

PROJET DE RÈGLEMENT N° 20-367

Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux

CONSIDÉRANT que la Municipalité de L'Anse-Saint-Jean est régie par les dispositions du *Code municipal du Québec* (L.R.Q. c. C-27.1) et de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1).

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article 948 du *Code municipal du Québec*, la municipalité peut, par règlement, déterminer les garanties que doit donner toute personne à la demande de laquelle elle décrète l'exécution de travaux municipaux en vue de la réalisation de nouvelles constructions sur les terrains faisant l'objet d'une telle demande.

CONSIDÉRANT qu'en vertu des articles 145.21 à 145.30 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la municipalité a le pouvoir d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

CONSIDÉRANT que le conseil de la municipalité veut favoriser le développement harmonieux de son territoire et prévoir le partage des coûts reliés aux travaux d'infrastructures et équipements municipaux avec les promoteurs.

CONSIDÉRANT que le présent règlement sera soumis à la procédure de consultation prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (article 123 et ss.) ainsi qu'à l'examen de la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire (article 137.2 et ss.).

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'abroger le règlement 09-268 établissant la politique de la municipalité concernant la construction des services d'aqueduc, d'égouts et de fondation de rues dans la Municipalité de L'Anse-Saint-Jean.

CONSIDÉRANT qu'avis de motion de la présentation du présent règlement a été donné à la séance ordinaire de ce conseil tenue _____ et qu'un projet de règlement a été présenté au conseil municipal au cours de cette même séance.

À CES CAUSES, LE CONSEIL MUNICIPAL STATUE ET ORDONNE CE QUI SUIT:

1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement et sert à en expliquer l'objet et la portée.

2. OBJET

Le présent règlement a pour objet d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation dans le cadre d'un projet de développement résidentiel, commercial, institutionnel ou industriel nécessitant la réalisation de travaux municipaux à la conclusion d'une entente entre la Municipalité et le promoteur portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

L'entente doit être conclue conformément aux dispositions du présent règlement.

3. DÉFINITIONS

À moins de déclaration contraire, expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, termes et mots suivants, ont, dans le présent règlement, le sens qui leur est attribué au présent article. Si un mot ou une expression n'est pas définie au présent article, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Acceptation provisoire : Désigne l'acceptation avec réserve(s) de l'ouvrage par l'ingénieur mandaté par le promoteur suite à son attestation écrite que les travaux demandés aux documents contractuels sont exécutés et sont prêts pour l'usage auquel ils sont destinés. Une liste de déficiences et de travaux différés, le cas échéant, est alors dressée par l'ingénieur.

Acceptation finale : Désigne l'acceptation sans réserve de l'ouvrage par l'ingénieur mandaté par le promoteur, suite à son attestation écrite que l'entrepreneur a parachevé tous les travaux et corrigé toutes les déficiences relevées lors de l'acceptation provisoire.

Bénéficiaire : Toute personne dont le nom est inscrit au rôle d'évaluation comme propriétaire d'un immeuble qui bénéficie, actuellement ou éventuellement, des travaux exécutés dans le cadre d'une entente conclue avec un promoteur en vertu du présent règlement.

Cautionnement d'exécution de l'entrepreneur : Garanties financières, fournies par l'entrepreneur sous forme de cautionnement délivré par une compagnie d'assurances détenant un permis pour opérer une assurance de garantie et faisant partie de la liste publiée par le registraire des entreprises, 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'assurance détenant un permis pour opérer une assurance de garantie et faisant partie de la liste publiée par le registraire des entreprises 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.

Emprise de la rue : Signifie l'assiette de la rue ainsi que toute la section hors pavage.

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 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.

Honoraires et déboursés professionnels : Tous les honoraires et déboursés reliés à l'exécution de services professionnels par un membre d'une corporation professionnelle du Québec et, sans restreindre la généralité de ce qui précède, un ingénieur, un arpenteur-géomètre, un urbaniste, un architecte, un notaire et un avocat.

Ingénieur chargé de la surveillance : Un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec et détenant une assurance responsabilité, engagé par la Municipalité afin d'effectuer la surveillance des travaux municipaux et payé par le titulaire.

Ingénieur concepteur : Un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec et détenant une assurance responsabilité, engagé par le promoteur afin de produire tous les documents requis pour la réalisation des travaux municipaux.

MELCC : Désigne le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, anciennement le MDDELCC, ou son substitut.

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.

Ouverture d'une voie de circulation : Comprend l'ouverture d'une voie de circulation ainsi que le prolongement d'une voie de circulation existante (avec ou sans services municipaux).

Phase : Désigne la fraction d'un projet d'ensemble en plusieurs parties, approuvées par le conseil municipal et déterminées sur le plan conceptuel et les plans d'ingénierie fournis par le promoteur.

