



RÈGLEMENT PORTANT SUR LES ENTENTES RELATIVES AU FINANCEMENT ET À L'EXÉCUTION DE TRAVAUX MUNICIPAUX

RÈGLEMENT NUMÉRO 579

Mise en garde :

Le lecteur est par les présentes avisé que toute erreur ou omission qui pourrait être relevée dans le texte ci-après n'a pas pour effet de diminuer le caractère exécutoire des règlements et amendements, tels que sanctionnés dans leur version originale. Pour vérifier les dispositions applicables, veuillez consulter le texte officiel au Service des affaires juridiques et du contentieux de la Ville de Saint-Zotique.

La présente version constitue une refonte administrative qui n'a pas de valeur juridique officielle. Certaines erreurs typographiques évidentes ont pu être corrigées.

ADOPTÉ LE 14 MAI 2013
DERNIER AMENDEMENT : AUCUN

RÈGLEMENT PORTANT SUR LES ENTENTES RELATIVES AU FINANCEMENT ET À
L'EXÉCUTION DE TRAVAUX MUNICIPAUX

RÈGLEMENT NUMÉRO 579

ATTENDU QUE le conseil municipal peut assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la Municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux ainsi que sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux, conformément aux articles 145.21 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QUE tout nouveau projet de développement immobilier nécessite l'installation d'un ou de plusieurs services publics municipaux;

ATTENDU QUE le conseil désire exercer un contrôle efficace sur les investissements en travaux d'infrastructures municipales sur son territoire, particulièrement quant à la qualité de ces travaux;

ATTENDU QUE la réalisation de ces travaux génère des dépenses pouvant affecter le crédit de la Municipalité;

ATTENDU QUE le conseil désire faire assumer par les promoteurs la totalité des coûts relatifs à ces travaux;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné à la séance ordinaire du 19 juin 2012 et réitéré le 19 février 2013 pour la présentation du présent règlement;

En conséquence, il est résolu à l'unanimité qu'un règlement numéro 579 portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux soit et est adopté et qu'il soit statué et ordonné par ce règlement ce qui suit :

TITRE I – DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

CHAPITRE I – TITRE, BUT ET DOMAINE D'APPLICATION

ARTICLE 1 : TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement numéro 579 portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux ».

ARTICLE 2 : DOMAINE D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

La délivrance d'un permis de construction et/ou de lotissement est assujettie à la conclusion d'une entente relative au financement et à l'exécution de travaux municipaux dans les cas suivants :

- a) La réalisation d'un nouveau projet domiciliaire, commercial, institutionnel ou industriel, nécessitant l'ouverture d'une nouvelle rue;
- b) La réalisation d'un projet domiciliaire, commercial, institutionnel ou industriel, nécessitant une modification d'opération, un ajout, un prolongement ou une transformation aux infrastructures existantes;

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

CHAPITRE II – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 3 : POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DE LA MUNICIPALITÉ

Le conseil municipal a l'entière responsabilité de planifier et de contrôler le développement du territoire de la Municipalité et, en conséquence, il possède l'entière discrétion de statuer sur l'opportunité de conclure une entente pour la réalisation de travaux municipaux, notamment pour l'ouverture de nouvelles rues, la prolongation de rues existantes ou la réalisation de tout autre travail municipal.

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

Le présent règlement n'a pas pour effet de restreindre le pouvoir de la Municipalité de décréter elle-même l'exécution de travaux municipaux selon qu'elle le juge opportun et d'en prévoir le financement conformément à la Loi sur les travaux municipaux.

ARTICLE 4 : FINANCEMENT ET PAIEMENT DES OUVRAGES

À moins de disposition contraire, tout ouvrage de nature publique nécessaire à la réalisation d'un projet de développement est entièrement financé et payé par le promoteur, et ce, pour l'ensemble des travaux requis.

ARTICLE 5 : VALIITÉ

Le conseil de la Municipalité de Saint-Zotique adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

ARTICLE 6 : PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles 38 à 60 de la Loi d'Interprétation. En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

ARTICLE 7 : INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

- a) les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut;
- b) l'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- c) les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- d) toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

ARTICLE 8 : TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins de déclaration contraire, expresse ou résultant du contexte de la disposition, les mots ou expressions qui suivent, employés dans le présent règlement, ont le sens qui leur est attribué au présent article, à savoir :

Honoraires professionnels : Signifie 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.

Infrastructures de la Phase I : Les infrastructures de la Phase I représentent les réseaux d'aqueduc, incluant notamment les surpresseurs, les bornes-fontaines et autres équipements connexes à ces ouvrages, les réseaux d'égouts sanitaire et pluvial, incluant les postes de pompage et autres équipements connexes à ces ouvrages, les travaux de stabilisation nécessaires au contrôle de l'érosion et si requis, les travaux de rétention et de gestion des eaux pluviales correspondant à une pluie avec des temps de récurrence d'une fois dans 2 ans pour le qualitatif et d'une fois par 100 ans pour le quantitatif, le drainage de la rue, ainsi que le drainage requis hors rue, les branchements d'aqueduc, d'égouts sanitaire et pluvial jusqu'à la limite de l'emprise de la rue et l'entrée de service de l'aqueduc, la relocalisation des réseaux d'utilités publiques existants, l'éclairage par alimentation électrique aérienne ou souterraine, la sous-fondation et la fondation de rue, l'aménagement d'une clôture temporaire le long des parcs, espaces verts, zones tampon, zones de protection et de conservation.

Infrastructures de la Phase II : Les infrastructures de la Phase II représentent notamment la décontamination de la fondation supérieure avant pavage, la couche de base de pavage, les trottoirs, les bordures, les mesures d'atténuation de la vitesse, la pose de bornes et de repères géodésiques, de signalisation routière et odonymique, l'aménagement paysager des bassins de rétention, les plantations d'arbres, les passages pour piétons ou cyclistes, les dalles de casiers postaux, la pose de clôture permanente le long des parcs, espaces verts, zones tampon et zones de protection et de conservation.

Infrastructures de la Phase III : Les infrastructures de la Phase III représentent la couche d'usure de pavage.

Ingénieur-conseil : L'expression « ingénieur-conseil » désigne l'ingénieur chargé de la préparation de l'estimation des coûts des travaux, de la préparation des plans et devis, de la surveillance des travaux, de la préparation des plans finaux authentifiés, ou de l'une ou l'autre de ces activités.

MDDEFP : L'acronyme « MDDEFP » signifie le ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs ou le ministère responsable de la délivrance des certificats d'autorisation en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement.

Municipalité : Le mot « Municipalité » signifie la Municipalité de Saint-Zotique.

Ouvrage de nature publique : Un ouvrage de nature publique signifie l'un ou l'autre ou l'ensemble des travaux municipaux suivants :

- a) L'installation ou le prolongement d'un aqueduc, de postes de surpression, de bornes-fontaines et autres équipements connexes à ces ouvrages;
- b) L'installation ou le prolongement d'un égout sanitaire et/ou pluvial incluant les regards, les stations de pompage et autres équipements connexes à ces ouvrages;
- c) La construction des entrées de service jusqu'à la ligne de propriété des immeubles adjacents à la rue;
- d) La construction ou le prolongement d'une sous-fondation et fondation de rue;
- e) La construction de bordures et de trottoirs;
- f) La pose d'éclairage de rues, de boîtes postales et la signalisation requise pour la circulation;
- g) L'installation des services d'utilités publiques;
- h) La construction ou le prolongement d'une voie cyclable;
- i) L'installation ou la construction d'équipements hors site nécessaires à la réalisation du projet et incluant la signalisation requise pour la circulation;
- j) Le pompage d'eaux souterraines;
- k) l'aménagement de fossé ou bassin de rétention, l'installation de ponceau lorsque requis;
- l) Le déboisement;
- m) Le déplacement d'utilités publiques;
- n) Les plans, la mise en plan, les relevés et les devis de réalisation ainsi que la surveillance des travaux, les tests de qualité, relevés géodésiques, etc.;
- o) Le coût des honoraires professionnels;
- p) La cession de terrains ou de servitudes;
- q) La cession des parcs ou espaces verts (terrains);
- r) L'entretien du réseau routier pendant la période de construction, tel que l'épandage d'abat poussière, nivellement et réparation de la chaussée, nettoyage des voies de circulation jusqu'à l'acceptation finale;
- s) Tous les autres travaux contingents et accessoires requis ainsi que les coûts inhérents (avis public, publication, etc.);

Promoteur : Toute personne physique ou morale qui présente à la Municipalité une demande de permis de lotissement ou de construction visée par le présent règlement. Synonyme de requérant.

