

RÈGLEMENT NUMÉRO 2024-U60 CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite se prévaloir des articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* afin de régir les ententes relatives à des travaux municipaux et certaines contributions à des services municipaux;

CONSIDÉRANT QUE lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 24 septembre 2024, un avis de motion de l'adoption du présent règlement a été donné et que le projet de règlement a été adopté;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 DÉFINITIONS

Aux fins du présent règlement et de toute entente qui en découle, les expressions et mots suivants ont le sens qui leur est donné comme suit :

Bénéficiaire : Toute personne, autre que le Promoteur, identifiée à l'annexe de l'entente préparée à cet effet, le cas échéant, qui bénéficie de l'ensemble ou de travaux faisant l'objet de ladite entente conclue en vertu des dispositions du présent règlement.

Aux fins du présent règlement, le bénéfice est reçu non seulement lorsque la personne utilise réellement le bien ou le service, mais aussi lorsque ce bien ou ce service lui profite ou est susceptible de profiter à un immeuble dont elle est propriétaire.

Promoteur : Toute personne physique ou morale qui a conclu avec la Ville une entente relative à des Travaux municipaux en vertu du présent règlement.

Requérant : Toute personne physique ou morale qui présente à la Ville une demande de permis de construction ou de lotissement visée par le présent règlement.

Travaux municipaux : Tous les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux destinés à devenir publics et entrant dans l'une ou l'autre des catégories suivantes :

- a) Tous les travaux de construction et d'aménagement de rue, à compter de la coupe d'arbres initiale et du déblai jusqu'au pavage, à l'éclairage et à la signalisation, incluant toutes les étapes intermédiaires, incluant les travaux de drainage des rues, les fossés, l'installation et l'aménagement de ponceaux, la construction de ponts, tous les travaux de réseaux pluviaux et de drainage afin de fournir un débouché pour les eaux vers un lac, un ruisseau ou dans le réseau de drainage de la Ville;
- b) Tous les travaux de construction ou de prolongation de conduites d'aqueduc et d'égout, incluant tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement de ces réseaux tels que les postes de pompages, de surpression, etc., de même que l'aménagement des bornes-fontaines;
- c) Tous les travaux de construction d'un système de protection incendie y incluant tous les travaux et l'installation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de ce système;
- d) Tous les travaux d'aménagement des parcs, terrains de jeux et espaces verts;
- e) Tous les travaux de mise aux normes, ajout, modification, amélioration, surdimensionnement ou déplacement, de services publics existants incluant tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement de ces services, tels que les postes de pompages, de surpression, etc., de même que des bornes-fontaines ainsi que les réseaux pluviaux et de drainage.

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Ce règlement s'applique à tout le territoire de la Ville.

SECTION 1 ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

ARTICLE 3 DOMAINE D'APPLICATION

La délivrance d'un permis de construction ou de lotissement pour les catégories de terrains, de constructions ou de travaux qui suivent est assujettie à la conclusion préalable d'une entente relative à des Travaux municipaux entre le Requérent et la Ville :

a) Catégorie de terrains

- Tout terrain qui requiert l'émission d'un permis de lotissement prévu au *Règlement numéro 2009-U54* et ses amendements, lorsqu'au moins un des terrains visés par la demande n'est pas adjacent à une rue publique.

b) Catégories de constructions

- Toute construction qui requiert l'émission d'un permis de construction ou certificat prévu au *Règlement numéro 2009-U51* et ses amendements, lorsque le terrain sur laquelle la construction est projetée n'est pas adjacent à une rue publique.
- Toute construction qui requiert l'émission d'un permis de construction ou certificat prévu au *Règlement numéro 2009-U51* et ses amendements, lorsque les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle la construction faisant l'objet de la demande de permis est projetée ou un règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur.
- Toute construction qui requiert l'émission d'un permis de construction ou certificat prévu au *Règlement numéro 2009-U51* et ses amendements, lorsque les services publics existants, incluant les bornes-fontaines ainsi que les réseaux pluviaux et de drainage, doivent être mis aux normes, ajoutés, modifiés, améliorés, surdimensionnés ou déplacés afin de permettre la réalisation de la construction.

ARTICLE 4 POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE

Le conseil a la responsabilité d'assurer la planification du développement du territoire de la Ville et, en conséquence, il conserve l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure une entente relative à des Travaux municipaux.

ARTICLE 5 OBJETS DE L'ENTENTE

L'entente devra porter sur la réalisation de Travaux municipaux et travaux préparatoires, le cas échéant.