Piste multifonctionnelle : 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, ski-in ski-out, etc.).

Projet : Désigne l'ensemble des travaux municipaux, réalisations et autres équipements nécessaires pour un développement immobilier qui font l'objet de la demande présentée par le promoteur et qui est encadré par un seul protocole d'entente dûment signé en vertu du présent règlement.

Promoteur : Désigne la personne physique ou morale, incluant une société liée, proposant à la Municipalité un projet de lotissement ou de construction nécessitant des travaux de voirie, des travaux d'aqueduc, des travaux d'égout sanitaire ou l'une ou l'autre de ces catégories de travaux, dans le but de conclure avec la Municipalité une entente relative à des travaux en vertu du présent règlement.

Réseau d'aqueduc : Un système de conduits raccordé au réseau public avec les équipements servant 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 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 situées 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 puits 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.), aussi désigné sous l'appellation « utilité publique ».

Rue : Une rue ou un chemin appartenant ou destiné à appartenir à la Municipalité.

Signalisation : Un panneau de signalisation routière et toponymique, 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 :

- Si les deux sociétés sont contrôlées par la même personne ou le même groupe de personnes;
- 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;

- 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;
- 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;
- 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 ou de certificat par le promoteur.

Surveillance : La surveillance en résidence complète des travaux municipaux assurée par un surveillant de chantier mandaté par la Municipalité et payé par le titulaire.

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 d'utilité publique, 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 : Un promoteur qui a conclu avec la Municipalité un protocole d'entente sur la réalisation de travaux municipaux, cette personne étant propriétaire du fond du terrain ou dûment mandatée par ce dernier.

Travaux de première étape : Les travaux relatifs aux infrastructures municipales suivantes : le réseau d'aqueduc, le réseau d'égout sanitaire, le réseau d'égout pluvial, le réseau de fossé ou de tranchées drainantes, la fondation de rue en pierre concassée, le drainage de celle-ci ainsi que le drainage requis hors-rue, le déboisement, 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, les ouvrages de rétention, l'enfouissement du réseau d'utilités publiques, la pose de bornes et de repères géodésiques et l'installation de la signalisation. Les travaux de première étape comprennent également les conduites d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial jusqu'à la limite de l'emprise publique et le poteau de service de l'aqueduc.

Travaux de deuxième étape : Les travaux relatifs aux infrastructures municipales suivantes : les bordures de rue, les passages à piétons, la décontamination de la fondation supérieure avant le pavage, la première couche de pavage, le système d'éclairage, les clôtures, les trottoirs, l'aménagement de la zone tampon, des espaces verts, des pistes multifonctionnelles et d'ouvrage d'atténuation de bruits, les dalles de casiers postaux et les feux de circulation.

Travaux de troisième étape : Les travaux relatifs aux infrastructures municipales suivantes : la deuxième couche de pavage (couche d'usure) et le marquage sur la chaussée.

Travaux municipaux : Signifie l'ensemble des travaux de première étape, des travaux de deuxième étape et/ou des travaux de troisième étape, prévus au protocole d'entente.

4. APPLICATION DU RÈGLEMENT

4.1 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à toutes les zones du plan de zonage comprises dans le territoire soumis à la juridiction de la Municipalité.

4.2 Travaux assujettis

Le présent règlement s'applique à la conclusion d'une entente lorsque le conseil municipal est d'avis de permettre la réalisation de travaux municipaux. Celle-ci vise tous les travaux relatifs aux infrastructures municipales requis pour

l'ouverture d'une voie de circulation ou pour la réalisation d'infrastructures dans le cadre d'un projet intégré (résidentiel, commercial, communautaire, industriel ou mixte), tels que le réseau d'aqueduc, les réseaux d'égouts sanitaire et pluvial en incluant toutes les composantes nécessaires à leur fonctionnement. De plus, toutes les infrastructures de chaussées, du réseau de drainage, de l'éclairage, des aménagements routiers, de l'aménagement pour la stabilisation de terrain et de l'aménagement pour la protection environnementale.

L'entente peut porter sur des infrastructures ou des équipements, où qu'ils se trouvent, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation, mais également tout autre immeuble situé sur le territoire de la Municipalité.

4.3 Catégorie de construction

Toutes les catégories de construction, de terrains ou de travaux à l'égard desquels un permis de construction ou un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation est requis pour la réalisation de travaux municipaux et qui sont assujettis au présent règlement.

4.4 Pouvoir discrétionnaire du conseil municipal

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.

Le fait pour un promoteur de développer ses terrains conformément au présent règlement constitue un privilège qui lui est accordé et non un droit dont il peut exiger la mise en œuvre.

Le présent règlement n'a pas pour effet de 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.

De plus, 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.

