » : Date par laquelle le conseil municipal a accepté par résolution les travaux.

« **Date de fin des travaux** » : Date de la signature par l'ingénieur du certificat d'acceptation provisoire des travaux.

« **Entente** » : Une entente au sens de l'article 145.21 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chapitre A-19.1) 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.

« **Ingénieur** » : Membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou toute firme d'ingénieur-conseil, dûment désigné par la municipalité.

« **Promoteur** » : Personne physique ou morale qui assure, directement ou par personne interposée, la mise en valeur de biens immobiliers en vue de desservir un ou plusieurs terrains sur lequel cette personne se propose d'ériger ou de faire ériger une ou plusieurs constructions.

« **Surdimensionnement** » : Tous travaux dont les dimensions et les capacités dépassent les normes exigées par la réglementation pour le projet visé à l'entente, mais qui sont requis par la municipalité en vue d'assurer la desserte éventuelle d'autres secteurs ou de tenir compte des capacités du réseau d'infrastructure municipale.

« **Sentier multifonctionnel** » : Surface de terrain qui n'est pas adjacente à une chaussée et qui est aménagée pour l'exercice des activités telles que la bicyclette, le tricycle, la marche, la course à pied et le ski de fond.

« **Sentier piétonnier** » : Lien entre deux rues ou entre une rue et un parc, réservé aux piétons et aux cyclistes. Il a pour fonction de raccourcir les distances de marche et d'améliorer l'accessibilité à pied d'un site ou d'un service.

« **Travaux d'infrastructures** » : Travaux relatifs à une conduite d'aqueduc, une conduite d'égout sanitaire, une conduite d'égout pluvial, une conduite d'égout combiné ainsi que les accessoires de ceux-ci et les branchements de service de télécommunication et d'électricité, les travaux relatifs à la fondation d'une rue et au pavage qui la recouvre, un trottoir, un sentier piétonnier ou multifonctionnel, une bordure et un système d'éclairage de rue servant exclusivement au projet faisant l'objet de la demande de permis et aux ouvrages ou moyens visant à limiter le bruit. Les travaux d'infrastructures peuvent comprendre également l'aménagement des voies cyclables.

« **Voie cyclable** » : Partie d'un chemin public réservée pour la circulation des bicyclettes et qui est adjacente à une chaussée.

## **1.5 Travaux assujettis**

Est assujetti à la conclusion préalable d'une entente relative aux travaux municipaux entre le promoteur et la Municipalité, la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement de l'une ou l'autre des catégories de terrain, de construction et travaux suivants :

### **1.5.1 Catégories de terrains et constructions**

Les terrains et les constructions compris dans un plan d'aménagement d'ensemble ou dans un projet de développement immobilier, à l'égard desquels la délivrance d'un permis de lotissement ou de construction est requise pour tous les terrains et toutes les constructions qui seront localisés en bordure d'une nouvelle rue ou d'une rue existante.

### **1.5.2 Catégories de travaux**

Tous travaux de construction et d'aménagement d'une rue compris dans un plan d'aménagement d'ensemble ou tous travaux faisant partie d'un projet de développement immobilier nécessitant la construction d'une nouvelle rue, à compter de la coupe d'arbres initiale et du déblai jusqu'au pavage de la rue, incluant toutes les étapes ou préparations des infrastructures.

Les travaux peuvent également comprendre tout prolongement des infrastructures et d'équipements municipaux en bordure d'une rue existante.

### **1.5.3 Catégories d'infrastructures ou d'équipements visés par l'entente**

Tous travaux d'infrastructures et d'équipements incluant notamment tous les travaux de construction et de conduites d'aqueduc ou d'égouts incluant tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement de ces réseaux tels que les postes de pompage, de surpression, système de protection incendie et incluant tous les travaux décrits au présent règlement et compris dans un plan d'aménagement d'ensemble ou tout infrastructure ou équipement faisant partie d'un développement nécessitant la construction d'une nouvelle rue.