L'entente pourra également porter sur des infrastructures et équipements, peu importe où ils se trouvent dans la Ville, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Ville.

ARTICLE 6 ÉTAPES PRÉALABLES À LA CONCLUSION D'UNE ENTENTE

Avant de présenter une entente pour approbation par le conseil municipal, le Requérent doit respecter les étapes suivantes :

- 1° Le Requérent doit avoir présenté au Service de la planification du territoire et du développement durable, pour recommandation favorable préliminaire, un plan projet de morcellement / plan image, préparé par un professionnel (p. ex. : arpenteur-géomètre, urbaniste) du site dont il est propriétaire dans le secteur visé, représentant l'ensemble des rues et des terrains à être cadastrés. Cependant, si le terrain est cadastré et que seul le permis de construction est assujetti, il doit présenter l'ensemble du projet visé par des Travaux municipaux;
- 2° Si le plan projet de morcellement / plan image est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, le Requérent peut présenter une demande de permis de lotissement. Toutefois, le plan d'opération cadastrale doit toujours être conforme et être approuvé par le conseil;

- 3° Le Requérant devra fournir un calendrier de réalisation des travaux qu'il doit effectuer. Ce calendrier doit indiquer les différentes étapes du projet et plus particulièrement les étapes suivantes :
- a) Dépôt de l'avant-projet de développement;
 - b) Dépôt des plans et devis;
 - c) Présentation au ministère de l'Environnement de la lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs pour approbation, s'il y a lieu;
 - d) Début des travaux préparatoires;
 - e) Début des Travaux municipaux;
 - f) Dates de chacune des étapes des Travaux municipaux établies dans un ordre chronologique;
 - g) Dates et l'échelonnement des différentes phases jusqu'à la réalisation complète des travaux, si l'intention du Requérant est de diviser, en plus d'une phase, les Travaux municipaux;
- 4° Acquitter les frais fixés par le *Règlement de tarification* en vigueur de la Ville;
- 5° Préparer les plans de conception des Travaux municipaux projetés, à soixante-dix pourcent (70 %), le tout conformément aux exigences de la Ville;
- 6° Présenter, lorsqu'applicable, les éléments suivants pour approbation préalable :
- Plan de drainage;
 - Programme de surveillance des travaux;
 - Localisation et aménagement des services d'utilités publiques;
 - Éclairage;
 - Protection incendie;
 - Gestion des matières résiduelles;
 - Localisation et aménagement des espaces verts;
- 7° Fournir copie de toutes les autorisations nécessaires suivant la *Loi sur la qualité de l'environnement* (p. ex. : articles 22 et 32 LQE) ou requises par une autre autorité publique, le cas échéant;
- 8° Accompagner, s'il y a lieu, son plan projet de morcellement / plan image d'une preuve à l'effet qu'il a obtenu ou obtiendra les engagements nécessaires à consentir à des servitudes pour l'implantation, le maintien et l'entretien des services municipaux. Lesdites servitudes devront prévoir spécifiquement qu'en cas de refus du propriétaire de respecter ses obligations contenues à la servitude, la Ville pourra effectuer les travaux aux frais de ce dernier;
- 9° Fournir les dessins, fiches techniques, formules de mélanges ou autre document technique permettant de valider le respect des normes applicables.

Relativement aux travaux préparatoires :

- 10° Fournir, lorsqu'applicable, tout plan et étude technique requis visant à effectuer des travaux préparatoires;
- 11° Fournir une caractérisation environnementale signée par un biologiste;
- 12° Fournir une estimation signée par un professionnel compétent en la matière quant aux coûts totaux des travaux.

ARTICLE 7 RESPECT DES NORMES ET RÈGLES DE L'ART

Le projet soumis doit être conforme aux dispositions des règlements municipaux. De plus, le projet doit respecter les normes de conception et d'aménagement de la Ville relatives aux infrastructures et équipements municipaux quelles qu'elles soient, lesquelles peuvent être adoptées sous forme de guide, de procédure ou de politique ainsi que toute autre exigence de la Ville. En l'absence de telles règles, le projet doit respecter les normes généralement reconnues dans le domaine (p. ex. : Bureau de normalisation du Québec (BNQ)).

ARTICLE 8 ANALYSE DE LA DEMANDE

Le Service de la planification du Territoire et du développement durable ainsi que le Service du génie et des infrastructures analysent les documents fournis par le Requérant en lien avec les

demandes de permis reçus et déterminent s'ils sont conformes aux attentes de la Ville et apparaissent conformes aux normes applicables. Ils recommandent ou non l'approbation et la signature d'une entente relative à des Travaux municipaux au conseil municipal.