Finalement, le conseil conserve également, en tout temps, son pouvoir discrétionnaire de municipaliser ou non une voie de circulation et les équipements ou infrastructures. Il se réserve aussi le droit, avant d'accepter toute cession, de demander des travaux supplémentaires, suivant une recommandation du département des travaux publics de la Municipalité, afin de corriger des déficiences apparues après l'acceptation finale.

4.5 Fractionnement d'un projet en phases

Sur demande du promoteur et sujet à l'approbation par le conseil municipal, un projet peut être fractionné en différentes phases qui seront exécutées successivement.

Chacune des phases pourra faire l'objet d'une entente individuelle avec la Municipalité, de même les garanties exigées en fonction du présent règlement pourront être fournies individuellement pour chacune des phases du projet.

4.6 Condition préalable

Aucun permis de lotissement, aucun permis de construction ou d'occupation, ni aucun certificat ne peut être délivré à l'égard d'un projet qui requiert la réalisation de travaux municipaux, à moins que le promoteur n'ait conclu préalablement avec la Municipalité une entente visée au présent règlement.

De plus, tous les travaux de raccordement aux services municipaux de la Municipalité doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation écrite de la

Municipalité. La Municipalité se réserve le droit, à l'intérieur de l'autorisation précitée, d'indiquer la date, l'heure et la durée de l'interruption des services municipaux en vue du raccordement.

Le conseil municipal se réserve de plus le droit d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation au paiement par le promoteur d'une contribution destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructure ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant de l'intervention visée par la demande de permis ou de certificat, tel que stipulé au paragraphe 2 de l'alinéa 1 de l'article 145.21 de la L.A.U.

4.7 Autorité responsable de l'application

L'application du présent règlement relève de la direction générale (directeur général ou en son absence l'adjoint à la direction générale) ou, à moins d'indication contraire, de toute personne désignée à cet effet par le conseil municipal.

4.8 Conclusion d'une entente

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

5. DEMANDE DU PROMOTEUR ET DOCUMENTS REQUIS POUR LA DEMANDE

5.1 Renseignements et documents requis

Le promoteur qui veut obtenir de la Municipalité l'autorisation de réaliser des travaux municipaux doit en faire une demande écrite à la Municipalité en fournissant, à ses frais, les documents suivants :

1. Une lettre adressée et transmise à la Municipalité qui explique le projet.
2. Le nom, adresse, numéro de téléphone et adresse courriel du ou des promoteurs; si le promoteur est différent du propriétaire, il doit fournir une lettre d'entente ou une procuration.
3. 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 requérant est propriétaire de ces immeubles (rues, pistes multifonctionnelles, etc.) ou est autorisé par le propriétaire à présenter une demande.
4. Une description des travaux à être réalisés incluant la manière dont sera raccordé le projet aux infrastructures existantes ou prévues.
5. Un plan image, réalisé et signé par un arpenteur géomètre et 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 leur usage, les limites des terrains boisés et les limites des phases de développement, s'il y a lieu.
6. Une démonstration que le projet respecte ou s'engage à respecter en tout point les normes édictées aux règlements adoptés par la Municipalité, notamment ceux adoptés en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et la *Loi sur la qualité de l'environnement*.
7. Le calendrier général proposé pour la réalisation du projet, incluant le phasage prévu par le promoteur.
8. Pour les projets supérieurs à 1 million de valeur foncière attendue (une fois l'ensemble des nouveaux bâtiments construits et vendus), une

analyse de l'impact fiscal en termes de rentabilité à long terme pour la Municipalité du projet de développement immobilier proposé. Le promoteur devra fournir, entre autres, les données suivantes :

- a. Nombre d'unités de logement prévu au projet;
 - b. Valeur foncière moyenne générée par logement;
 - c. Valeur foncière commerciale générée (le cas échéant);
 - d. Valeur foncière industrielle générée (le cas échéant);
 - e. Richesse foncière totale générée;
 - f. Nombre d'années estimées pour rendre à terme le projet;
 - g. Investissement prévu par le promoteur pour les travaux municipaux de première étape, de deuxième étape et ceux de troisième étape;
 - h. Investissement demandé à la Municipalité;
 - i. Une évaluation des coûts d'entretien annuels des infrastructures municipales qui seront cédées à la Municipalité.
9. Tout document technique supplémentaire requis pour l'étude de la demande, ainsi que tout autre élément que la Municipalité juge pertinent à l'étude de sa demande, notamment et sans limiter la portée du présent article, une analyse et une attestation de l'ingénieur établissant que les installations actuelles de la Municipalité sont suffisantes pour répondre aux besoins qui seront engendrés par les réseaux visés par le promoteur du projet, une étude de faisabilité du projet en matière de gestion des eaux de surface, une caractérisation environnementale et un plan à l'échelle montrant des milieux naturels assujettis à des mesures de protection, etc., le tout à la charge du promoteur.