Tous travaux d'éclairage de la rue décrits au présent règlement ou inclus dans l'entente et compris dans un plan d'aménagement d'ensemble approuvé en vertu d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble ou tout travaux d'éclairage faisant partie d'un développement nécessitant la construction d'une nouvelle rue.

Tous travaux de signalisation routière décrits au présent règlement ou inclus dans l'entente et compris dans un plan d'aménagement d'ensemble approuvé en vertu d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble ou tout travaux de signalisation routière faisant partie d'un développement nécessitant la construction d'une nouvelle rue.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **2.1 Conclusion d'une entente**

Le promoteur et la Municipalité signent une entente relative à l'exécution des travaux par laquelle le promoteur s'engage à respecter les exigences contenues au présent règlement et selon des conditions négociées qui peuvent être plus exigeantes pour le promoteur en raison des particularités du milieu visé par le projet.

Lorsque les travaux visés par l'entente le requièrent, la réalisation des travaux visés ne pourra débuter qu'une fois remplies les exigences contenues au présent règlement et, plus particulièrement, qu'une fois délivré le certificat d'autorisation qui serait requis en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q chapitre Q-2).

## **2.2 Interdictions**

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 soit desservi ou soit adjacent à des travaux municipaux, il est interdit de réaliser des travaux de construction ou des ouvrages de toute nature, sur ce terrain, 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 ait été conclue entre la Municipalité et le promoteur qui veut réaliser un projet.

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 promoteur qui veut réaliser un projet.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à la Municipalité.

## **2.3 Infrastructures et équipements hors site**

Cette entente peut porter aussi sur des infrastructures et des équipements, peu importe où ils se trouvent, pourvu que les immeubles qui sont destinés à desservir soient situés sur le territoire de la municipalité; elle s'applique, notamment aux infrastructures à réaliser dans un secteur de raccordement.

## **2.4 Pouvoir discrétionnaire du conseil municipal**

La Municipalité 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.

La Municipalité 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. 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.

## **2.5 Projet par phase**

Dans l'éventualité où le projet du promoteur se décline en plusieurs phases, l'entente doit être conclue que pour l'exécution d'une seule phase.

Ainsi les autres phases du projet devront faire l'objet d'une nouvelle entente en vertu du présent règlement.

# **CHAPITRE 3**

## **MODALITÉS RELATIVES À LA RÉPARTITION ET AU PARTAGE DES COÛTS**

### **3.1 Prise en charge du projet**

Le promoteur est maître d'œuvre des travaux et le coût de réalisation des travaux est présumé être celui estimé par l'ingénieur désigné par la Municipalité.

### **3.2 Prise en charge des coûts relatifs aux professionnels**

La Municipalité désigne les professionnels pour la préparation des plans et devis, la surveillance de chantier et des contrôles quantitatifs requis. Les coûts relatifs aux professionnels sont à la charge exclusive du promoteur.

### **3.3 Méthodes de calcul de la quote-part**

Les quotes-parts sont calculées selon l'une ou l'autre des méthodes suivantes :

- a) selon l'étendue en front des immeubles en proportion du nombre total de mètres linéaires de l'ensemble des immeubles visés par les travaux municipaux;

- b) selon la superficie des immeubles en proportion de l'ensemble des superficies des immeubles visés par les travaux municipaux;
- c) selon une combinaison d'un pourcentage de l'étendue en front et d'un pourcentage de la superficie des immeubles;
- d) selon tout modèle jugé équitable par la municipalité, selon les particularités du projet visé par les travaux municipaux.

### **3.4 Répartition des coûts**

#### **3.4.1 Participation financière du promoteur**

Le promoteur assume la totalité des coûts relatifs aux travaux visés par l'entente sauf ceux assumés par la Municipalité indiqués dans l'entente et au présent règlement.