ARTICLE 9 CONTENU DE L'ENTENTE

L'entente présentée au conseil pour approbation doit être préalablement signée par le Requérant et doit prévoir les éléments suivants :

- 1° La désignation des parties;
- 2° La description des travaux et la désignation de la partie responsable de toute ou d'une partie de leur réalisation;
- 3° La date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le Promoteur ainsi que tout délai pour débuter et terminer les travaux, le tout devant apparaître dans un calendrier final de travaux;
- 4° La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du Promoteur et les modalités de paiement de ces coûts et l'intérêt payable sur un versement exigible;
- 5° La pénalité recouvrable du Promoteur du permis ou du Promoteur en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent;
- 6° Les modalités de remise, le cas échéant, par la Ville au Promoteur de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par tout Bénéficiaire et les modalités de paiements et de perception, dont le taux d'intérêt de la quote-part de tout Bénéficiaire;
- 7° Les assurances et garanties financières exigées du Promoteur;
- 8° Les engagements de céder à la Ville toute rue, ruelle, de tout droit de passage et autres servitudes. Le Requérant devra s'engager à même l'entente à faire telles cessions tout comme pour les infrastructures construites, ajoutées, modifiées, améliorées, agrandies ou déplacées;
- 9° Les modalités d'aménagement de parcs, le cas échéant;
- 10° Les plans et devis avec les attestations gouvernementales requises;
- 11° Tout autre élément pertinent jugé nécessaire par la Ville pour la réalisation des Travaux municipaux.

ARTICLE 10 PÉNALITÉS

L'entente devra prévoir qu'en cas de défaut du Titulaire de réaliser les travaux dans le délai prévu et pouvant lui être imputable à lui, ses mandataires ou représentants, une pénalité de 200 \$ par jour ouvrable de retard pourra être recouvrée du Titulaire indépendamment de la décision du conseil municipal de recourir aux garanties financières prévues à l'entente.

ARTICLE 11 PROJET EN PHASES

Lorsque le projet du Requérant est en phases, l'entente devra prévoir qu'aucune autre entente ne pourra intervenir entre la Ville et le Promoteur pour toute phase subséquente avant la fin des travaux de la première phase ou de toute autre phase antérieure, le cas échéant.

ARTICLE 12 PAVAGE

Dans le cas où la construction d'une rue fait partie des Travaux municipaux visés, le Promoteur doit procéder à son asphaltage et en assumer le coût dans tous les cas.

ARTICLE 13 ÉTABLISSEMENT DE LA PART DES COÛTS RELATIFS AUX TRAVAUX

Le Promoteur devra assumer cent pour cent (100 %) du coût de la réalisation des Travaux municipaux visés à l'entente.

En outre, le Promoteur doit prendre à sa charge les frais suivants :

- a) Les frais relatifs à la préparation des plans et devis;
- b) Les frais relatifs à la surveillance des travaux encourus par la Ville;
- c) Les frais relatifs à l'arpentage, le piquetage et les relevés topographiques;
- d) Les frais relatifs à l'inspection des matériaux, incluant les études de laboratoire de sol de la firme mandatée par la Ville;
- e) Les frais légaux (avocats, notaires et autres frais professionnels engagés par le Promoteur et par la Ville), ainsi que les avis techniques;
- f) Toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciales et fédérales;
- g) L'enfouissement des réseaux d'utilités publiques, le cas échéant;
- h) Les frais d'installation d'un système d'éclairage conventionnel ou non;
- i) Les frais de toutes études requises (p. ex. : circulation) ou tous autres frais nécessaires à la réalisation de son projet.

Dans le cas où il y a plus d'un Promoteur, chaque Promoteur devra s'engager envers la Ville solidairement avec les autres, et ce, pour toute et chacune des obligations prévues à l'entente.

ARTICLE 14 TRAVAUX PROFITANT À DES BÉNÉFICIAIRES

Dans le cas où le Promoteur désire effectuer des Travaux municipaux sur la rue en bordure d'un terrain appartenant à un ou à des tiers, la Ville pourra prévoir une clause de travaux profitant aux Bénéficiaires autre que le Promoteur et déterminer le montant de cette quote-part.