Travaux de surdimensionnement : L'expression « travaux de surdimensionnement » signifie tous les travaux d'une dimension, d'un gabarit ou d'une capacité plus importante ou en sus des infrastructures ou équipements ordinaires destinés à devenir publics pour les fins d'un développement, à l'exception des stations de pompage et des bassins de rétention.

Travaux municipaux : Se référer à la définition d'ouvrage de nature publique.

Utilités publiques : Signifie les compagnies ou sociétés qui fournissent un service public ou privé tel que le gaz, l'électricité, le téléphone, le câble, etc.

CHAPITRE III – APPLICATION DU RÈGLEMENT

ARTICLE 9 : RESPONSABILITÉ DE L'APPLICATION ADMINISTRATIVE

Les services d'urbanisme et techniques sont responsables de l'application du présent règlement.

TITRE II – LES DEMANDES AUTORISATION

ARTICLE 10 : DEMANDE

Toute personne désirant obtenir de la Municipalité l'autorisation de réaliser des ouvrages de nature publique pour le prolongement ou l'ouverture d'une ou de plusieurs rues doit en faire la demande par écrit aux services d'urbanisme et techniques, compléter les démarches nécessaires et fournir les documents suivants :

- a) les titres de propriété établissant que le promoteur est propriétaire de la parcelle de terrain faisant l'objet de la demande. À défaut de titres de propriété, le promoteur doit démontrer qu'il détient certains droits que le propriétaire lui a concédés (offre d'achat acceptée, option d'achat, etc.) et devant conduire éventuellement vers le transfert à son nom du droit de propriété dans le terrain;
- b) un plan-projet de morcellement cadastral préparé par un arpenteur-géomètre montrant l'ensemble des terrains visés par le projet en rues et lots à construire;
- c) le nom et les coordonnées de son ingénieur-conseil. Ce dernier doit être en mesure d'établir clairement une expertise acquise en génie civil et, plus particulièrement, en infrastructures municipales et doit être approuvé par la Municipalité;
- d) le nom et les coordonnées de la personne ressource, chez le promoteur, avec laquelle la Municipalité transigera dans le cadre du projet;
- e) une estimation budgétaire du projet préparé par l'ingénieur-conseil;
- f) une caractérisation environnementale sommaire identifiant entre autres tout plan ou cours d'eau, la zone de protection de tout plan ou cours d'eau, toute zone inondable, toute zone à risque de glissement de terrain, tout milieu humide et tout autre élément de contrainte identifié à la réglementation municipale ainsi que l'égouttement du site et des terrains riverains aux limites du projet;
- g) s'il s'agit d'une corporation ou d'une société, une résolution dûment adoptée par le conseil d'administration autorisant la demande et autorisant une personne désignée à traiter avec la Municipalité;
- h) un engagement de cession gratuite des emprises de rues, des servitudes requises et des ouvrages de nature publique;

- i) tout autre document jugé nécessaire ou utile dans les circonstances par les services techniques et/ou d'urbanisme.

ARTICLE 11 : ANALYSE DE LA DEMANDE

Sur réception d'une demande conforme aux dispositions de l'article 10, celle-ci est soumise aux services d'urbanisme et techniques responsables d'évaluer la demande en tenant compte du plan de développement de la Municipalité, des avantages que le projet procure et de tous les éléments qu'ils jugent pertinents. Un rapport de recommandations est déposé au conseil municipal.

Le conseil fait connaître aux services d'urbanisme et techniques son accord ou son désaccord de principe au projet et les conditions qu'il impose pour sa réalisation, le cas échéant.

ARTICLE 12 : ACCORD DE PRINCIPE

Si le projet présenté obtient l'accord de principe mentionné à l'article 11, les services d'urbanisme et techniques en informe le promoteur et, en temps opportun :

- a) lui indique l'ensemble des caractéristiques du projet et des exigences de la Municipalité pour sa réalisation;
- b) lui indique toute étude préparatoire que l'ingénieur-conseil devra mener, aux frais du promoteur, avant d'entreprendre la préparation des plans et devis;
- c) lui indique la nature et l'étendue du mandat que le promoteur pourra confier à l'ingénieur-conseil à l'égard, notamment, de la préparation des plans et devis et des documents de soumission et de la surveillance des travaux;
- d) lui indique la nature et l'étendue des travaux de surveillance avec résidence au chantier que la Municipalité estime se réserver à titre d'ingénieur-municipalité, le cas échéant;
- e) l'autorise à faire préparer à ses frais les plans, devis et estimation préliminaire des coûts pour l'ensemble du projet ou uniquement pour l'une de ses phases, le cas échéant.

ARTICLE 13 : ÉTUDES PRÉPARATOIRES, PLANS, DEVIS ET ESTIMATION PRÉLIMINAIRE

Au moment opportun, le promoteur soumet aux services d'urbanisme et techniques, pour analyse et acceptation par ces derniers, les documents suivants :

- a) toute étude préparatoire exigée de lui;
- b) les plans couvrant tous les travaux à être réalisés dans le cadre du projet, y compris les travaux reliés aux services d'utilité publique, ces derniers devant être coordonnés par un intégrateur professionnel et acceptés par la Municipalité, le cas échéant;
- c) les devis décrivant ces travaux et devant servir pour l'obtention des soumissions, y compris les bordereaux de quantités et de prix selon un mode de rémunération à prix unitaire;
- d) les notes de calcul et les paramètres de conception signés et scellés par l'ingénieur-conseil, de même que les croquis et plans de localisation requis;
- e) l'évaluation des incidences techniques du projet par l'ingénieur-conseil incluant notamment l'examen de la capacité des réseaux municipaux existants en regard de l'approvisionnement en eau potable, de la capacité de capter les eaux pluviales et de gérer l'égouttement du site ainsi que celui des terrains riverains aux limites du projet, de la capacité d'intercepter les eaux usées et de les traiter;

- f) l'évaluation environnementale incluant les milieux humides, les compensations proposées, les secteurs de contrainte sur le site et sur l'environnement immédiat à ce dernier, le cas échéant;
- g) l'estimation préliminaire du coût de tous les travaux à être réalisés dans le cadre du projet;
- h) les types d'habitation qu'il entend construire ou faire construire en y indiquant la valeur moyenne à l'unité.

En tout temps, les services d'urbanisme et techniques peuvent exiger que ces études, plans et devis, estimation et autres documents soient corrigés ou modifiés afin de correspondre aux attentes exprimées.

ARTICLE 14 : APPROBATION

Lorsque l'ensemble des éléments décrits à l'article 13 rencontrent les exigences des services d'urbanisme et techniques ainsi que des dispositions du présent règlement, le conseil municipal, par résolution :

- a) autorise que le projet soit réalisé;
- b) accepte les plans couvrant tous les travaux à être réalisés dans le cadre du projet. Cette acceptation constitue la réception par la Municipalité de ces plans, lesquels deviennent alors sa propriété à toutes fins que de droit;
- c) autorise que l'ingénieur-conseil sollicite auprès du MDDEFP, pour le compte de la Municipalité et aux frais du promoteur, les autorisations requises pour la réalisation du projet;
- d) autorise la signature d'une entente conforme aux dispositions du titre III ci-après.

ARTICLE 15 : DOCUMENT DE SOUMISSION ET CONTRATS POUR L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Suite à l'autorisation du conseil municipal, l'ingénieur-conseil complète et soumet aux services techniques, pour analyse et acceptation par ce dernier, l'ensemble des documents devant servir pour l'obtention des soumissions pour l'exécution des travaux. Ces documents doivent être confectionnés en utilisant la documentation généralement utilisée par les services techniques en la matière, incluant le cahier des clauses administratives et techniques générales alors en vigueur.