#### **3.4.2 Participation financière de la municipalité**

La Municipalité assume la totalité des coûts relatifs aux travaux visés par l'entente sauf ceux assumés par le promoteur indiqués dans l'entente et au présent règlement.

#### **3.4.3 Contribution des bénéficiaires des travaux**

La quote-part des bénéficiaires identifiés à l'annexe de l'entente, à l'intérieur de la phase soumise à l'entente, comprend l'ensemble des travaux indiqués à l'entente relative à la contribution des bénéficiaires.

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

#### **3.4.4 Contribution des bénéficiaires des travaux pour un surdimensionnement**

La quote-part des bénéficiaires identifiés à l'annexe de l'entente, lorsque ce dernier est en front des travaux projetés ou bénéficie d'une manière ou d'une autre des travaux et que les travaux ont pour but de surdimensionner ou d'offrir un service d'infrastructure, comprend l'ensemble des travaux indiqués à l'entente relative à la contribution des bénéficiaires.

#### **3.4.5 Contribution des bénéficiaires des travaux d'ouverture de nouvelles rues**

La quote-part des bénéficiaires identifiés à l'annexe de l'entente, lorsque ce dernier se porte acquéreur d'un immeuble et fait une opération cadastrale à l'intérieur de la phase soumise à l'entente, comprend l'ensemble des travaux indiqués à l'entente relative à la contribution des bénéficiaires.

#### **3.4.6 Paiement des contributions des bénéficiaires des travaux**

Chacun des bénéficiaires des travaux, identifiés dans l'annexe de l'entente avec le promoteur, doit effectuer son paiement dans les 30 jours de la demande de quote-part de la Municipalité. Cette demande survient après la délivrance du permis de lotissement conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur. Tout intérêt payable sur tout versement exigible est de 10 % par année et un taux de pénalité de 5%.

#### **3.4.7 Paiement des contributions des bénéficiaires des travaux pour un surdimensionnement**

Chacun des bénéficiaires des travaux, identifiés dans l'annexe de l'entente avec le promoteur, doit effectuer son paiement dans les 30 jours de la demande de quote-part de la Municipalité. Cette demande survient dans un délai de six mois suivant la fin des travaux. Tout intérêt payable sur tout versement exigible est de 10 % par année et un taux de pénalité de 5%.

### **3.4.8 Paiement des contributions des bénéficiaires des travaux d'ouverture de nouvelles rues**

Chacun des bénéficiaires des travaux, identifiés dans l'annexe de l'entente avec le promoteur, doit effectuer son paiement dans les 30 jours de la demande de quote-part de la Municipalité. Cette demande survient après la délivrance du permis de lotissement conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur. Tout intérêt payable sur tout versement exigible est de 10 % par année et un taux de pénalité de 5%.

## **CHAPITRE 4 MODALITÉS RELATIVES AU CONTENU DE L'ENTENTE**

### **4.1 Objet de l'entente**

L'entente devra porter sur la réalisation de travaux municipaux et publics. L'entente pourra également porter sur les infrastructures, équipements et aménagements qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Municipalité.

Faute par le promoteur d'accepter la forme d'engagement exigée par la Municipalité selon les circonstances particulières à chaque cas, la Municipalité est libre de ne pas exécuter les travaux ou de ne pas autoriser le projet et aucun recours de quelle que nature que ce soit ne peut être exercé contre la Municipalité pour un tel refus.