L'étendue et les coûts des travaux profitant à ces Bénéficiaires doivent être approuvés par la Ville. Toutefois, seuls les coûts équivalents aux Travaux municipaux installés et requis pour le type de rue, excluant les surdimensionnements et surlargeurs quant aux infrastructures d'aqueduc et d'égout, doivent être considérés; peu importe les diamètres et largeurs de chaussées construites et de réseaux ou autres infrastructures, le Promoteur devant assumer l'excédent de ces coûts à moins que ce soit à la demande expresse de la Ville. En tel cas, l'article 15 prévaut.

Quote-part et remise par le Bénéficiaire

Lorsque les Travaux municipaux faisant l'objet de l'entente bénéficient à la fois au Promoteur et à des Bénéficiaires, l'entente contient une annexe identifiant les immeubles des Bénéficiaires, lesquels immeubles assujettissent les Bénéficiaires au paiement d'une quote-part du coût des Travaux municipaux ou indique les critères permettant de les identifier.

Tous les Bénéficiaires des Travaux municipaux doivent participer au paiement des coûts relatifs aux travaux dont ils bénéficient et identifiés à l'entente.

Dans le cas où les travaux faisant l'objet de l'entente profitent à des Bénéficiaires, les règles énoncées ci-dessous s'appliquent, à savoir :

- 1° L'entente devra identifier les immeubles qui profitent des Travaux municipaux, lesquels immeubles assujettissent les Bénéficiaires au paiement d'une quote-part du coût des travaux et devra indiquer des critères permettant de les identifier;
- 2° Les Bénéficiaires devront participer au paiement des coûts relatifs aux Travaux municipaux dont ils profitent et identifiés à l'entente, leur quote-part étant calculée selon l'une des méthodes suivantes, et ce, selon le choix du conseil, à savoir :
 - a) l'étendue en front de l'immeuble du Bénéficiaire;
 - b) de la superficie de l'immeuble;
 - c) à l'unité;
 - d) au pourcentage;
- 3° Les Bénéficiaires doivent s'acquitter du paiement de leur quote-part par le paiement de la totalité de la quote-part à la Ville avant l'obtention d'un permis de lotissement ou de construction en lien avec l'immeuble assujetti :

- 4° Tous les Travaux municipaux prévus à l'entente sont visés par le présent article;
- 5° Aucun permis de construction ou de lotissement ou aucun certificat d'autorisation ou d'occupation ne peut être émis à moins que le Bénéficiaire ne s'acquitte du paiement;
- 6° La quote-part est établie en fonction du coût total des Travaux municipaux qui est la somme des éléments suivants :

- a) le coût estimé des travaux, sur la base des infrastructures et équipements standards et déterminés au *Règlement de tarification* en vigueur de la Ville;
- b) les honoraires professionnels estimés y afférents;
- c) les frais d'administration applicables.

Pour tout retard du paiement d'une quote-part, un intérêt équivalent au taux d'intérêt du *Règlement de taxation* en vigueur de la Ville est calculé quotidiennement à partir de la date de son échéance, ce montant étant conservé par la Ville;

- 7° Pour le calcul de la quote-part du Bénéficiaire concernant les lots situés à un carrefour, les règles particulières contenues aux politiques de la Ville en cette matière s'applique.

Lorsque le Promoteur a procédé à la vente de lots situés à un carrefour à des tiers après l'acceptation de son plan projet de morcellement / plan image ou dans le seul but d'éviter d'assumer les coûts d'une telle desserte, les propriétaires desdits lots ne seront plus considérés à titre de Bénéficiaire autre que le promoteur. Le Promoteur défraye la totalité desdits coûts des travaux dans cette situation.

ARTICLE 15 SURDIMENSIONNEMENT ET SURLARGEURS À LA DEMANDE DE LA VILLE

Tous les coûts de construction des services publics dépassant les besoins d'un projet, requis et exécutés à la demande expresse de la Ville afin de prévoir la desserte de l'ensemble d'un bassin concerné, sont des coûts excédentaires.

Les coûts excédentaires sont calculés par la Ville et sont assumés par cette dernière, conditionnellement à la disponibilité de fonds, soit par le biais de l'adoption d'un règlement d'emprunt ou par tout autre mode de financement des travaux. Si nécessaire, le règlement d'emprunt est soumis aux approbations requises par la loi. L'obligation souscrite par la Ville se limite à présenter ce règlement au conseil municipal pour qu'un vote soit tenu et rien dans les présentes ne peut être interprété comme étant une obligation de voter affirmativement sur ce règlement.

Le remboursement par la Ville des coûts excédentaires comprend le coût des travaux relatifs aux surdimensionnements et surlargeurs, tels que prévus à l'entente.