5.2 Analyse de la demande et approbation préliminaire du projet

La demande contenant tous les éléments mentionnés à l'article 6.1 est analysée par la Municipalité. 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 promoteur, se prononcer par résolution générale de principe sur le projet impliquant la réalisation de travaux municipaux. La Municipalité se prononce au plus tard 120 jours suivant la réception de la demande du promoteur. Le délai de 120 jours débute au moment où la Municipalité juge avoir une demande complète contenant l'ensemble des documents exigés par cette dernière.

La Municipalité peut, à sa discrétion et par voie de résolution, repousser sa date de réponse autant de fois qu'elle le juge opportun tant qu'elle le fait à l'intérieur du délai fixé par le présent règlement ou fixé par voie de résolution si le projet a déjà fait l'objet d'une date de report.

Toute approbation préliminaire du plan conceptuel et d'aménagement 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 à l'exécution de travaux municipaux illustrés sur le plan conceptuel, la réalisation de ces derniers demeurant assujettis 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 promoteur.

5.3 Études préparatoires, plans, devis et estimation préliminaire

À la suite de l'obtention de la résolution générale de principe, le promoteur doit faire préparer, à ses frais, 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 :

1. Les plans et devis doivent être préparés par un ingénieur au sens de la Loi sur les ingénieurs (L.R.Q. c. I-9) et ce, dans le cas où il s'agit de travaux réservés aux ingénieurs au sens de l'article 2 de cette même loi. Les plans et devis doivent :
 - a. Respecter les exigences fixées par la Municipalité;
 - b. Faire l'objet d'un avis favorable de la direction générale;
 - c. Couvrir tous les travaux à être réalisés dans le cadre du projet, y compris les travaux reliés aux services d'utilité publique, ces derniers devant être coordonnés par un intégrateur professionnel et acceptés par la Municipalité, le cas échéant;
 - d. Les devis décrivant ces travaux et devant servir pour l'obtention des soumissions, y compris les bordereaux de quantités et de prix selon un mode de rémunération à prix unitaire.
2. 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 la direction générale avant l'analyse du projet par le conseil municipal. Aux fins du présent paragraphe, « terrain » comprend les eaux souterraines et les eaux de surface qui s'y trouvent.
3. 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 de caractérisation en vigueur édicté par le ministère de l'Environnement du Québec. Cette étude vise tout plan ou cours d'eau, la zone de protection de tout plan ou cours d'eau, toute zone inondable, tout milieu humide et tout autre élément de contrainte identifié à la réglementation municipale ainsi que l'épandage du site et des terrains riverains aux limites du projet, les compensations proposées ainsi que les secteurs de contrainte sur le site et sur l'environnement immédiat à ce dernier le cas échéant. Aux fins du présent paragraphe, « terrain » comprend les eaux souterraines et les eaux de surface qui s'y trouvent.
4. L'estimation préliminaire du coût de tous les travaux à être réalisés dans le cadre du projet.
5. Dépôt des confirmations écrites des différentes ententes déjà conclues avec les entreprises relatives aux services d'utilité publique, tel hydro-électricité, câblodistribution, téléphonie ou autres le cas échéant.

Les plans et devis 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.

La conception des ouvrages doit être basée sur des clauses techniques et les normes établies dans la version en vigueur au moment de la signature du protocole d'entente des règlements d'urbanisme ou de tout autre document en vigueur à la Municipalité portant sur la conception des ouvrages en cause, le cas échéant.

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 précédent devra être soulevée dans une note technique adressée à la direction générale de la Municipalité et être entièrement cautionnée et acceptée par l'ingénieur concepteur.

En tout temps, la Municipalité peut exiger que ces études, plans et devis, estimations et autres documents soient corrigés ou modifiés afin de correspondre aux attentes exprimées.

Les plans et devis sont soumis à la direction générale pour étude, commentaires et approbation pour fins de présentation au conseil municipal.

5.4 Acceptation finale du projet

Lorsque l'ensemble des éléments décrits à l'article 5.3 rencontrent les exigences de la Municipalité ainsi que des dispositions du présent règlement, le conseil municipal, par résolution spécifique :

1. Autorise que le projet soit réalisé;
2. Accepte les plans couvrant tous les travaux à être réalisés dans le cadre du projet. Cette acceptation constitue la réception par la Municipalité de ces plans, lesquels deviennent alors sa propriété à toutes fins que de droit;
3. Autorise que l'ingénieur concepteur sollicite auprès du MELCC, pour le compte de la Municipalité et aux frais du promoteur, les autorisations requises pour la réalisation du projet;
4. Autorise la signature d'une entente conforme aux dispositions mentionnées aux présentes.