### **4.2 Contenu minimal de l'entente**

L'entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

- a) La désignation des parties;
- b) La description des travaux requis pour la réalisation du projet et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- c) La date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat, y incluant l'échéancier des travaux de chacune des étapes du projet;
- d) La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du titulaire du permis ou du certificat incluant les honoraires et frais pour la surveillance des travaux, l'élaboration des plans et devis et ceux liés à la réalisation préalable d'une étude de sols lorsque requise et l'engagement du promoteur ou du titulaire du permis ou du certificat à payer la totalité de ces coûts;
- e) La pénalité recouvrable du titulaire du permis ou du titulaire du certificat en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent;
- f) Les modalités de paiement, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat, des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;
- g) Les modalités de remise, le cas échéant, par la municipalité au titulaire du permis ou du certificat de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payable par un bénéficiaire des travaux; les modalités de remise de la quote-part doivent prévoir une date limite à laquelle la Municipalité doit rembourser, le cas échéant, au titulaire du permis ou du certificat une quote-part non payée. Le promoteur doit faire la preuve que les propriétaires-bénéficiaires ont tous été informés du projet prévu à l'entente et de l'insertion de leur propriété au projet s'il y a lieu;
- h) Les modalités de cessions de rues, parcs, sentiers piétonniers et échanges de terrains, le cas échéant;
- i) Le montant des garanties financières, la preuve d'assurance et toutes autres garanties exigées pour le promoteur ;
- j) Le terme de l'entente;

### **4.3 Contenu facultatif**

L'entente peut contenir d'autres éléments à la condition que ces éléments ne contreviennent pas aux dispositions du présent règlement.

### **4.4 Annexe à l'entente**

Lorsqu'une entente prévoit le paiement d'une quote-part par des bénéficiaires, une annexe à cette entente doit identifier les immeubles concernés ou mentionner tout critère permettant de les identifier.

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

### **4.5 Aménagement d'une virée**

Lorsqu'une rue n'est pas complétée sur 100 % de sa longueur prévue au plan de lotissement ou n'est pas raccordée à une rue déjà existante, une virée temporaire doit être aménagée à la suite du dernier lot desservi.

Cette virée pourra avoir la forme d'un cercle d'au moins 15 mètres de diamètre ou la forme d'un « L » de 15 mètres de longueur dans l'axe longitudinal de la future rue et de 10 mètres dans le sens transversal. Chacune de ces branches aura une largeur d'au moins 6 mètres.

Cette virée sera construite avec un matériau granulaire autorisé par la Municipalité, sur une épaisseur de 0,5 mètre, posé sur infrastructure propre, ferme et drainée.

## **CHAPITRE 5**

### **PROTOCOLE D'ENTENTE, CONTRAT, GARANTIE ET ACCEPTATION DES TRAVAUX**

#### **5.1 Début des travaux et durée de l'entente**

Les travaux municipaux pour lesquels une entente a été conclue peuvent débuter seulement quand l'entente a été acceptée par résolution du conseil et signée par les parties.

L'entente doit prévoir une durée maximale pour obtenir les lettres d'autorisations de travaux et pour la réalisation de tous les travaux. Dépassé cette date, une nouvelle entente devra être établie.

#### **5.2 Garantie d'exécution**

Afin de garantir la bonne exécution de toutes les obligations du promoteur, celui-ci devra fournir lors de la signature de l'entente, une garantie d'exécution correspondant à un montant de 100% du coût total estimé (taxes non comprises) des travaux assumés par le promoteur.

Cette garantie d'exécution devra être maintenue en vigueur jusqu'à ce que le promoteur ait fourni à la municipalité une preuve à l'effet que l'ouvrage livré a été complété selon les plans, libre de toute dette et jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la municipalité.

Cette garantie d'exécution pourra au choix du promoteur prendre l'une ou l'autre des formes suivantes:

- a) Une lettre de garantie bancaire irrévocable, valable, émise par une institution financière dûment autorisée à le faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois et encaissable suite à la signature d'un avis par la Municipalité à l'institution financière de l'existence d'un défaut du promoteur. Cette lettre doit être valide pour toute la durée de l'entente à partir de la date effective de son dépôt à la Municipalité ou jusqu'au moment où la Municipalité aura reçu toutes les quittances de la part du promoteur pour les matériaux, les entrepreneurs et les différents professionnels et sujet à l'article 5.3 relatif à la libération de la garantie;