Les services techniques peuvent exiger que ces documents soient corrigés ou modifiés afin de correspondre aux attentes exprimées.

Par la suite, et aussitôt qu'ils sont disponibles, l'ingénieur-conseil produit aux services techniques les contrats octroyés par le promoteur pour l'exécution des travaux, ces contrats devant respecter en tout point les exigences du présent règlement et de la loi.

ARTICLE 16 : INSTRUCTIONS FINALES

Les services techniques font parvenir au promoteur la liste des documents nécessaires à la préparation de l'entente à intervenir entre lui et la Municipalité, ainsi que la liste des sommes qui doivent être versées à la Municipalité pour couvrir la totalité des honoraires professionnels et des frais pour la surveillance des travaux, le programme de contrôle de qualité et les tests de qualité, les frais d'entretien et de réparation du réseau routier, la compensation due à la Municipalité pour l'ensemble des services de gestion que le promoteur reçoit des services techniques dans le cadre de son projet, pour couvrir l'ensemble des coûts reliés à la signalisation routière et odonymique ainsi que les précisions quant aux garanties financières qui seront exigées.

ARTICLE 17 : CONFIRMATION

Le promoteur qui, après avoir reçu les documents décrits à l'article 16, désire donner suite à sa demande faite en vertu de l'article 10, doit transmettre à la Municipalité une confirmation à cet effet ainsi que l'ensemble des documents, des

sommes et des garanties exigées par la Municipalité, en respectant à cet égard les instructions des services techniques. Cette confirmation équivaut à une acceptation de sa part des plans, devis et estimation préliminaire des coûts du projet.

TITRE III – ENTENTE RELATIVE AU FINANCEMENT ET AUX TRAVAUX D’INFRASTRUCTURES MUNICIPALES EXÉCUTÉS PAR DES PROMOTEURS

ARTICLE 18 : PROJET D’ENTENTE

Suite à la réception des documents et sommes exigées, la Municipalité prépare et transmet au promoteur un projet d’entente pour l’exécution des travaux d’infrastructures municipales faisant l’objet de sa demande.

L’entente pourra également porter sur des infrastructures et équipements, peu importe où ils se trouvent sur le territoire de la Municipalité, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis mais également d’autres immeubles sur le territoire de la Municipalité. Dans de tels cas, l’entente peut prévoir le paiement d’une quote-part par les bénéficiaires des travaux autres que le titulaire du permis et identifie les immeubles sujets à cette quote-part.

ARTICLE 19 : SIGNATURE DE L’ENTENTE

Tout promoteur dont le projet a reçu l’autorisation du conseil municipal doit signer une entente avec la Municipalité avant de réaliser ou de faire réaliser tous travaux.

Dans tous les cas, s’il s’agit d’une corporation ou d’une société, une résolution dûment adoptée par le conseil d’administration pour autoriser la signature de l’entente devra être produite préalablement auprès de la Municipalité.

ARTICLE 20 : CONTENU OBLIGATOIRE

Ce projet d’entente comprend, d’une façon non limitative :

- a) la désignation des parties;
- b) la description et le coût estimé des travaux de première phase, de deuxième phase et de troisième phase et l’identification de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- c) l’engagement du promoteur d’assumer les frais reliés à l’éclairage de la rue, par l’achat et l’installation de lumières d’un modèle spécifié par la Municipalité et de poteaux décoratifs ou non dont la disposition sera identifiée selon le rapport photométrique de l’ingénieur;
- d) la liste et la description des terrains visés par l’entente;
- e) la référence aux plans et devis qui décrivent les travaux régis par l’entente, tels que préparés par l’ingénieur-conseil pour le compte de la Municipalité, et tels qu’acceptés par les services techniques;
- f) le transfert du droit de propriété de ces plans à la Municipalité;
- g) l’exécution des travaux municipaux, incluant son calendrier et la date à laquelle les travaux doivent être complétés;
- h) le nom des professionnels dont les services seront retenus par le promoteur afin d’accomplir l’une ou l’autre des étapes prévues ou nécessaires à l’accomplissement des travaux;
- i) le chemin d’accès au chantier et les chemins de contournement;

- j) le partage des coûts entre le requérant et la Municipalité, le cas échéant, ainsi que la date limite et les modalités de remboursement;
- k) la responsabilité du paiement des ouvrages réalisés et des coûts relatifs aux infrastructures d'utilité publique (électricité, gaz, téléphone, câblodistribution, etc.);
- l) la pénalité imposée en cas de retard à exécuter ou finaliser les travaux;
- m) la remise des garanties exigées du promoteur;
- n) l'exécution et la garantie des travaux d'entretien et de réparations des rues;
- o) le paiement des honoraires et déboursés professionnels et autres frais liés à la surveillance des travaux, au programme de contrôle de qualité et aux tests de qualité, et à tous les autres travaux professionnels accessoires;
- p) la compensation due à la Municipalité pour l'ensemble des services de gestion que le promoteur reçoit des services techniques dans le cadre de son projet;
- q) le paiement de tous les autres frais exigés du promoteur;
- r) la surveillance et l'acceptation des travaux;
- s) la cession gratuite des rues, des parcs ou espaces verts, des lots fournis en guise de compensation pour les milieux humides, s'il en est, ainsi que des ouvrages de nature publique sur acceptation des travaux;
- t) si des servitudes sont nécessaires, une identification de celles-ci et l'engagement des propriétaires concernés à les consentir;
- u) l'identification des rues;
- v) les modalités de transférabilité des engagements du promoteur avant la fin des travaux;
- w) l'engagement du promoteur de fournir à la Municipalité, à la fin des travaux, un certificat de l'ingénieur-conseil attestant la conformité des travaux en regard des règlements, normes et règles de l'art applicables aux travaux faisant l'objet de l'entente;
- x) l'engagement du promoteur de fournir à la Municipalité deux copies des plans finaux et authentifiés par l'ingénieur-conseil qu'il a mandaté, en format papier, pdf et autocad, lesquels deviennent alors la propriété de la Municipalité à toutes fins que de droit;
- y) l'engagement du promoteur de tenir indemne de toute réclamation ou hypothèque qui pourrait résulter d'un litige entre lui ou son entrepreneur et ses fournisseurs et sous-traitants ainsi que son engagement à payer les frais de radiation des hypothèques, les frais et honoraires judiciaires pouvant incomber à la Municipalité en raison d'un tel litige;
- z) les cas de défaut du promoteur et les recours de la Municipalité dans ces circonstances.

Le canevas de l'entente est joint au présent règlement comme annexe A pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 21 : SOLIDARITÉ

Dans le cas où il y a plus d'un promoteur, chaque promoteur devra s'engager solidairement envers la Municipalité, et ce, pour toutes et chacune des obligations prévues à l'entente.

ARTICLE 22 : DEVOIRS DE COLLABORATION ET D'INFORMATION

Le promoteur doit collaborer avec la Municipalité et ses préposés selon les besoins qui peuvent survenir durant l'exécution du projet faisant l'objet des présentes. Ainsi, sans limiter ce qui précède, il doit transmettre à ses acheteurs, ses associés et sous-contractants, toute information dont il dispose concernant l'entente intervenue entre les parties.

ARTICLE 23 : PÉNALITÉS ET AMENDES

L'entente devra prévoir qu'en cas de défaut de l'une ou l'autre des obligations prévues à l'entente ou au présent règlement, les pénalités et amendes pourront être appliquées et recouvrées du promoteur indépendamment de la décision du conseil de recourir aux garanties financières prévues à l'entente.

En signant l'entente prévue au présent règlement, le promoteur s'engage à respecter toutes les exigences stipulées au présent règlement et, plus particulièrement, reconnaît qu'il pourrait devoir acquitter une pénalité journalière de cinq cents dollars (500,00 \$) pour le non-respect des échéances soumises par le promoteur relativement à la réalisation des travaux acceptés par la Municipalité.

ARTICLE 24 : TRAVAUX DE SURDIMENSIONNEMENT

Lorsque des travaux de surdimensionnement d'équipements et/ou d'infrastructures s'avèrent nécessaires, le coût de ces travaux est entièrement assumé par le promoteur.