Dans tous les cas, la Ville peut exiger qu'il soit précisé dans l'entente les mesures visant à assurer le caractère concurrentiel des coûts des travaux relatifs aux surdimensionnements et surlargeurs.

Lorsqu'ils sont récupérables d'un tiers, tous les coûts reliés aux surdimensionnements et surlargeurs, assumés et payés par la Ville au Promoteur sont récupérés par la Ville par l'imposition d'une taxe d'amélioration locale au bassin desservi ou à être desservi par un surdimensionnement ou une surlargeur ou par l'imposition d'une tarification.

Ce bassin est déterminé par la Ville au moment de la conclusion de l'entente avec le Promoteur. Lors d'un développement subséquent et nécessitant la signature d'une entente relative à des Travaux municipaux, qui affecte un bassin où une taxe d'amélioration locale ou une tarification est imposée pour récupérer les coûts reliés à un surdimensionnement ou une surlargeur, le Promoteur devra, avant de débiter les travaux, acquitter la quote-part du solde de la dette relative à la superficie développée.

ARTICLE 16 GARANTIES FINANCIÈRES

Afin de garantir la bonne exécution de toutes et chacune des obligations du Promoteur, le Requérent devra fournir la ou les garanties suivantes, au choix du conseil, avant la présentation de l'entente au conseil municipal pour prise de décision ou après la résolution autorisant la signature :

1. Dans le cas où le promoteur exécute lui-même les travaux municipaux, le conseil peut choisir l'une des trois options suivantes :

Options	
1.	<p>Une lettre de garantie bancaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Irrévocable émise par une institution financière dûment autorisée à le faire dans les limites de la province du Québec; et - Payable à l'ordre de la Ville; et - Encaissable à la suite de la signification d'un avis par la Ville à l'institution financière de l'existence d'un défaut du Promoteur. <p>Cette lettre devra être remplacée par une nouvelle au moins 30 jours avant l'expiration de la première, le cas échéant, à défaut de quoi la Ville demande à l'institution bancaire émettrice de verser les sommes.</p> <p>Cette lettre de garantie pourra être libérée proportionnellement à l'avancement des travaux, tel qu'attesté par l'ingénieur de la Ville en charge du projet.</p>
2.	Un montant remis par chèque certifié, lequel montant sera conservé par la Ville jusqu'à la réception définitive.
3.	Un cautionnement d'exécution ainsi qu'un cautionnement garantissant le parfait paiement de la main-d'œuvre, des fournisseurs de matériaux et de leurs sous-traitants émis au nom du Promoteur et au bénéfice de la Ville , tous deux (2) émis par une institution dûment autorisée à se porter caution dans la province de Québec, lequel doit être sans condition et en vigueur pour toute la durée des travaux, et ce, jusqu'à la réception définitive des travaux.

2. Dans le cas où le Promoteur n'exécute pas les Travaux municipaux lui-même, le conseil peut choisir l'une des combinaisons suivantes :

Combinaisons possibles	
1.	<p>Une lettre de garantie bancaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Irrévocable émise par une institution financière dûment autorisée à le faire dans les limites de la province du Québec; et - Payable à l'ordre de la Ville; et - Encaissable à la suite de la signification d'un avis par la Ville à l'institution financière de l'existence d'un défaut du Promoteur. <p>Cette lettre devra être remplacée par une nouvelle au moins 30 jours avant l'expiration de la première, le cas échéant, à défaut de quoi la Ville demande à l'institution bancaire émettrice de verser les sommes.</p> <p>Cette lettre de garantie pourra être libérée proportionnellement à l'avancement des travaux, tel qu'attesté par l'ingénieur de la Ville en charge du projet.</p> <p>ET</p> <p>Un cautionnement d'exécution ainsi qu'un cautionnement garantissant le parfait paiement de la main-d'œuvre, des fournisseurs de matériaux et de leurs sous-traitants émis au nom de l'entrepreneur et au bénéfice du Promoteur, tous deux (2) émis par une institution dûment autorisée à se porter caution dans la province de Québec, lequel doit être sans condition et en vigueur pour toute durée des travaux, et ce, jusqu'à la réception définitive des travaux.</p>
2.	<p>Un montant remis par chèque certifié, lequel montant sera conservé par la Ville jusqu'à la réception définitive.</p> <p>ET</p> <p>Un cautionnement d'exécution ainsi qu'un cautionnement garantissant le parfait paiement de la main-d'œuvre, des fournisseurs de matériaux et de leurs sous-traitants émis au nom de l'entrepreneur et au bénéfice du Promoteur, tous deux (2) émis par une institution dûment autorisée à se porter caution dans la province de Québec, lequel doit être sans condition et en vigueur pour toute durée des travaux, et ce, jusqu'à la réception définitive des travaux;</p>
3.	Un cautionnement d'exécution ainsi qu'un cautionnement garantissant le parfait paiement de la main-d'œuvre, des fournisseurs de matériaux et de leurs sous-traitants émis au nom de l'entrepreneur et au bénéfice du Promoteur et de la Ville , tous deux (2) émis par une institution dûment autorisée à se porter caution dans la province de Québec, lequel doit être sans condition et en vigueur pour toute durée des travaux, et ce, jusqu'à la réception définitive des travaux.