- b) Une garantie hypothécaire de premier rang sur un ou plusieurs terrains faisant partie du développement domiciliaire, telle garantie devant contenir les clauses usuelles telles que datation en paiement, déchéance du terme, conditions spéciales et autres clauses généralement utilisées par les institutions financières. Le ou les terrains laissés en garantie hypothécaire devront au préalable avoir été évalués par un évaluateur agréé et son rapport annexé à l'entente;
- c) Une lettre de cautionnement d'exécution émise par une institution financière, de cautionnement ou d'assurance autorisée à émettre de tels cautionnements au Québec, ledit cautionnement devant demeurer en vigueur pour toute la durée de l'entente à partir de la date effective de son dépôt à la Municipalité ou jusqu'au moment où la Municipalité aura reçu toutes les quittances de la part du promoteur pour les matériaux, les entrepreneurs et les différents professionnels et sujet à l'article 5.3 relatif à la libération de la garantie;
- d) L'équivalent du coût des travaux en argent comptant ou par chèque certifié. Le montant de la garantie financière sera établi suite au dépôt par le promoteur d'une évaluation du coût des travaux faisant l'objet de l'entente. La Municipalité pourra demander un avis d'expert, aux frais du promoteur, relativement à cette évaluation des coûts;

### **5.3 Libération de la garantie d'exécution**

La garantie d'exécution, sous quelque forme qu'elle soit, sera libérée partiellement pour un montant équivalent à 90% du total de la garantie lors de l'acceptation provisoire des travaux et à la condition que le promoteur ait alors fourni à la Municipalité toutes les quittances finales pour lesdits travaux (matériaux, entrepreneurs et différents professionnels).

Un montant équivalent à 10% de la garantie sera conservé en garantie jusqu'à ce que les actes de cession des terrains à la municipalité aient été dûment inscrits au registre foncier.

La Municipalité ne paie aucun intérêt sur les sommes déposées en garantie.

### **5.4 Garantie de qualité**

Le promoteur garantira la qualité des travaux pour une durée de cinq (5) ans après l'acceptation finale des travaux et s'engagera à effectuer à ses frais, toute réparation dans le cas de défaut découlant desdits travaux.

### **5.5 Assurance responsabilité**

Le promoteur devra fournir et maintenir en vigueur une police d'assurance responsabilité d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000,00) couvrant tous les risques usuels quant à la réalisation des travaux et afin de couvrir tous les risques inhérents, tant auxdits biens qu'à tout tiers et pouvant découler de l'exécution des travaux prévus à l'entente.

L'assurance doit prévoir un avenant par lequel l'assureur du promoteur reconnaît la Municipalité comme coassurée à la dite police et renonce à réclamer de la Municipalité tout dommage qui pourrait être causé aux personnes ou aux biens lors de l'exécution des travaux et qui pourrait résulter de la faute, de la négligence ou de l'imprudence du promoteur, de ses employés, préposés, sous-traitants, de même que des employés, préposés ou mandataires de la Municipalité dans le cadre de la réalisation des travaux prévus à l'entente.

Cette police doit être souscrite et maintenue en vigueur jusqu'à la date la plus tardive des dates suivantes :

- a) L'acceptation finale des travaux;
- b) La cession des rues et des infrastructures auprès de la Municipalité;

L'assurance devra contenir une clause par laquelle l'assureur s'engage à informer la municipalité de toute annulation ou résiliation de la police.

Les frais de la susdite police d'assurance seront assumés en totalité par le promoteur.

## **5.6 Acceptation finale des travaux**

Sous réserve qu'il n'y ait aucune déficience et sur la recommandation de l'ingénieur désigné par la Municipalité, le conseil municipal approuve ou refuse par résolution l'acceptation finale des travaux.

Cette résolution peut comprendre la mention que des permis de construction ou de lotissement ou des certificats d'autorisation ou d'occupation peuvent être émis conformément à la réglementation municipale.