6. COÛTS ASSUMÉS PAR LE PROMOTEUR

Tous les coûts de réalisation du projet sont à la charge du promoteur, incluant notamment la totalité des coûts réels reliés à la préparation des plans et devis détaillés, la totalité des coûts de construction et, sans limiter la généralité de ce qui précède, les honoraires professionnels et les frais relatifs à l'arpentage, au piquetage, aux relevés topographiques, à la préparation des actes de cession et de servitude ainsi que le plan final.

Les travaux ne peuvent débuter avant la signature de l'entente et de la remise, par le promoteur, des montants prévus et obligés en garantie financière et des frais de gestion de la Municipalité le cas échéant.

Nonobstant ce qui précède, lors de la conclusion de l'entente avec le promoteur, la Municipalité pourra décider, suite aux négociations, d'absorber une portion des coûts défrayés par le promoteur en regard de ses plans et devis finaux. Cette décision reste cependant à l'entière discrétion de la Municipalité.

7 PROTOCOLE D'ENTENTE

7.1 Conclusion du protocole d'entente

7.1.1 Projet de protocole d'entente

À la suite de l'étude des plans et devis par la direction générale, 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, la direction générale transmet au promoteur un projet de protocole d'entente pour l'exécution des travaux municipaux faisant l'objet de sa demande. Le projet de protocole d'entente est basé sur le protocole d'entente type prévu à l'annexe A du présent règlement. Le conseil municipal peut procéder, à sa discrétion, à des modifications du protocole

d'entente type pour la conclusion du protocole d'entente avec le promoteur. Ainsi l'entente pourra prévoir toutes autres modalités auxquelles les parties pourront convenir en fonction des besoins découlant de chaque cas.

7.1.2 Réception provisoire

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 mois.

De plus, 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 24 mois suivant la délivrance du permis 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 la direction générale.

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, recouvrir à la garantie prévue à l'article 10 ou par résolution de son conseil municipal, adopter toute autre mesure pour pallier à ce défaut. Pour se faire, la Municipalité doit envoyer, 30 jours avant l'expiration du délai de 24 mois suivant l'émission du permis, un avis écrit au titulaire décrivant le défaut et la mesure choisie par la Municipalité pour pallier à ce défaut.

Si au cours de la procédure d'octroi des contrats nécessaires à la réalisation des travaux ou si au cours de la réalisation des travaux, il survient des circonstances hors du contrôle du promoteur, des difficultés ou des conditions qui peuvent légitimement causer des retards, le promoteur est tenu d'en aviser immédiatement la Municipalité par écrit. À ces conditions seulement, la Municipalité, par résolution du conseil municipal, peut accepter à son entière discrétion de prolonger les délais fixés par le protocole ou autoriser la signature d'un nouveau protocole avec ou sans modification. Cette nouvelle résolution demeure valide pour le même délai de rigueur.

7.1.3 Signature du protocole d'entente

La signature du protocole d'entente par le promoteur 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 promoteur.

7.1.4 Réalisation des travaux municipaux

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

7.1.5 Conclusion du protocole d'entente

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

7.2 Contenu du protocole d'entente

Le protocole doit comprendre, obligatoirement mais non limitativement, les informations suivantes :

1. La désignation des parties avec les résolutions d'autorisation de signature pour la Municipalité et pour toute personne morale.

2. La localisation et la désignation des lots visés par l'entente, soit le ou les lots officiels à la signature de l'entente. Dans l'éventualité où la désignation des lots mentionnée dans l'entente était modifiée après la signature de celle-ci, cette nouvelle désignation devra être acheminée à la Municipalité pour être ajoutée comme faisant partie intégrante de l'entente.
3. La description des travaux municipaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation.
4. Le calendrier de réalisation et la date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le promoteur.
5. La pénalité recouvrable du titulaire en cas de retard à exécuter les travaux et les autres obligations qui lui incombent.
6. La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du promoteur établis conformément aux articles du présent règlement.
7. Le phasage du projet et la durée du protocole d'entente.
8. Les documents et les approbations nécessaires à l'obtention des permis.
9. Les garanties de réalisation, d'exécution et financières ainsi que les assurances chantier et responsabilité civile exigées du titulaire par la Municipalité.
10. Les modalités d'entretien des infrastructures.
11. Les modalités de cession du titulaire à la Municipalité des rues, des servitudes et de la contribution pour fins de parcs, si applicable.
12. Les modalités de surveillance de chantier, de production de plans finaux (tel que construits) et d'inspection des matériaux.
13. L'entente doit prévoir le bouclage du réseau d'aqueduc au réseau existant. Advenant que le bouclage du réseau d'aqueduc soit impossible, un système de purge automatique doit être implanté. Également, lorsque le projet est desservi par un réseau d'aqueduc non bouclé, le promoteur doit s'engager à construire, en premier, le ou les bâtiments qui sont occupés à la fin de réseau afin d'assurer la circulation de l'eau potable dans le réseau prévu.
14. L'entente doit prévoir que le titulaire respectera le fuseau granulométrique, tel que prévu à la version la plus récente de la norme NQ 2560-114, lors de l'entrée en vigueur du présent règlement et par conséquent, assume tous les travaux de remplacement de la fondation granulaire contaminé avant la mise en forme finale pour les travaux de pavage. Cette étape doit être exécutée sous la supervision d'un laboratoire mandaté par le titulaire dont le rapport devra être acheminé à la Municipalité.
15. Tout autre élément pertinent pour la réalisation des travaux municipaux requis pour le projet de développement.