Le montant de la lettre de garantie bancaire, du chèque certifié et/ou des cautionnements d'exécution et pour main-d'œuvre, fournisseurs, matériaux et sous-traitants correspond au montant de l'estimation des travaux municipaux fournie par le Requérant et validée par le Service du génie et des infrastructures, auquel s'ajoute un montant représentant dix pour cent (10 %) des travaux à titre d'imprévu. Les taxes brutes doivent être calculées sur le montant de l'estimation plus le montant d'imprévu.

À défaut de fournir la garantie financière déterminée par le conseil après la signature de l'entente, le cas échéant, la résolution de la Ville autorisant la signature devient caduque, nulle et non avenue.

ARTICLE 17 DÉLAI D'EXÉCUTION

Le Promoteur doit compléter ses Travaux municipaux, y incluant les travaux jusqu'à la première couche de pavage, selon le délai établi à l'entente, lequel ne peut dépasser vingt-quatre (24) mois après la date de la résolution initiale de la Ville autorisant la signature de l'entente de travaux municipaux.

Un délai de douze (12) mois supplémentaires peut être accordé pour compléter la dernière couche de pavage.

ARTICLE 18 EXÉCUTION DES GARANTIES

Dans le cas où le Promoteur ne respecte pas les délais d'exécution prévus à l'entente, la Ville peut, après avis à ce dernier, soit s'adresser à la caution, soit confisquer la garantie d'exécution présentée sous une autre forme et faire terminer les travaux, auquel cas les dispositions relatives à la résiliation du contrat s'appliquent en faisant les adaptations nécessaires.

Les pénalités pour retard dans l'exécution s'appliquent en sus de l'exécution des garanties.

ARTICLE 19 ENTRETIEN DES RUES ET SIGNALISATION

L'entretien d'une rue, des fossés et des aménagements de drainage, jusqu'à la réception définitive, est entièrement à la charge du Promoteur, incluant notamment la mise en place d'abat poussière, le déneigement, le sablage etc.

Le Promoteur doit maintenir les rues, les fossés et aménagements de drainage ainsi que tous Travaux municipaux visés par la présente entente en bon état d'entretien, et ce, jusqu'à la réception définitive.

La Ville sera responsable d'installer à ses frais la signalisation routière incluant le nom de la rue, lorsqu'elle le jugera nécessaire.

À défaut d'entretenir adéquatement les Travaux municipaux visés par l'entente, la Ville pourra exécuter la ou les garanties pour y procéder.

ARTICLE 20 RÉCEPTION DES TRAVAUX

Réception provisoire

Après la fin des Travaux municipaux, la Ville peut, par résolution, procéder à la réception provisoire des travaux sur recommandation de l'ingénieur mandaté pour la surveillance des travaux et l'ingénieur de la Ville. Lorsque celle-ci est effectuée, le Promoteur peut diminuer la garantie bancaire, le montant retenu ou le cautionnement devant couvrir l'entretien et le parachèvement des travaux, le tout représentant cinq à dix pour cent (5-10 %) de la valeur des travaux, lequel sera remis à la réception définitive des travaux. Il est entendu que cette garantie est également au bénéfice de la Ville sans frais ni coût pour cette dernière.

Une liste des déficiences doit être produite au moment de la réception provisoire. Le Promoteur dispose d'un délai maximal de 12 mois pour procéder à la correction de ces déficiences. À défaut, la Ville peut exécuter les garanties pour y procéder aux frais du Promoteur.

Réception définitive

Le Promoteur devra assumer une remise en état de toute voie de circulation empruntée pour accéder à son projet. Cette mise à niveau doit être effectuée avant la réception définitive des Travaux municipaux.

