



## RÈGLEMENT NUMERO 1013-2014

### SUR LES ENTENTES RELATIVES AUX TRAVAUX MUNICIPAUX

---

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

ATTENDU QU'un avis de motion de la présentation du présent règlement a été donné à l'assemblée ordinaire de conseil municipal tenue le 7 juillet 2014;

ATTENDU QU'un projet du présent règlement a été adopté à l'assemblée ordinaire de conseil municipal tenue le 7 juillet 2014 en vertu de la résolution numéro 2014-07-400;

ATTENDU QUE des séances d'information ont été tenues les 4 et 19 août 2014;

ATTENDU QUE le présent règlement a été modifié à la suite de la tenue desdites séances d'information;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète ce qui suit, à savoir :

#### ARTICLE 1 OBJET DU RÈGLEMENT

- 1.1 Le présent règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'un *permis de prolongement d'infrastructures* ou d'un permis de construction ou d'un permis de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation impliquant la réalisation de *travaux municipaux* à la conclusion préalable d'une *entente* entre le *requérant* et la Ville.
- 1.2 Il a aussi pour but de déterminer les modalités et les exigences que doivent remplir le ou les *requérants* relativement à la réalisation de *travaux municipaux*.
- 1.3 Il vise également à déterminer la participation financière du *requérant*, des *bénéficiaires* et de la Ville, si applicable, dans la préparation et la réalisation de *travaux municipaux*.

#### ARTICLE 2 DÉFINITIONS

- 2.1** Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au présent article. Si un mot ou une expression n'est pas définie au présent article, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.
- 2.2** **Bénéficiaire :**
- Une personne qui, sans être un *requérant* ou un *titulaire* au sens du présent règlement, est propriétaire d'un terrain bénéficiant d'une infrastructure ou d'un équipement municipal réalisé en application d'une *entente* conclue en vertu du présent règlement.
- 2.3** **Cautionnement d'exécution de l'entrepreneur :**
- Des garanties financières, fournies par l'*entrepreneur*, sous forme de cautionnement délivrée par une compagnie d'assurances détenant un permis pour opérer une assurance de garantie et faisant partie de la liste publiée par l'Inspecteur général des institutions financières, exigées afin de préserver le droit du *titulaire* de procéder à l'exécution des *travaux municipaux* et de garantir les obligations de l'*entrepreneur* pour les salaires, les matériaux et les services.
- 2.4** **Cautionnement d'exécution de contrat :**
- Une garantie financière sous forme de cautionnement fourni par une compagnie d'assurances détenant un permis pour opérer une assurance de garantie et faisant partie de la liste publiée par l'Inspecteur général des institutions financières exigée afin de préserver le droit de la Ville de procéder à l'exécution des *travaux municipaux* et de compléter les autres obligations contenues au *protocole d'entente* en cas de défaut du *titulaire*. Ce cautionnement doit garantir toutes les obligations du *titulaire* et non pas seulement celles se rapportant à l'exécution des travaux.
- 2.5** **Emprise publique :**
- Une bande de terrain appartenant ou destinée à appartenir à la Ville.
- 2.6** **Entente ou protocole d'entente :**
- Une entente au sens de l'article 145.21 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) portant sur la réalisation des *travaux municipaux* et sur la prise en charge et le partage des coûts relatifs à ces travaux.
- 2.7** **Entrepreneur :**
- Une personne mandatée par le *titulaire* pour effectuer des travaux d'infrastructures relatifs à des *travaux municipaux*.

- 2.8 Ingénieur chargé de la surveillance :**
- Un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec et détenant une assurance responsabilité minimale de cinq millions de dollars, engagé par la Ville afin d'effectuer la *surveillance des travaux municipaux*.
- 2.9 Ingénieur chargé du contrôle qualitatif des matériaux :**
- Un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec et détenant une assurance responsabilité minimale de cinq millions de dollars, engagé par la Ville afin d'effectuer le contrôle qualitatif des matériaux des *travaux municipaux*.
- 2.10 Ingénieur concepteur :**
- Un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec et détenant une assurance responsabilité minimale de cinq millions de dollars, engagé par le *requérant* afin de produire tous les documents requis pour la réalisation des *travaux municipaux*.
- 2.11 Ouvrage de rétention :**
- Ensemble des éléments de stockage des eaux de surface, enterrée ou à ciel ouvert, destinés à récupérer une partie des eaux de surface issues de surfaces imperméables créées pour les besoins d'aménagement.
- 2.12 Partie de phase :**
- Ensemble des travaux d'une *phase* réalisés de manière continue jusqu'à leurs réceptions provisoires.
- 2.13 Permis de prolongement d'infrastructures :**
- Un permis, émis par le directeur des Services techniques, permettant à son *titulaire* de procéder à la réalisation des *travaux municipaux* prévus au *protocole d'entente*.
- 2.14 Phase :**
- Partie des *travaux municipaux* du *projet* approuvée par le conseil municipal et déterminés sur le plan concept et les plans d'ingénierie fournis par le *requérant*.
- 2.15 Piste multifonctionnelle :**
- Un espace vert, un parc linéaire, un corridor de verdure ou une autre parcelle de terrain à caractère public prévu pour accueillir les réseaux de sentiers polyvalents (i.e. piste cyclable, sentier piétonnier, ski de fond, etc.).
- 2.16 Projet :**