7.3 Documents requis avant la signature du protocole d'entente

Le promoteur doit remettre à la direction générale les documents suivants :

1. Si le promoteur est une personne morale, un extrait de résolution de la société, une copie des statuts constitutifs et une attestation d'immatriculation de la société auprès du registraire des entreprises. La Société devra être à jour auprès du registraire des entreprises.
2. Si le promoteur est une personne physique représentée, une copie du mandat ou de la procuration.

3. Si le promoteur est une fiducie, un extrait de l'acte de fiducie certifié conforme par un notaire.
4. 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.

8 ENTENTES PARTICULIÈRES (SURDIMENSIONNEMENT)

8.1 Entente

8.1.1 Surdimensionnement

Dans tous les cas où le projet présenté par le promoteur 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 promoteur (surdimensionnement), la Municipalité peut, sur approbation du conseil municipal, malgré toute autre disposition à l'effet contraire contenue au présent règlement, conclure avec le promoteur une entente particulière dans le protocole d'entente, laquelle peut, de façon non limitative, prévoir :

1. La nature des travaux concernés par l'entente particulière et l'étendue des coûts et des frais qui s'y rattachent.
2. La reconnaissance que les travaux seront exécutés par la Municipalité ou par le promoteur, selon le cas.
3. Le partage des coûts des travaux et de l'ensemble des frais entre le requérant et la Municipalité et les bases d'établissement des quotes-parts de chacun.
4. Le mode de remboursement de la quote-part du promoteur à la Municipalité ou vice versa.
5. 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.
6. Toute autre modalité compte tenu des circonstances.

8.1.2 Interprétation

Les dispositions de l'article 8.1.1 ne doivent pas être interprétées comme interdisant au promoteur 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 promoteurs 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.

8.2 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.

Les principaux modes de financement sont :

1. Par le fonds de roulement.
2. Par l'appropriation au fonds général.
3. Par imposition d'une quote-part ou d'une taxe spéciale dans l'année des travaux ou l'année suivante.
4. Par règlement d'emprunt. Dans ce cas, l'entente est conditionnelle à l'acceptation du règlement d'emprunt conformément à la loi.

Si le mode de financement retenu est l'imposition d'une quote-part ou d'une taxe spéciale, les immeubles bénéficiaires de ces travaux, le cas échéant, seront identifiés en annexe de l'entente et devront participer au paiement des coûts des travaux, leur quote-part étant calculée au prorata du coût des travaux, soit par unité, évaluation, superficie ou en front, selon le choix déterminé par le conseil et stipulé à l'entente.

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. 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 ait été conclu ou non.

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 promoteur. 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. L'article 8.2 s'applique au présent article compte tenu des adaptations nécessaires.

10 GARANTIE DE RÉALISATION

10.1 Travaux exécutés par le promoteur

Le titulaire doit fournir, à la Municipalité, 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 :

1. Une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle.
2. Un cautionnement d'exécution de contrat.
3. Un chèque visé.

La garantie doit être remise à la Municipalité dans les trente (30) jours du dépôt au promoteur de l'estimé du coût des travaux. Cette lettre de garantie reste en possession de la Municipalité jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la Municipalité et de la preuve que tous les fournisseurs de service et de matériaux et les sous-traitants ont été payés par le promoteur.

La garantie de réalisation doit être à un montant équivalent à 100 pour cent de l'estimation des coûts des travaux municipaux incluant les taxes applicables.

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.

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

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

10.2 Assurance responsabilité

Le titulaire s'engage à tenir la Municipalité indemne de toute responsabilité pouvant découler de l'exécution des travaux. À cet effet, le titulaire devra remettre à la Municipalité copie de son assurance responsabilité et cette police devra désigner la Municipalité comme coassurée.

Cette police devra être au montant indiqué par la Municipalité et le titulaire en paiera les primes.

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

11 PERMIS NÉCESSITANT LA CONCLUSION D'UNE ENTENTE

11.1 Nécessité d'un permis

Le début des travaux municipaux est autorisé par la délivrance d'un permis tel que spécifié à l'article 4.3. Le permis peut être délivré pour l'ensemble du projet ou par phase ou partie de phase, selon le cas.