Nonobstant l'alinéa précédent, lorsque les équipements et infrastructures desservent un territoire plus grand que le site du requérant, la Municipalité peut prévoir le surdimensionnement à ses frais, aux frais du requérant ou à frais partagés.

Si la Municipalité assume une partie ou l'ensemble des coûts de surdimensionnement, une résolution du conseil municipal doit préciser le mode de financement pour pourvoir au paiement des travaux parmi l'un des modes de financement suivants :

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

S'il y a lieu, la Municipalité rembourse le promoteur pour la partie des ouvrages identifiés spécifiquement à cet effet au protocole d'entente à intervenir entre le promoteur et la Municipalité.

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

Tous les travaux municipaux prévus à l'entente sont visés par le présent article et aucun permis de lotissement ou de construction ne sera accordé par l'officier autorisé à délivrer tels permis, lorsque l'immeuble concerné est identifié à l'annexe de l'entente, à moins que son propriétaire n'ait préalablement payé à la Municipalité la totalité de sa quote-part.

Toute quote-part exigible impayée à l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant l'envoi de la facture portera intérêt au taux en vigueur dans la Municipalité pour les créances échues.

Dans tous les cas, la Municipalité n'est jamais tenue d'engager son pouvoir de dépenser ou d'emprunter lorsqu'une demande entraînerait la nécessité de répartir des dépenses à un bassin utilisateur plus large que le secteur appartenant au promoteur.

ARTICLE 25 : RESPONSABILITÉ DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

La réalisation des travaux et le respect intégral de l'entente sont sous la responsabilité du promoteur.

ARTICLE 26 : SUPERFICIE IMPERMÉABLE

Les dispositions du guide intitulé « Guide de gestion des eaux pluviales – Rétention à la source » s'appliquent à tout projet de prolongement ou construction de réseaux de services municipaux d'aqueduc et d'égouts et/ou de construction de bâtiment et/ou de stationnement et/ou d'aire d'entreposage et/ou de toute autre construction aménagée sur un terrain dont la superficie imperméable est égale ou supérieure à 1 000 mètres carrés. Dans le cas d'un projet en copropriété, la superficie totale imperméable de l'ensemble du projet doit être considérée.

La superficie totale à considérer devra tenir compte non seulement de la surface projetée dans l'immédiat mais aussi des surfaces prévues dans le futur si le projet comporte plusieurs phases de réalisation. On ne pourra donc pas morceler le projet global de façon à ce qu'on puisse le soustraire aux normes édictées dans le guide en considérant des phases de développement plus petites.

Est également soumis aux dispositions dudit guide tout projet d'agrandissement et/ou de modification d'un aménagement existant ayant pour but d'agrandir la superficie imperméable d'un terrain à plus de 1 000 mètres carrés. Dans ce cas, cependant, les ouvrages de rétention seront construits uniquement pour contrôler la partie visée par le projet d'agrandissement et/ou de réaménagement. Les projets d'agrandissement seront analysés de façon cumulative. Dans le cas d'un projet en copropriété, la superficie totale imperméable de l'ensemble du projet doit être considérée.

ARTICLE 27 : GARANTIES FINANCIÈRES EXIGÉES

Afin de garantir la bonne exécution de toutes et chacune des obligations du promoteur, le promoteur devra fournir, dans les trente (30) jours de la signature de l'entente, les cautionnements suivants en indiquant la Municipalité comme bénéficiaire :

- a) cautionnement d'exécution pour le montant équivalent à cinquante pour cent (50 %) du montant du contrat pour la durée des travaux, et ce, jusqu'à l'acceptation provisoire;
- b) cautionnement des obligations de l'entrepreneur pour gages, matériaux et services pour un montant équivalent à cinquante pour cent (50 %) du montant du contrat pour la durée des travaux, et ce, jusqu'à l'acceptation provisoire;
- c) le promoteur devra obtenir de l'entrepreneur et fournir à la Municipalité un bon de garantie pour une période d'un an pour un montant égal à 10 % du coût des travaux afin de garantir et d'assurer la qualité des travaux. Ladite garantie s'applique à partir de l'acceptation provisoire par l'ingénieur qui en fait la surveillance et par le directeur des services techniques de la Municipalité. Toutefois, cette acceptation ne constituera pas une renonciation par la Municipalité à tout recours qu'elle pourrait avoir contre le promoteur après la cession des travaux à la Municipalité pour vices de construction ou malfaçons. À la prise en charge de la rue et des services par la Municipalité, le promoteur devra céder à la Municipalité tous ses recours, légaux et contractuels, contre l'entrepreneur général ayant exécuté les travaux et contre toute personne ayant contribué aux travaux, à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 28 : ASSURANCE RESPONSABILITÉ

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

Cette police devra être au montant indiqué par la Municipalité et le promoteur en paiera les primes. Cette police d'assurance responsabilité devra être en vigueur à compter de la date du début des travaux et le rester jusqu'à l'acceptation finale des travaux.

ARTICLE 29 : INVALIDITÉ

Si l'une ou l'autre des dispositions nécessaires à la réalisation du projet ne rencontre pas les exigences d'approbations requises par la loi, l'entente devient invalide et inopérante.

ARTICLE 30 : SUSPENSION DES PROCÉDURES

Le promoteur, à la lumière des résultats financiers obtenus par l'appel d'offres, peut suspendre la séquence des événements conduisant à la réalisation des travaux. Cet avis de suspension annule l'entente intervenue. Dans tous les cas de suspension du processus, les plans et devis ainsi que tous les engagements contractés auprès de professionnels divers doivent être défrayés par le promoteur.

Le promoteur peut informer la Municipalité par écrit, dans les trente jours de la réception du résultat de l'appel d'offres, de son intention de suspendre le projet et payer les frais encourus avant que ne lui soit remise sa garantie financière.

TITRE IV – RÉALISATION DES TRAVAUX

CHAPITRE I – SURVEILLANCE ET CONTRÔLE DES TRAVAUX

ARTICLE 31 : CERTIFICAT D'AUTORISATION

Le promoteur ne peut entreprendre les travaux tant que le certificat d'autorisation du projet n'a pas été émis par le MDDEFP, conformément aux articles 22 et/ou 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement, ou tout autre document requis par un ministère. Il ne peut entreprendre les travaux avant d'avoir transmis à la Municipalité une copie de son certificat d'autorisation, avant d'avoir signé l'entente prévue au titre III et obtenu l'ordre de débiter les travaux par la Municipalité.

ARTICLE 32 : MODIFICATION AU PROJET

Chaque projet mis en œuvre ne peut être modifié, divisé ou fusionné à un autre projet du promoteur ou d'un tiers sans en donner un avis à la Municipalité et sans que toutes les étapes décrites au titre II aient été suivies à nouveau en tenant compte d'une telle modification, division ou fusion. L'unicité de chaque projet doit se retrouver dans tous et chacun de ses éléments.

ARTICLE 33 : GESTION DU CONTRÔLE DE LA QUALITÉ

Dans tous les cas, la Municipalité doit s'assurer de la conformité des ouvrages pendant la réalisation des travaux. Dans ce contexte, la Municipalité désigne les personnes ou les professionnels assignés à cette tâche afin de conserver la maîtrise d'œuvre municipale en matière d'aménagement et de conformité des actifs publics.

La surveillance municipale et le laboratoire sont les outils par lesquels la Municipalité, outre les garanties financières, s'assure de la qualité des services rendus et des travaux réalisés.

Ainsi, la Municipalité peut, en tout temps après l'acceptation des plans et devis pour construction, mais avant la réception définitive des travaux, exiger l'ajout, la modification, la correction ou le retrait de quelque élément que ce soit des travaux, et le promoteur s'engage à obtempérer à toute ordonnance ou directive de ce genre et à prendre à sa charge, s'il en est, les coûts qui en résultent. Le promoteur devra maintenir ses garanties financières jusqu'à ce que tous les correctifs aient été faits à la satisfaction de la Municipalité.