Après la fin des travaux et avant la date d'acceptation des travaux, le promoteur doit :

- a) Faire la preuve que toutes les factures relatives aux travaux, mains-d'œuvre et matériaux ainsi que les honoraires professionnels en relation au projet ont été acquittés.
- b) Fournir à la municipalité copie des plans et devis révisés « tel que construits en trois jeux de plans » ainsi qu'un seul cédérom incluant le fichier informatique DAO en format DWG.
- c) Fournir une liste détaillée de tous les équipements installés.
- d) Fournir une attestation de conformité des travaux tels que décrits au présent règlement.

## **5.7 Cession des infrastructures**

Une fois l'acceptation finale des travaux obtenue, le promoteur s'engage irrévocablement à céder à la Municipalité, pour la contrepartie de UN DOLLAR (1,00\$), les lots formant l'assiette des rues et de toutes les infrastructures et équipements faisant l'objet de l'entente et qui sont destinés à être publics.

Tous les frais relatifs à la cession, notamment mais non limitativement les frais de notaire et d'arpenteur-géomètre, sont à la charge du promoteur.

De même, le promoteur doit fournir à la Municipalité toutes les servitudes nécessaires liées à la fourniture des services d'utilités publiques, tel que conduite d'eau potable, égout, entretien des rues et du système d'éclairage.

L'obtention desdites servitudes est entièrement aux frais du promoteur, y compris les frais relatifs à l'inscription desdites servitudes.

## **CHAPITRE 6 DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES**

### **6.1 Retrait du promoteur de l'entente**

Le promoteur pourra se retirer de la présente entente en tout temps avant le début des travaux.

Toutefois, les sommes qui auraient déjà été versées à la Municipalité demeureront son acquis et la Municipalité pourra réclamer du promoteur tout montant engagé ou toutes dépenses faites et qui auraient dû, en vertu de la présente entente, être assumés par le promoteur.

### **6.2 Non-respect de l'entente par le promoteur**

Dans l'éventualité où le promoteur fait défaut de respecter l'un quelconque des articles de l'entente, la Municipalité pourra, à l'expiration d'un délai raisonnable de la signification d'un avis à cet effet, imposer l'une ou l'autre ou l'une ou plusieurs sanctions ci-après décrites :

- a) Retirer son consentement quant à l'entente et mettre un terme au projet;

- b) Réclamer des dommages découlant du non-respect de l'entente et, à ce titre, la Municipalité pourra conserver toute ou partie de la garantie d'exécution afin de couvrir sa créance;
- c) Obtenir l'exécution des garanties d'exécution ou, le cas échéant, s'assurer à même ladite garantie d'exécution de la complétion des travaux à sa satisfaction;
- d) Exercer tout recours hypothécaire afin d'être déclarée propriétaire des immeubles visés par lesdites garanties hypothécaires;
- e) Exercer tout recours qui lui semblera approprié d'exercer;

### **6.3 Pénalités et recours**

Toute personne qui commet une infraction au présent règlement est passible, en plus des recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) d'une amende minimale de 500 \$, mais n'excédant pas 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 2 000 \$ s'il est une personne morale.

Pour une récidive, le montant maximal d'amende est de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 4 000 \$ s'il est une personne morale.

Dans tous les cas, les frais de poursuite sont en sus.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec (L.R.Q., c.C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

### **6.4 Signature**

Le maire ou en son absence le maire suppléant et le directeur général sont autorisés à signer toute entente ou convention à intervenir avec le promoteur, en conformité avec le présent règlement.

### **6.5 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Gaétan Ménard

Maire

Ginette Prud'Homme

Directeur général/secrétaire trésorier

Avis de motion : 13 mars 2013  
Adoption du projet de règlement : 23 avril 2013  
Consultation publique : 28 mai 2013  
Adoption du règlement : 10 septembre 2013  
Entrée en vigueur conformément à la Loi