L'ensemble des *travaux municipaux* et des réalisations nécessaires pour un développement immobilier qui font l'objet de la demande présentée par le *requérant* et qui est encadré par un seul *protocole d'entente* dûment signé en vertu du présent règlement.

**2.17 Requéran** :

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

**2.18 Réseau d'aqueduc** :

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

**2.19 Réseau d'égout sanitaire** :

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

**2.20 Réseau d'égout pluvial** :

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

**2.21 Réseaux techniques urbains** :

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

**2.22 Rue** :

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

**2.23 Signalisation :**

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

**2.24 Société liée :**

Une *société liée* est définie comme suit :

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

**2.25 Surdimensionnement :**

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

**2.26 Surveillance :**

La surveillance en résidence complète des *travaux municipaux* assurée par un surveillant de chantier mandaté par la Ville et payé par le *requérant*. Ce surveillant doit répondre aux exigences du *Guide de conception et de préparation de projet en infrastructure*.

**2.27 Système d'éclairage :**

Un système public servant à l'éclairage, notamment, d'une voie de circulation ou d'un passage piétonnier. Il comprend entre autres les lampadaires et les luminaires installés sur des poteaux de services d'utilité publique,

dont l'alimentation est effectuée via des conduites souterraines ou des câbles aériens qui en font partie intégrante ainsi que les boîtes de tirage et d'alimentation.

**2.28 Titulaire :**

Une personne qui a conclue, avec la Ville, un *protocole d'entente* sur la réalisation de *travaux municipaux* et qui détient le permis requis par le présent règlement cette personne étant propriétaire du fond ou dûment mandatée par ce dernier.

**2.29 Travaux de première étape :**

Les travaux relatifs aux infrastructures municipales suivantes : le *réseau d'aqueduc*, le *réseau d'égout sanitaire*, le *réseau d'égout pluvial*, le réseau de fossés ou de tranchées drainantes, la fondation de *rue* en pierre concassée, le drainage de celle-ci ainsi que le drainage requis hors-rue, le déboisement, les ouvrages nécessaires au contrôle de l'érosion des sols, les mesures de mitigation pour la protection de l'environnement préalables à l'exécution des travaux, les *ouvrages de rétention*, l'enfouissement du réseau d'utilités publiques, la pose de bornes et de repères géodésiques et l'installation de la *signalisation*.

Les *travaux de première étape* comprennent également les conduites d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial jusqu'à la limite de l'*emprise publique* et le poteau de service de l'aqueduc.

**2.30 Travaux de deuxième étape :**

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

**2.31 Travaux de troisième étape :**

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

**2.32 Travaux municipaux :**

L'ensemble des *travaux de première étape*, des *travaux de deuxième étape* et/ou des *travaux de troisième étape*, prévus au *protocole d'entente*.

**ARTICLE 3 APPLICATION DU RÈGLEMENT**

### **3.1 Territoire assujéti et discrétion de la Ville**

Le présent règlement s'applique à toutes les zones comprises dans le territoire soumis à la juridiction de la Ville.

La Ville assume la planification et le développement de son territoire et apprécie l'opportunité de conclure une *entente*, en vertu du présent règlement, portant sur la réalisation de *travaux municipaux*. À cet effet, le conseil municipal exerce un pouvoir discrétionnaire de décider de l'opportunité de conclure une *entente* relative aux *travaux municipaux* selon ce qu'il considère approprié dans l'intérêt public.

Le présent règlement s'applique à la conclusion d'une *entente* lorsque le conseil municipal est d'avis de permettre la réalisation de *travaux municipaux*. L'*entente* doit porter sur la réalisation de *travaux municipaux* et peut porter sur des infrastructures et des équipements, peu importe où ils se trouvent, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Ville.

### **3.2 Condition de délivrance de permis et travaux de raccordement**

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

**3.2.2** De plus, tous les travaux de raccordement aux services municipaux de la Ville doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation écrite de la Ville. La Ville se réserve le droit, à l'intérieur de l'autorisation précitée, d'indiquer la date, l'heure et la durée de l'interruption des services municipaux en vue du raccordement.