11.2 Documents requis

Le promoteur qui désire obtenir un permis nécessitant une entente relative à des travaux municipaux, doit remettre à la direction générale les documents suivants pour l'ensemble du projet ou par phase ou partie de phase, selon le permis demandé et à moins d'indication contraire dans le présent règlement :

1. Une copie des approbations exigées en vertu du protocole d'entente.
2. Une copie du plan d'aménagement paysager préparé par un architecte paysagiste pour l'ensemble des aires du projet à être cédées à la Municipalité et qui doivent faire l'objet de tels aménagements.
3. Une copie du plan montrant la desserte électrique du projet.
4. Une copie des plans prévus à l'article 5.3 du présent règlement dans leur version « émis pour construction » dans les formats suivants :
 - a. Deux copies en format papier signées et scellées par l'ingénieur concepteur ainsi que pliées;
 - b. Une copie en format numérique « portable document format » (PDF) signée et scellée par l'ingénieur concepteur;
 - c. Une copie du fichier AutoCAD (format numérique DWG).
5. Une copie du devis dans sa version « émis pour construction », en format papier et une copie numérique « portable document format » (PDF) signée et scellée par l'ingénieur concepteur.
6. Une copie du plan de gestion des sols et des eaux de ruissellement, en format papier et une copie numérique « portable document format » (PDF), signée et scellée par l'ingénieur concepteur.
7. Un chèque visé couvrant les frais d'administration, le cas échéant.
8. Un chèque visé pour le paiement de la proposition d'honoraires pour la surveillance des travaux municipaux.
9. Un chèque visé pour le paiement de la proposition d'honoraires pour le contrôle des matériaux.
10. Une confirmation du paiement des taxes municipales et scolaires.

11. Une preuve d'assurance chantier.
12. Une preuve d'assurance responsabilité civile globale de chantier et un avenant selon lequel la Municipalité est désignée comme assurée nommée.
13. Un estimé préparé par un ingénieur concepteur du projet et signé par ce dernier.
14. Une copie de la soumission de l'entrepreneur et de sa licence.
15. Une copie du cautionnement d'exécution de l'entrepreneur.
16. Un calendrier (échéancier) des travaux municipaux.
17. Une liste des sous-traitants, copie de leur licence et une description des travaux effectués par ces sous-traitants ; une copie de l'avis d'ouverture de chantier auprès de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST) et de la demande d'identification du chantier auprès de la Commission de la construction du Québec (CCQ).
18. Une garantie de réalisation prévue à l'article 10 du présent règlement.
19. Les autorisations requises par les autorités compétentes, notamment celles de la Municipalité régionale de comté (MRC) et celles prévues à la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec et une permission de voirie émis par le Ministère des transports du Québec, s'il y a lieu.

11.3 Analyse et délivrance du permis

Le directeur des travaux publics procède à une analyse complète de tous les documents prévus à l'article 11.2 remis par le promoteur avant toute délivrance d'un permis nécessitant une entente relative à des travaux municipaux.

12 SURVEILLANCE ET CONFORMITÉ DES TRAVAUX

12.1 Contrôle et surveillance

La Municipalité conserve le contrôle exclusif de la surveillance des travaux municipaux et du contrôle qualitatif des matériaux, et ce, aux frais du titulaire.

12.2 Conformité des travaux

Les travaux municipaux assumés par le titulaire doivent être réalisés en conformité avec les indications spécifiques des plans et devis et les directives de changement émanant de l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux, approuvées par la direction générale de la Municipalité.

12.3 Certificat de réception provisoire et certificat de réception définitive

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 à l'article 12.2 et les normes municipales pour le transfert définitif des titres de propriété des rues au bénéfice de la Municipalité.

12.4 Attestation de conformité

L'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux devra remettre à la direction générale 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 MELCC.

13 ACCÈS AUX PROPRIÉTÉS

13.1 Aménagement des accès aux propriétés

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 du titulaire.

13.2 Emprise publique

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 complétion doivent se faire de façon à assurer un raccordement harmonieux.

14. MODALITÉS DE PARTAGE DES COÛTS

14.1 Paiement des travaux municipaux

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.

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.

14.2 Travaux profitant à d'autres immeubles que ceux du projet du titulaire (quote-part)

Lorsque des travaux municipaux profitent à d'autres bénéficiaires, les modalités de même que les bénéficiaires sont indiqués au protocole d'entente.

L'entente peut prévoir qu'une quote-part du coût des travaux sera chargée aux bénéficiaires desdits travaux.

14.3 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 et que le titulaire cède à la Municipalité les immeubles requis pour les services de proximité à être compris dans le projet.

14.4 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, du réseau d'égout sanitaire et de la collecte des matières résiduelles 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.

14.5 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.