ARTICLE 34 : CLÔTURE PERMANENTE

Le promoteur demeure responsable envers la Municipalité de l'installation de la clôture permanente le long des parcs, espaces verts, bassins, zones tampon et zones de protection et de conservation faisant partie des travaux de la phase II.

Comme pour l'ensemble des autres infrastructures régies par l'entente, la clôture doit être érigée sur le terrain faisant partie ou devant faire partie du domaine public, le plus près possible des limites du lot. Aucune porte ou ouverture n'est permise dans la clôture sans l'autorisation préalable du conseil municipal.

ARTICLE 35 : IMPLICATION DU LABORATOIRE

La Municipalité choisit elle-même la firme responsable du programme de contrôle de qualité et des tests de qualité faits en cours d'exécution des travaux et conserve le contrôle technique exclusif sur la prestation de services rendue par cette firme.

ARTICLE 36 : IMPLICATION DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur mandaté par le promoteur pour réaliser les travaux municipaux sera soumis aux décisions et recommandations du responsable de la surveillance municipale des travaux.

ARTICLE 37 : GESTION DE LA COUPE D'ARBRES

Dans le cas où la réalisation des travaux ainsi que la construction entraîneraient la nécessité de procéder à la coupe d'arbres, la Municipalité désignera, au même titre que les frais de surveillance municipale, une personne agissant à ce titre pour assurer le contrôle de la coupe, aux frais du promoteur.

CHAPITRE II – RÉUNION DE CHANTIER

ARTICLE 38

Un représentant de la Municipalité doit assister aux réunions de chantier et il sera convoqué à cette fin. Ces réunions se tiendront au besoin et seront obligatoires, tout en étant sous la responsabilité de l'ingénieur mandaté par la Municipalité.

CHAPITRE III – SÉQUENCE DES TRAVAUX

ARTICLE 39 : INFRASTRUCTURES DE LA PHASE I

Les travaux d'infrastructures de la phase I doivent être réalisés simultanément.

ARTICLE 40 : INFRASTRUCTURES DE LA PHASE II

Sauf consentement écrit des autorités municipales, les travaux d'infrastructures de la phase II ne peuvent être entrepris à moins que les inspections et les approbations des travaux d'infrastructures de la phase I n'aient été obtenues et que ces travaux n'aient subi au moins un cycle de gel et dégel.

ARTICLE 41 : INFRASTRUCTURES DE LA PHASE III

Sauf consentement écrit des autorités municipales, les travaux d'infrastructures de la phase III ne peuvent être entrepris à moins que les inspections et les approbations des travaux d'infrastructures de la phase II n'aient été obtenues et que le cycle de gel et dégel ne soit écoulé.

CHAPITRE VI – ACCEPTATION DES TRAVAUX

ARTICLE 42 : ACCEPTATION PROVISOIRE

L'ingénieur municipal ou l'ingénieur mandaté par la Municipalité procède à l'acceptation provisoire des travaux lorsqu'il est constaté que les travaux ont été exécutés à l'entière satisfaction de la Municipalité.

Le promoteur est seul responsable de la qualité des travaux exécutés, de l'entretien complet des infrastructures et de tous les dommages pouvant être causés à quiconque en raison des travaux ou d'un quelconque élément compris dans ces travaux jusqu'à la cession des travaux et immeubles où ils se trouvent et la Municipalité peut exiger de lui toute mise à l'ordre qu'elle juge nécessaire, que le défaut ait été causé par qui que ce soit, incluant des tiers non partie à l'entente.

ARTICLE 43 : CONTRIBUTION MUNICIPALE

Le cas échéant, la contribution de la Municipalité est versée au promoteur après l'acceptation provisoire selon les modalités négociées par les parties à l'entente.

ARTICLE 44 : CESSIONS DE RUES, SERVITUDES ET OUVRAGES DE NATURE PUBLIQUE

Avant de céder les assiettes de rues et les ouvrages de nature publique à la Municipalité, le promoteur doit déposer une déclaration statutaire confirmant le paiement des fournisseurs de matériaux, de la main-d'œuvre, de tout sous-traitant et de la Commission de la santé et de la sécurité au travail.

Le contrat de cession des emprises de rues et ouvrages de nature publique ainsi que l'octroi des servitudes, si requises, intervient douze mois après l'acceptation provisoire des travaux.

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

ARTICLE 45 : DÉFAUT DE CESSION

À défaut de signer l'acte de cession et les servitudes dans le délai imparti, le promoteur devra assumer tous les frais liés aux emprises de rues non cédées et aux ouvrages de nature publique, notamment les coûts de déneigement, d'entretien, d'électricité, de remplacement d'équipements ou de bris quelconques ainsi que la responsabilité civile pour tous dommages.

ARTICLE 46 : ACCEPTATION FINALE

La Municipalité entérine, par résolution, les travaux municipaux réalisés par le promoteur sur recommandation de l'ingénieur municipal ou de l'ingénieur mandaté par la Municipalité et après réception du certificat de conformité et d'une copie des plans finaux et authentifiés par l'ingénieur-conseil mandaté par le promoteur et l'ingénieur de la Municipalité.

TITRE V – INFRACTIONS ET AMENDES

ARTICLE 47 : AUTORITÉ

Le conseil autorise de façon générale le service d'urbanisme à entreprendre des poursuites pénales contre tout promoteur contrevenant à toute disposition de ce règlement ou de l'entente en découlant, et autorise en conséquence ces personnes à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin.

ARTICLE 48 : AMENDES

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement ou de toute entente en découlant, commet une infraction et est passible des amendes suivantes :

- a) Toute personne physique qui enfreint les dispositions du présent règlement est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende pouvant varier entre :
- 200 \$ à 1 000 \$ pour une première infraction;
 - 500 \$ à 2 000 \$ pour toute récidive.
- b) Toute personne morale qui enfreint les dispositions du présent règlement est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende pouvant varier entre :
- 500 \$ à 2 000 \$ pour une première infraction;
 - 1 000 \$ à 4 000 \$ pour toute récidive.

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.

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

TITRE VI – DISPOSITIONS ABROGATIVES, TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 49 : ABROGATION

Les règlements numéros 518 intitulé « Règlement concernant le financement des infrastructures de services publics et abrogeant en entier le règlement numéro 425 » et 518-2 intitulé « Règlement modifiant l'annexe A du règlement 518 et abrogeant en entier le règlement 518-1 » sont abrogés en entier.

ARTICLE 50 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Le présent règlement s'applique à tout projet pour lequel une demande a été présentée à la Municipalité, après son entrée en vigueur, ainsi qu'à tout projet présenté avant son entrée en vigueur mais pour lequel l'entente prévue au titre III n'a pas encore été signée.

ARTICLE 51

Toutes les ententes signées par la Municipalité avec les promoteurs en vertu des dispositions des règlements numéros 518 et 518-2 continuent à avoir plein effet jusqu'à l'accomplissement intégral, par les parties, des obligations qu'elles y ont contractées.

ARTICLE 52 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

**FORME PRESCRITE D'UNE ENTENTE RELATIVE AU FINANCEMENT ET À L'EXÉCUTION
DE TRAVAUX MUNICIPAUX**

ENTRE

LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ZOTIQUE, personne morale de droit public notamment régie par le *Code municipal du Québec* dont les bureaux sont situés au 1250, rue Principale à Saint-Zotique, province de Québec, J0P 1Z0, district judiciaire de Beauharnois, agissant aux présentes par *son maire et par son secrétaire-trésorier et directeur général*, tous deux dûment autorisés à signer la présente entente aux termes d'une résolution adoptée à une assemblée du conseil, dont copie est annexée aux présentes.

CI-APRÈS DÉSIGNÉE « LA MUNICIPALITÉ »

ET

, personne morale de droit privé ayant sa place d'affaires au , province de Québec, , district judiciaire de , agissant aux présentes par , dûment autorisé à signer la présente entente aux termes d'une résolution adoptée par son conseil d'administration, dont copie est annexée aux présentes.