### **3.3 Autorité responsable de l'application**

L'application du présent règlement relève du directeur des Services techniques ou, à moins d'indication contraire, de toute personne désignée à cet effet par le conseil municipal.

### **3.4 Approbations préalables et début des travaux**

Les *travaux municipaux* ne peuvent être débutés avant que l'*entente* liant les parties ne soit signée par chacune d'elles,

approuvée par résolution du conseil municipal, et que le *requérant* ait obtenu le *permis de prolongement d'infrastructures*.

## **ARTICLE 4 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE**

### **4.1 Contenu de la demande**

Toute personne désirant obtenir de la Ville l'autorisation de réaliser des *travaux municipaux* doit en faire la demande en fournissant les documents suivants :

- a) Les titres de propriété des immeubles (*rues*, terrains, pistes multifonctionnelles et parcs, etc.) qui font l'objet de la demande ainsi que de l'ensemble des terrains affectés directement par les *travaux municipaux*, établissant clairement que le *requérant* est propriétaire de ces immeubles (*rues*, pistes multifonctionnelles, etc.) ou est autorisé par le propriétaire à présenter une demande ;
- b) Une description des travaux à être réalisés ;
- c) Un plan concept sur lequel apparaissent les *rues* projetées, les subdivisions des terrains proposées, leur destination et les mesures, les superficies, les parcs, les espaces verts, les *ouvrages de rétention* et leur localisation, les espaces naturels destinés à être cédés à la Ville, les *pistes multifonctionnelles* et leur usages, les limites des terrains boisés et les limites des *phases* de développement, s'il y a lieu ;
- d) Une caractérisation environnementale (étude d'inventaire faunique et floristique) et un plan à l'échelle montrant la localisation des milieux naturels assujettis à des mesures de protection tels les cours d'eau, milieux humides, écosystèmes forestiers exceptionnels, préparés par un professionnel compétent en la matière, approuvé par la Ville, aux frais du *requérant*. Cette caractérisation devra être déposé auprès du directeur du Service de l'urbanisme, de la planification et du développement durable avant une première analyse du *projet* par le conseil municipal ;
- e) Le nom du *requérant* et les coordonnées des intervenants avec lesquels la Ville transigera dans le cadre du *projet* ;
- f) Le calendrier général proposé pour la réalisation du *projet*, incluant le phasage prévu par le *requérant* ;
- g) Une analyse de l'impact fiscal en termes de rentabilité à long terme pour la Ville du *projet* de développement immobilier proposé. Le *requérant* devra fournir, entre autres, les données suivantes :

- Nombre d'unité de logement prévu au *projet* ;
- Valeur foncière moyenne générée par unité de logement ;
- Valeur foncière commerciale générée ;
- Valeur foncière industrielle générée ;
- Richesse foncière totale générée ;
- Nombre d'années estimées pour rendre à terme le *projet* ;
- Investissement prévu par le *requérant* pour les *travaux municipaux* de :
  - o *Travaux de première étape* ;
  - o *Travaux de deuxième étape* ;
  - o *Travaux de troisième étape* ;
- Investissement demandé à la Ville.

h) Une étude de faisabilité sommaire (excluant la conception détaillée) du *projet* en matière de gestion des eaux de surface doit être réalisée aux frais du *requérant* afin de s'assurer que les paramètres établis dans le *Guide de conception et de préparation de projets en infrastructures* pourront être intégrés.

i) Tout autre document ou renseignement exigé par la Ville, lorsque nécessaire pour l'étude de la demande soumise.

## 4.2 **Analyse de la demande et obtention de l'approbation préliminaire du projet de développement**

La demande contenant tous les éléments mentionnés à l'article 4.1 est analysée selon le processus établi à la *Politique sur la préparation des projets d'infrastructure de la Ville de Bromont*. Après l'étude de la demande mais avant la préparation des plans et devis préparés par des professionnels, la Ville doit, afin d'orienter le *requérant*, se prononcer par résolution générale de principe sur le *projet* impliquant la réalisation de *travaux municipaux*.

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

## 4.3 **Préparation des plans et devis par des professionnels**

4.3.1 À la suite de l'obtention de la résolution générale de principe, le *requérant* doit faire préparer, par un ou des professionnels de son choix, tous les plans, devis et

estimés, les documents d'appels d'offres pour les travaux ainsi que toutes les autres études techniques préliminaires au *projet*, notamment :