14.6 Frais généraux

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'assurances et la surveillance des travaux municipaux sont assumés par le promoteur, le tout suivant les exigences de la Municipalité prévues au protocole d'entente.

14.7 Frais de notaire

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 y sont définis. Le choix du notaire appartient à la Municipalité.

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.

15 ENTRETIEN DES VOIES DE CIRCULATION ET INFRASTRUCTURES

L'entente prévoit que le titulaire est responsable de l'entretien des voies de circulation (incluant non limitativement le déneigement, le déglacage, l'abat-poussière, le balayage, etc.) et des infrastructures jusqu'à leur cession finale à la Municipalité.

16 CESSION

Le titulaire doit céder 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.

Si une période de cinq (5) ans s'écoule entre l'acceptation finale des travaux et la cession des voies de circulation ou infrastructures, le titulaire doit mandater tous les professionnels requis afin de faire produire un rapport de conformité de l'ensemble des voies de circulation et infrastructures selon les exigences de la Municipalité.

Le titulaire s'engage, lors de la cession de l'ensemble des voies de circulation ou des infrastructures à la Municipalité, à ce que les terrains visés soient libres de toute taxe municipale ou scolaire et quittes de tout privilège, hypothèque et autre charge pouvant les grever.

Le titulaire doit, avant de céder les voies de circulations et infrastructures à la Municipalité, remettre à la Municipalité une déclaration statutaire confirmant le paiement des fournisseurs de matériaux, de la main d'œuvre, de tout sous-traitant et de la CNESST.

Tant que la voie de circulation reste privée, le promoteur s'engage à faire inscrire par le notaire, aux actes de vente des terrains concernés une clause à l'effet que la voie de circulation est privée et, par conséquent entretenu par le titulaire.

17 INFRACTIONS ET DÉFAUT

Le titulaire sera considéré en défaut aux termes de l'entente et encourra les sanctions prévues au présent article en plus de celles prévues par les lois en vigueur dans les cas suivants :

1. Si le titulaire ne débute pas l'exécution des travaux municipaux dans le délai mentionné ou omet de les poursuivre avec diligence.
2. Si le titulaire, en temps utile, omet, néglige ou refuse d'obtenir le renouvellement de toute garantie financière exigée en vertu du présent règlement ou de l'entente.
3. Si le titulaire fait une cession de ses biens, est mis en faillite ou en liquidation, devient insolvable, prend avantage de toute loi se rapportant à l'insolvabilité ou à la faillite ou tente de le faire ou si un séquestre ou syndic est nommé à ses biens ou à toute partie de ceux-ci.
4. Si le titulaire est en défaut de remplir l'un ou l'autre des engagements ou conditions du protocole ou des plans et devis qui l'accompagnent.

Advenant tout défaut du titulaire à l'une ou quelconque des obligations de l'entente, la Municipalité peut cumulativement ou alternativement :

1. Confisquer la garantie et s'adresser immédiatement et sans autre formalité quelle qu'elle soit, à la caution ou à l'institution financière ayant émis la lettre de garantie bancaire irrévocable et de requérir d'elle le versement immédiat à la Municipalité de la somme nécessaire pour réaliser ou compléter les travaux selon le contrat accordé par le titulaire ou selon les soumissions obtenues par la Municipalité si le contrat n'est pas accordé par le promoteur.
2. Retenir l'émission de tout permis de construction pour un lot desservi ou à desservir par les travaux municipaux visés par l'entente.
3. Imposer une taxe spéciale sur les lots visés par l'entente afin de couvrir les dépenses engagées par la Municipalité pour parachever les travaux.
4. Exécuter ou faire exécuter les travaux si elle le juge approprié. Elle n'est aucunement responsable envers le promoteur ou ses ayants droit de son choix de ne pas terminer les travaux, de la conclusion d'une entente avec un autre promoteur ou de les terminer ou les faire terminer autrement qu'en fonction des plans et devis soumis.

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 :

1. 1 000 \$ pour une première offense si elle est une personne physique.
2. 2 000 \$ pour une première offense si elle est une personne morale.
3. 2 000 \$ pour toute récidive subséquente si elle est une personne physique.
4. 4 000 \$ pour toute récidive subséquente si elle est une personne morale.

Chaque jour pendant lequel une contravention au présent règlement dure et subsiste constitue une infraction distincte et séparée.

18 DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Tous les protocoles d'entente signés par la Municipalité en vertu des dispositions du règlement 09-268 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'ententes.

19 ABROGATION

Sous réserve de l'article 18, le présent règlement abroge à toutes fins que de droits toutes les dispositions du règlement 09-268 et ses amendements.

Cette abrogation ne doit pas être interprétée comme affectant en aucune manière toute chose faite ou qui doit être faite en vertu des dispositions des règlements ainsi abrogés.

20 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Signatures