(à ajuster selon le cas)

CI-APRÈS DÉSIGNÉE « LE REQUÉRANT »

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

CONSIDÉRANT QUE LA MUNICIPALITÉ a adopté le règlement numéro 579 portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux;

CONSIDÉRANT QUE LE RÉQUÉRANT a transmis à LA MUNICIPALITÉ une demande en vue de la réalisation d'un projet de développement immobilier sur une portion du territoire de la Municipalité de Saint-Zotique;

CONSIDÉRANT QUE la mise en œuvre du projet de développement immobilier visé par la requête nécessite la construction ou la modification d'infrastructures et d'équipements municipaux;

CONSIDÉRANT QUE LE REQUÉRANT est disposé à exécuter et/ou faire exécuter les travaux et à en acquitter les coûts;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la résolution numéro _____ adoptée par son conseil, LA MUNICIPALITÉ a accepté cette demande et autorisé la signature d'une entente;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante de la présente entente.

ARTICLE 2 AUTORISATION DE LA MUNICIPALITÉ

LA MUNICIPALITÉ autorise LE REQUÉRANT à exécuter les travaux décrits à la présente entente, selon les conditions qui y sont énumérées, ladite résolution d'autorisation étant jointe en annexe « A » pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 3 OBJET

La présente entente traite du développement immobilier que LE REQUÉRANT projette de réaliser, des infrastructures et équipements qui, à cette fin, devront être construits ou modifiés, des coûts relatifs à ces travaux de construction ou de modification des infrastructures et des équipements municipaux requis pour desservir le développement immobilier ou dont l'exécution doit coïncider avec la mise en œuvre du projet, des conditions et exigences de LA MUNICIPALITÉ pour la réalisation du projet et, enfin, de l'engagement DU REQUÉRANT à payer la totalité de ces coûts.

ARTICLE 4 SOLIDARITÉ

Dans le cas où il y a plus d'un REQUÉRANT, chaque REQUÉRANT s'engage solidairement envers LA MUNICIPALITÉ, et ce, pour toutes et chacune des obligations prévues à l'entente.

ARTICLE 5 PREUVE DU STATUT JURIDIQUE ET AUTORISATION DE SIGNATURE

Dans tous les cas où LE REQUÉRANT est une corporation ou une société, une résolution dûment adoptée par le conseil d'administration pour autoriser la signature de l'entente et une preuve du statut juridique devront être produites préalablement auprès de LA MUNICIPALITÉ, lesquels documents seront joints à l'annexe « B ».

ARTICLE 6 DEVOIRS DE COLLABORATION ET D'INFORMATION

LE REQUÉRANT doit collaborer avec LA MUNICIPALITÉ et ses préposés selon les besoins qui peuvent survenir durant l'exécution du projet faisant l'objet de la présente entente. Ainsi, sans limiter ce qui précède, il doit transmettre à ses acheteurs, ses associés et sous-contractants, toute information dont il dispose concernant l'entente intervenue entre les parties.

ARTICLE 7 PLANS ET DEVIS MUNICIPAUX

La MUNICIPALITÉ s'engage à fournir et à transmettre au REQUÉRANT, dans les meilleurs délais, les plans, devis et renseignements qu'elle possède pour l'aider à réaliser les travaux.

ARTICLE 8 DESCRIPTION DE LA PORTION DE TERRITOIRE DEVANT ACCUEILLIR LE PROJET ET IDENTIFICATION DE SON PROPRIÉTAIRE

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

(description de la portion du territoire qui sera desservie)

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

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

Le propriétaire de cette portion du territoire est le suivant :

LOT(S)	PROPRIÉTAIRE(S)	TITRE DE PROPRIÉTÉ
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

ARTICLE 9 DÉTERMINATION SOMMAIRE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION OU DE MODIFICATION DES INFRASTRUCTURES ET DES ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX DEVANT ÊTRE EXÉCUTÉS

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

(description sommaire des travaux)

ARTICLE 10 DESCRIPTION ET TERMINAISON DES TRAVAUX

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

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

Les travaux, pour la phase déterminée, devront être exécutés en totalité dans un délai de 24 mois à compter de la signature de la présente entente.

ARTICLE 11 DÉTERMINATION DES COÛTS D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

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

_____ \$
(coût)

Ces coûts incluent les taxes applicables.

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

ARTICLE 12 SURDIMENSIONNEMENT ET IMMEUBLES BÉNÉFICIAIRES DES TRAVAUX

Lorsque des travaux de surdimensionnement d'équipements et/ou d'infrastructures s'avèrent nécessaires, le coût de ces travaux est entièrement assumé par LE REQUÉRANT.

Nonobstant l'alinéa précédent, lorsque les équipements et infrastructures desservent un territoire plus grand que le site du requérant, LA MUNICIPALITÉ peut prévoir le surdimensionnement à ses frais, aux frais du requérant ou à frais partagés.

Si LA MUNICIPALITÉ assume une partie ou l'ensemble des coûts de surdimensionnement, une résolution du conseil municipal doit préciser le mode de financement pour pourvoir au paiement des travaux parmi l'un des modes de financement suivants :

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

Si des coûts de surdimensionnement s'appliquent à la présente entente, confirmation d'acceptation du paiement de ces frais ou d'une partie de ces frais par LA MUNICIPALITÉ apparaît en annexe « F » faisant partie intégrante de la présente entente.

S'il y a lieu, LA MUNICIPALITÉ rembourse LE REQUÉRANT pour la partie des ouvrages identifiés spécifiquement à cet effet.

Si le mode de financement retenu est l'imposition d'une quote-part, les immeubles bénéficiaires de ces travaux de surdimensionnement, le cas échéant, seront identifiés en annexe « G » de l'entente pour en faire partie intégrante 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'annexe.

Si la présente entente inclut des immeubles appartenant à des propriétaires bénéficiaires de travaux autres que LE REQUÉRANT et que ces travaux n'en sont pas de surdimensionnement, LA MUNICIPALITÉ s'engage à remettre AU REQUÉRANT, les quotes-parts reçues par les bénéficiaires des travaux autres que LE REQUÉRANT. Pour les fins de l'application du présent article, LES PARTIES reconnaissent que les bénéficiaires des travaux autres que LE REQUÉRANT sont prévus à l'annexe « H » jointe à la présente entente pour en faire partie intégrante.

Tous les travaux municipaux prévus à l'entente sont visés par le présent article et aucun permis de lotissement ou de construction ne sera accordé par l'officier autorisé à délivrer tels permis, lorsque l'immeuble concerné est identifié aux annexes « G » et/ou « H » de l'entente, à moins que son propriétaire n'ait préalablement payé à LA MUNICIPALITÉ la totalité de sa quote-part.

Toute quote-part exigible impayée à l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant l'envoi de la facture portera intérêt au taux en vigueur dans la Municipalité pour les créances échues et est assimilée à une taxe.

Dans tous les cas, LA MUNICIPALITÉ n'est jamais tenue d'engager son pouvoir de dépenser ou d'emprunter lorsqu'une demande entraînerait la nécessité de répartir des dépenses à un bassin utilisateur plus large que le secteur appartenant au promoteur.

ARTICLE 13 COÛTS RELATIFS À LA RÉALISATION DES TRAVAUX

LE REQUÉRANT assume directement tous les frais relatifs à la réalisation des travaux déterminés dans la présente entente, y compris les coûts relatifs aux infrastructures d'utilité publique de même que les frais d'arpenteurs et autres honoraires professionnels.

LE REQUÉRANT s'engage à défrayer à LA MUNICIPALITÉ tous les frais relatifs aux services requis d'un ingénieur et d'un laboratoire retenus par LA MUNICIPALITÉ pour la réalisation de l'objet de l'entente conformément aux dispositions du *Règlement numéro 579*, à savoir, les coûts de surveillance et de contrôle des matériaux, ainsi que la compensation due à LA MUNICIPALITÉ pour l'ensemble des services de gestion que LE REQUÉRANT reçoit des services techniques dans le cadre de son projet.

LE REQUÉRANT assume tous les autres frais relatifs à la fourniture de garanties, au respect des conditions spécifiques à la réalisation de l'objet de l'entente, à l'exception des frais du notaire pour la production des actes de cessions et de servitudes si requis.