Lorsque que tous les travaux et corrections identifiés à la liste de déficiences sont complétés, et que tous les plans finaux sont authentifiés par l'ingénieur concepteur et par tout autre ingénieur ayant effectué des modifications et les attestations de conformité des travaux sont reçus, la Ville peut, sur recommandation de l'ingénieur mandaté pour la surveillance des travaux et l'ingénieur de la Ville, par résolution, procéder à la réception définitive des travaux et libérer les garanties restantes.

À défaut par le Promoteur d'avoir corriger les déficiences dans un délai de 12 mois de la date d'acceptation provisoire, la Ville peut après avis à ce dernier, soit s'adresser à la caution, soit confisquer la garantie d'exécution présentée sous une autre forme et faire terminer les travaux.

ARTICLE 21 CESSION DES SERVICES PUBLICS ET INFRASTRUCTURES

Au choix du conseil, les lots formant l'assiette des rues ainsi que les ouvrages, infrastructures et les servitudes relatives aux travaux municipaux à être exécutés devront être cédés à la Ville soit au moment de la signature de l'entente pour travaux municipaux ou après la réception définitive.

Lorsque l'entente prévoit la cession à la signature de l'entente, l'entente sera résolue de plein droit si le Promoteur n'a pas procédé à la cession des lots formant l'assiette des rues ou les servitudes à la date communiquée par la Ville pour cette cession devant le notaire choisi par elle.

Cession des lots de rue

Le Promoteur doit s'engager à céder à la Ville, pour la somme d'un dollar (1,00 \$), les lots formant l'assiette des rues mentionnées à l'entente ainsi que les infrastructures construites, libres de toutes taxes municipales ou scolaires avec garantie contre tous troubles et évictions et quittes de toutes charges, hypothèques et privilèges qui pourraient ou auraient pu les grever.

Si la Ville exige la cession des lots après la réception définitive, elle peut exiger, comme condition préalable à l'acceptation des rues, la cession de toute pointe de terrain formant une encoignure des rues.

Si la Ville exige la cession des lots après la réception définitive, elle peut exiger comme condition préalable à l'acceptation des rues ou infrastructures une ou l'autre des conditions suivantes :

- a) La construction des lots visés par le permis est complétée à au moins soixante pour cent (60 %);
- b) La valeur des constructions sur les lots visés par le permis correspond à au moins le coût d'entretien annuel des rues et infrastructures.

Cession des ouvrages, infrastructures et servitudes

Le Promoteur s'engage à céder à la Ville pour la somme d'un dollar (1,00 \$) tous les ouvrages et infrastructures identifiés comme Travaux municipaux ainsi que toutes les servitudes nécessaires et utiles au bon fonctionnement des Travaux municipaux ainsi qu'à leur exploitation, entretien, construction, remplacement, reconstruction, déplacement, etc.

Advenant que les ouvrages ou infrastructures n'aient pas été construits dans l'assiette de servitude ainsi cédée, la Ville mandatera un arpenteur et un notaire pour modifier l'assiette de la servitude aux frais du Promoteur.

La Ville choisit le notaire et le Promoteur assume tous les frais et honoraires se rattachant à la préparation, la signature et la publicité de tous les documents nécessaires à la cession de rues, aux servitudes ou arrondissement de coins de rue, en incluant les descriptions techniques, le cas échéant.

Le Promoteur ne peut faire droit à des servitudes conventionnelles, même d'utilité publique, en ce qui concerne les futures emprises de rue, parc, ou tout terrain devant être cédé à la Ville dans le cadre de la présente entente. Il ne peut non plus procéder à un quelconque aménagement ni endommager les terrains destinés à une remise pour fins de parc ou de conservation identifié au plan projet de morcellement, le tout à compter de l'autorisation dudit plan par le conseil municipal de la Ville.

Le Promoteur assume tous les frais reliés aux subdivisions requises, servitudes, description technique pour les fins du développement et mainlevée d'hypothèque, le cas échéant.

ARTICLE 22 CESSIION DE L'ENTENTE

Le Promoteur ne peut céder, en tout ou en partie, les obligations résultant de la présente entente sans le consentement écrit et préalable de la Ville.

La présente entente lie les parties à la présente ainsi que leurs héritiers, leurs successeurs, leurs représentants légaux, leurs ayants droit et leurs ayants cause respectifs.