ARTICLE 14 AUTORISATION ET PERMIS

La présente entente ne peut se continuer et les travaux ne peuvent débuter sans avoir obtenu au préalable tout certificat d'autorisation requis en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et sans avoir fait l'objet d'un permis de lotissement des rues. Ces documents apparaissent en annexes « I » et « J » pour faire partie intégrante de la présente entente.

ARTICLE 15 SOUMISSION, COORDONNÉES ET ÉCHANGIERS DE L'ENTREPRENEUR

LE REQUÉRANT doit produire à LA MUNICIPALITÉ une soumission détaillée, déposée et acceptée d'un entrepreneur pour la réalisation des travaux conformément aux plans et devis pour soumission approuvés. Il doit également soumettre le nom, la description de l'expérience et le certificat de qualification de l'entrepreneur retenu. Un tableau des échanciers, en vue de la réalisation des travaux, doit également être présenté et accepté.

Copie de ces trois exigences telles qu'acceptées par LA MUNICIPALITÉ et LE REQUÉRANT sont jointes en annexe « K » pour faire partie intégrante de la présente entente.

LE REQUÉRANT accepte que l'entrepreneur retenu pour réaliser les travaux municipaux soit soumis aux décisions et recommandations du responsable de la surveillance municipale des travaux.

ARTICLE 16 GARANTIES FINANCIÈRES

Afin de garantir la bonne exécution de toutes et chacune des obligations DU REQUÉRANT, LE REQUÉRANT devra fournir, dans les trente (30) jours de la signature de l'entente, les cautionnements suivants en indiquant LA MUNICIPALITÉ comme bénéficiaire :

- a) cautionnement d'exécution pour le montant équivalent à cinquante pour cent (50 %) du montant du contrat pour la durée des travaux, et ce, jusqu'à l'acceptation provisoire;
- b) cautionnement des obligations de l'entrepreneur pour gages, matériaux et services pour un montant équivalent à cinquante pour cent (50 %) du montant du contrat pour la durée des travaux, et ce, jusqu'à l'acceptation provisoire;
- c) LE REQUÉRANT devra obtenir de l'entrepreneur et fournir à la MUNICIPALITÉ un bon de garantie pour une période d'un an pour un montant égal à 10 % du coût des travaux afin

de garantir et d'assurer la qualité des travaux. Ladite garantie s'applique à partir de l'acceptation provisoire par l'ingénieur qui en fait la surveillance et par le directeur des services techniques de LA MUNICIPALITÉ. Toutefois, cette acceptation ne constituera pas une renonciation par LA MUNICIPALITÉ à tout recours qu'elle pourrait avoir contre LE REQUÉRANT après la cession des travaux à LA MUNICIPALITÉ pour vices de construction ou malfaçons. À la prise en charge de la rue et des services par LA MUNICIPALITÉ, LE REQUÉRANT devra céder à LA MUNICIPALITÉ tous ses recours, légaux et contractuels, contre l'entrepreneur général ayant exécuté les travaux et contre toute personne ayant contribué aux travaux, à quelque titre que ce soit.

Dès leur dépôt, les garanties financières exigibles seront jointes en annexe « L » pour faire partie intégrante de la présente entente.

Le REQUÉRANT ne peut faire procéder aux travaux avant la remise des garanties financières exigées.

Dans l'éventualité où les travaux demeurent incomplets ou qu'un sous-traitant demeure impayé, la MUNICIPALITÉ prélève les sommes nécessaires à même les garanties prévues.

De même, si l'ingénieur établit des travaux de corrections à être réalisés avant la date d'acceptation finale des travaux et qu'ils ne sont pas réalisés dans le délai impartis par l'ingénieur, LA MUNICIPALITÉ peut exécuter ou faire exécuter ces travaux correctifs aux frais DU REQUÉRANT. Dans ce cas, LA MUNICIPALITÉ prélève les sommes nécessaires à même les garanties prévues. Toute dépense non couverte par les garanties est à la charge DU REQUÉRANT qui devra la payer dans un délai de trente (30) jours d'une demande de paiement à cet effet. Cette somme porte intérêt, à compter de l'expiration de ce délai, aux taux de quinze pour cent (15 %) avec pénalité de cinq pour cent (5 %).

ARTICLE 17 ASSURANCE RESPONSABILITÉ

LE REQUÉRANT s'engage à tenir LA MUNICIPALITÉ indemne de toute responsabilité pouvant découler de l'exécution des travaux. À cet effet, LE REQUÉRANT remet à LA MUNICIPALITÉ une copie de son assurance responsabilité qui désigne LA MUNICIPALITÉ comme co-assurée, jointe en annexe « M » pour faire partie intégrante de la présente entente.

Cette police devra être au montant de 2 000 000 \$ et LE REQUÉRANT en paiera les primes. Cette police d'assurance responsabilité devra être en vigueur à compter de la date du début des travaux et le rester jusqu'à l'acceptation finale des travaux.

ARTICLE 18 EXÉCUTION DES TRAVAUX

Durant l'exécution des travaux, LE REQUÉRANT devra assurer le respect de l'échéancier inscrit en annexe « K » afin d'assurer une surveillance adéquate du chantier par l'ingénieur de LA MUNICIPALITÉ et toute personne mandatée par celle-ci. LE REQUÉRANT doit remettre à l'ingénieur et à LA MUNICIPALITÉ, copies de tout décompte, facture détaillée et preuve de paiement relatifs aux travaux de l'entente qui sont joints en annexe « N » pour faire partie intégrante de la présente entente.

Les travaux devront être réalisés sans interruption, sauf en cas de force majeure acceptée par LA MUNICIPALITÉ ou en cas d'autorisation écrite et préalable de LA MUNICIPALITÉ. En cas de retard dans l'exécution des travaux selon l'échéancier fourni et accepté, une pénalité de cinq cent dollars (500 \$) par jour de retard peut être imposée.

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

(À ajuster selon les projets)

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

ARTICLE 19 RESPONSABILITÉ DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

La réalisation des travaux et le respect intégral de l'entente sont sous la responsabilité DU REQUÉRANT. LE REQUÉRANT s'engage à tenir indemne de toute réclamation ou hypothèque qui pourrait résulter d'un litige entre lui ou son entrepreneur et ses fournisseurs et sous-traitants et s'engage, le cas échéant, à payer les frais de radiation des hypothèques, les frais et honoraires judiciaires pouvant incomber à LA MUNICIPALITÉ en raison d'un tel litige.

ARTICLE 20 RÉUNIONS DE CHANTIER

Un représentant de LA MUNICIPALITÉ doit assister aux réunions de chantier, que LE REQUÉRANT s'engage à convoquer à cette fin. Ces réunions se tiendront au besoin et seront obligatoires, tout en étant sous la responsabilité de l'ingénieur mandaté par LA MUNICIPALITÉ.

ARTICLE 21 MODIFICATION AU PROJET

Chaque projet mis en œuvre ne peut être modifié, divisé ou fusionné à un autre projet DU REQUÉRANT ou d'un tiers sans en donner un avis à LA MUNICIPALITÉ et sans que toutes les étapes décrites au titre II du *Règlement numéro 579* aient été suivies à nouveau en tenant compte d'une telle modification, division ou fusion. L'unicité de chaque projet doit se retrouver dans tous et chacun de ses éléments.

ARTICLE 22 GESTION DU CONTRÔLE DE LA QUALITÉ

LA MUNICIPALITÉ peut, en tout temps après l'acceptation des plans et devis pour construction, mais avant la réception définitive des travaux, exiger l'ajout, la modification, la correction ou le retrait de quelque élément que ce soit des travaux, et LE REQUÉRANT s'engage à obtempérer à toute ordonnance ou directive de ce genre et à prendre à sa charge, s'il en est, les coûts qui en résultent. LE REQUÉRANT devra maintenir ses garanties financières jusqu'à ce que tous les correctifs aient été faits à la satisfaction de LA MUNICIPALITÉ.

ARTICLE 23 FIN DES TRAVAUX

L'ingénieur municipal ou l'ingénieur mandaté par LA MUNICIPALITÉ procède à l'acceptation provisoire des travaux lorsqu'il est constaté que les travaux ont été exécutés à l'entière satisfaction de LA MUNICIPALITÉ. La fin des travaux correspond à la date déclarée avec la signature de l'ingénieur sur le certificat d'acceptation provisoire. Le certificat signé est joint en annexe « O » pour faire partie intégrante de la présente entente.