ARTICLE 23 RÉSILIATION

La présente entente est résiliée dans les cas suivants :

- a) Le Promoteur devient insolvable, s'il fait cession de ses biens à la suite du dépôt d'une requête en faillite, s'il devient failli à la suite du refus d'une proposition concordataire, ou s'il est déclaré failli par un tribunal compétent;
- b) Le Promoteur, autrement que dans le cadre d'une réorganisation d'entreprise autorisée par la Ville, procède à la liquidation de son entreprise ou de la totalité ou d'une partie substantielle de ses biens ou à la dissolution de sa personnalité morale;
- c) Un créancier prend possession de l'entreprise du Promoteur ou de la totalité ou d'une partie substantielle de ses biens ou si cette entreprise ou ces biens sont mis sous séquestre, ou si un liquidateur est nommé à son égard pour administrer ou liquider son entreprise ou la totalité ou une partie substantielle de ses biens et si cette prise de possession, cette mise sous séquestre ou cette nomination d'un liquidateur n'est pas annulée dans un délai de trente (30) jours, à compter de la réalisation de l'un ou l'autre de ces événements;
- d) Dans l'éventualité où le Promoteur ne respecte pas ses obligations relatives à la présente, et que, dans un délai de vingt (20) jours de la réception d'un avis écrit à cet effet ce dernier omet de remédier à son défaut, l'entente est réputé résiliée à l'expiration de ce délai, à moins que les parties en conviennent autrement.

Lorsque l'entente est résiliée en vertu du présent article, le Promoteur doit céder immédiatement à la Ville pour la somme d'un dollar (1,00 \$) les lots visés par l'entente et sur lesquels les Travaux municipaux ont été effectués ou les servitudes nécessaires en lien avec les infrastructures construites si cette cession n'a pas déjà été effectuée.

Dès que la résiliation survient, la Ville peut, après avis au Promoteur, soit s'adresser à la caution, soit confisquer la garantie d'exécution présentée sous une autre forme et terminer ou faire terminer les travaux.,

SECTION 2 POURSUITES PÉNALES ET CIVILES

ARTICLE 24 POURSUITES PÉNALES

Le conseil municipal autorise, de façon générale, le directeur général, le directeur du Service de la planification du territoire et du développement durable et le directeur du Service du génie et des infrastructures, à entreprendre toute poursuite pénale contre tout Requéranant ou Promoteur contrevenant à toute disposition de ce règlement, et autorise généralement en conséquence ces personnes à délivrer les constats d'infraction utiles à cet effet.

Le directeur général ou ses représentants délégués sont chargés de l'application du présent règlement.

ARTICLE 25 NATURE DE L'ENTENTE

Une entente conclue en vertu du présent règlement est un contrat civil régi par les lois du Québec.

Tout poursuite introduite en vertu d'une entente signée en vertu du présent règlement est introduite devant le district judiciaire de Terrebonne.

ARTICLE 26 INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient aux dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de cinq cents dollars (500 \$) pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de mille dollars (1 000 \$) pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale;

L'amende maximale qui peut être imposée est de mille dollars (1 000 \$) pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de deux mille dollars (2 000 \$), pour une personne physique et de quatre mille dollars (4 000 \$) si le contrevenant est une personne morale.

Quiconque contrevient aux dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de mille dollars (1 000 \$) pour une récidive si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimum de deux milles dollars (2 000 \$) pour une récidive si le contrevenant est une personne morale.

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

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de procédure pénale*.

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

ARTICLE 27 APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à toute nouvelle entente autorisée après son entrée en vigueur.

ARTICLE 28 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace le *Règlement 2021-M-329 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux*.

Ce remplacement n'a pas pour effet de porter atteinte aux droits et obligations d'une entente conclue en vertu d'un règlement ainsi remplacé, cette entente demeurant applicable jusqu'à sa parfaite exécution.

Le présent règlement entre en vigueur selon la Loi.

(S) FRÉDÉRIC BROUÉ

Le président de la séance

(S) STÉPHANIE ALLARD

Me Stéphanie Allard, greffière

Avis de motion	2024-09-24
Adoption du projet	2024-09-24
Assemblée publique	2024-10-09
Adoption du règlement	2024-10-15
Approbaton de la MRC	2024-10-18
Entrée en vigueur	2024-10-18
Publication	2024-10-23

Conformément à l'article 53 de la *Loi sur les cités et villes*, présentation du règlement adopté faite par la greffière au maire aux fins d'approbation.

J'approuve ce règlement, ce 15 octobre 2024

(S) FRÉDÉRIC BROUÉ

Frédéric Broué, maire

Règlement en vigueur - 18 octobre 2024