LE REQUÉRANT est seul responsable de la qualité des travaux exécutés, de l'entretien complet des infrastructures et de tous les dommages pouvant être causés à quiconque en raison des travaux ou d'un quelconque élément compris dans ces travaux jusqu'à la cession des travaux et immeubles où ils se trouvent et LA MUNICIPALITÉ peut exiger de lui toute mise à l'ordre qu'elle juge nécessaire, que le défaut ait été causé par qui que ce soit, incluant des tiers non partie à l'entente.

ARTICLE 24 CONTRIBUTION MUNICIPALE

La contribution payable par LA MUNICIPALITÉ, s'il en est, est versée AU REQUÉRANT dans les trente (30) jour de l'acceptation provisoire des travaux.

ARTICLE 25 CESSION DE RUES, SERVITUDES ET OUVRAGES DE NATURE PUBLIQUE

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

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

Avant de céder les assiettes de rues et les ouvrages de nature publique à LA MUNICIPALITÉ, LE REQUÉRANT doit déposer une déclaration statutaire confirmant le paiement des fournisseurs de matériaux, de la main-d'œuvre, de tout sous-traitant et de la Commission de la santé et de la sécurité au travail.

Le contrat de cession des emprises de rues et ouvrages de nature publique ainsi que l'octroi des servitudes, si requises, intervient douze mois après l'acceptation provisoire des travaux.

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

ARTICLE 26 DÉFAUT DE CESSION DE RUES, SERVITUDES ET OUVRAGES

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

ARTICLE 27 ACCEPTATION DES TRAVAUX

LA MUNICIPALITÉ entérine l'acceptation définitive des travaux par résolution dans un délai de douze (12) mois suivant la date de fin des travaux, sous réserve qu'il n'y a aucune déficience, sur recommandation de l'ingénieur municipal ou de l'ingénieur mandaté par LA MUNICIPALITÉ et sur réception du certificat de conformité et d'une copie des plans finaux et authentifiés par l'ingénieur-conseil mandaté par LE REQUÉRANT et l'ingénieur de LA MUNICIPALITÉ, que LE REQUÉRANT s'engage à fournir. La recommandation de l'ingénieur doit inclure les comptes rendus de réunions de chantier et les rapports journaliers. La recommandation d'acceptation des travaux signée de l'ingénieur de LA MUNICIPALITÉ, la copie des plans ainsi que la résolution d'acceptation par le conseil municipal sont joints en annexe « Q » pour faire partie intégrante de la présente entente.

La copie des plans et authentifiés comprend deux copies en format papier, format pdf et format autocad, lesquels plans deviennent propriété de LA MUNICIPALITÉ à toutes fins que de droit.

ARTICLE 28 INVALIDITÉ

Si l'une ou l'autre des dispositions nécessaires à la réalisation du projet ne rencontre pas les exigences d'approbations requises par la loi, l'entente devient invalide et inopérante.

ARTICLE 29 INTERPRÉTATION ET EXÉCUTION DE L'ENTENTE

Le *Règlement numéro 579 portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux* fait partie intégrante de la présente entente comme s'il y était annexé. En conséquence, les responsabilités et les obligations des PARTIES décrites dans ce règlement sont réputées être contenues dans cette entente et les dispositions de ce règlement s'appliquent pour l'interprétation et l'exécution de la présente entente.

ARTICLE 30 NOTIFICATION

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

LA MUNICIPALITÉ

Adresse postale : 1250, rue Principale
Saint-Zotique (Québec) J0P1Z0
Télécopieur : (450) 267-0907
Courriel : urbanisme@st-zotique.com

LE REQUÉRANT

Adresse postale : _____

Télécopieur : _____
Courriel : _____

ARTICLE 31 CESSION DES DROITS, TITRES, INTÉRÊTS ET OBLIGATIONS

Tous les droits, titres, intérêts et obligations du REQUÉRANT découlant de l'entente ne pourront être cédés sans que la MUNICIPALITÉ en soit avisée préalablement et ait donné son consentement. La MUNICIPALITÉ pourra exiger du REQUÉRANT, comme condition à la cession, que le cessionnaire souscrive à toutes les obligations contenues dans l'entente, notamment qu'il fournisse toutes les garanties jugées appropriées par la MUNICIPALITÉ. Si tel était le cas, copie du consentement écrit et des conditions émises de LA MUNICIPALITÉ et de tout acte d'une telle cession accompagnée d'un document attestant du maintien ou du remplacement des garanties exigées devra être annexé à l'annexe « R » de l'entente et en faire partie intégrante.

ARTICLE 32 PÉNALITÉS ET AMENDES

En cas de défaut de l'une ou l'autre des obligations prévues à l'entente, les pénalités et amendes prévues au *Règlement numéro 579* pourront être appliquées et recouvrées DU REQUÉRANT indépendamment de la décision du conseil de recourir aux garanties financières prévues à l'entente.

En signant la présente entente, LE REQUÉRANT s'engage à respecter toutes les exigences stipulées au *Règlement numéro 579* et, plus particulièrement, reconnaît qu'il pourrait devoir

ANNEXE A

acquitter une pénalité journalière de cinq cents dollars (500,00 \$) pour le non-respect des échéances soumises par LE REQUÉRANT relativement à la réalisation des travaux acceptés par LA MUNICIPALITÉ.

ARTICLE 33 ANNEXES FAISANT PARTIE DE L'ENTENTE

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

- Annexe « A » Résolution d'acceptation du projet et d'autorisation de signer l'entente par LA MUNICIPALITÉ;
- Annexe « B » Preuve du statut juridique et résolution d'autorisation de signer l'entente par LE REQUÉRANT, si requis;
- Annexe « C » Périmètre du projet de développement visé par l'entente (plan-projet de morcellement cadastral);
- Annexe « D » Description détaillée des travaux;
- Annexe « E » Plans et devis pour construction;
- Annexe « F » Acceptation par LA MUNICIPALITÉ du paiement partiel ou complet des travaux de surdimensionnement et lettre d'approbation du MAMROT en cas de règlement d'emprunt, s'il en est;
- Annexe « G » Identification des immeubles bénéficiaires des travaux de surdimensionnement, s'il en est;
- Annexe « H » Identification des immeubles bénéficiaires des travaux autres que de surdimensionnement, s'il en est;
- Annexe « I » Copie du certificat d'autorisation émis par le MDDEFP;
- Annexe « J » Copie du permis de lotissement émis;
- Annexe « K » Soumission, coordonnées et échéanciers de l'entrepreneur;
- Annexe « L » Garanties financières exigées;
- Annexe « M » Police d'assurance responsabilité;
- Annexe « N » Décomptes, factures et preuves de paiement relatif à la réalisation des travaux visés par l'entente;
- Annexe « O » Documents relatifs à la déclaration de fin des travaux;
- Annexe « P » Description de la ou des servitudes;
- Annexe « Q » Documents relatifs à l'acceptation des travaux;
- Annexe « R » Cession de l'entente, conditions et acceptation;

ARTICLE 34 VALIDITÉ

Chaque disposition de l'entente forme un tout distinct de sorte que toute décision du tribunal à l'effet que l'une quelconque de ces dispositions est nulle ou non exécutoire n'affecte aucunement la validité des autres dispositions ou encore leur caractère exécutoire.

ARTICLE 35 ENTENTE ANTÉRIEURE

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

ARTICLE 36 INTERPRÉTATION

La présente entente sera interprétée selon les lois de la province de Québec.

ARTICLE 37 PRISE D'EFFET

La présente entente prend effet immédiatement. La présente entente lie les parties ainsi que leurs héritiers, leurs successeurs, leurs représentants légaux, leurs ayants droit et leurs ayant cause respectifs.

EN FOI DE QUOI, les PARTIES ont signé à Saint-Zotique, le _____.
(date)

LA MUNICIPALITÉ

par : _____
(signature maire)

(signature directeur général)

LE REQUÉRANT

par : _____
(signature)

(signature)

VERSION ADMINISTRATIVE