- a) S'il s'agit d'un terrain démontrant des risques d'instabilité ou possédant une composition particulière pouvant entraîner des normes de construction inhabituelles, une étude effectuée par un professionnel habilité à cette fin démontrant que le terrain visé par la demande possède la stabilité ou la capacité portante nécessaire pour la réalisation d'une infrastructure ou d'un équipement municipal requis. Cette caractérisation devra être déposée auprès du directeur du Service de l'urbanisme, de la planification et du développement durable avant l'analyse du *projet* par le conseil municipal ;
- b) Une étude de caractérisation du terrain visé par la demande de permis permettant de déterminer la présence, le cas échéant, de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites fixées par règlement du gouvernement pris en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., chapitre Q-2) ou qui, sans être visés par ce règlement, sont susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes ou à l'environnement en général ou encore aux biens. Cette étude doit être réalisée en conformité avec le guide de caractérisation en vigueur édicté par le ministère de l'Environnement du Québec ;
- c) Une étude du *projet* en matière de gestion des eaux de surface doit être réalisée aux frais du *requérant* par l'*ingénieur concepteur*. Les paramètres de cette étude sont établis dans le *Guide de conception et de préparation de projets en infrastructures*. Le directeur des Services techniques peut, en tout temps, requérir de l'*ingénieur concepteur* toutes les informations relatives à cette étude.

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

**4.3.3** La conception des ouvrages doit être basée sur les clauses techniques et les normes établies dans la version en vigueur au moment de la signature du *protocole d'entente* des documents ci-dessous énumérés. Les modifications apportées à ces documents font partie du présent règlement comme si elles avaient été adoptées par la Ville. Ces modifications entrent en vigueur à la date fixée par la Ville aux termes d'une résolution dont l'adoption fait l'objet d'un avis public conformément à la

loi :

- a) Ville de Bromont, Guide de conception et préparation de Projet en infrastructures.
- b) Ville de Bromont, Règlement de lotissement.

**4.3.4** Si des ajustements sont nécessaires, compte tenu de la topographie du milieu, de la nature des sols en place ou des exigences environnementales, toute modification par rapport aux exigences d'un document ou d'une norme prévue à l'article 4.3.3 devra être soulevée dans une note technique adressée au directeur des Services techniques et être entièrement cautionnée et acceptée par l'*ingénieur concepteur*.

**4.3.5** Les plans et devis sont soumis au directeur des Services techniques pour étude, commentaires et approbation.

## **ARTICLE 5 PROTOCOLE D'ENTENTE**

### **5.1 Conclusion du protocole d'entente**

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

Dans un tel cas, le directeur des Services techniques transmet au *requérant* un projet de *protocole d'entente* pour l'exécution des *travaux municipaux* faisant l'objet de sa demande. Le projet de *protocole d'entente* est basé sur le protocole d'entente type prévu à l'annexe A du présent règlement. Le conseil municipal peut procéder, à sa discrétion, à des modifications du protocole d'entente type pour la conclusion du *protocole d'entente* avec le *requérant*.

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

Conséquemment, les *travaux de première étape* de chacune des *phases* identifiées au *protocole d'entente* doivent avoir fait l'objet d'une réception provisoire dans un délai de 24 mois suivant la délivrance du *permis de prolongement d'infrastructures* à défaut de quoi le *protocole d'entente* peut faire l'objet d'une résiliation unilatérale par la Ville sur transmission d'un simple avis écrit au *titulaire* par le directeur des Services techniques.

Advenant le cas où les *travaux municipaux* visés par le *protocole d'entente* sont débutés et n'ont fait l'objet d'aucune réception provisoire mais qu'ils ne sont pas

menés avec diligence, la Ville peut, à son entière discrétion, recourir à la garantie prévue à l'article 8.1 ou par résolution de son conseil municipal, adopter toute autre mesure pour pallier à ce défaut. Pour se faire, la Ville doit envoyer, 30 jours avant l'expiration du délai de 24 mois suivant l'émission du *permis de prolongement d'infrastructures*, un avis écrit au *titulaire* décrivant le défaut et la mesure choisie par la Ville pour pallier à ce défaut.

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

**5.1.2** La signature du *protocole d'entente* par le *requérant* et la Ville est une condition préalable et essentielle à la réalisation des *travaux municipaux* et à l'émission du ou des permis recherchés par le *requérant*.

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

**5.1.4** Aucun *permis de prolongement d'infrastructures*, de lotissement ou de construction ne peut être émis au *requérant* tant et aussi longtemps que le *protocole d'entente* prévu au présent règlement n'est pas conclu.

## **5.2 Contenu du protocole d'entente**

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

- a) La désignation des parties et leur adresse de correspondance ;
- b) La description des *travaux municipaux*, la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation l'estimation du délai de réalisation, la détermination des coûts relatifs aux *travaux municipaux* à la charge du *titulaire* et les modalités de réception des *travaux municipaux* ;
- c) Le phasage du *projet* et la durée du *protocole d'entente* ;
- d) Les documents et les approbations nécessaires à l'obtention du *permis de prolongement d'infrastructures* ;
- e) La pénalité recouvrable du *titulaire* en cas de retard à exécuter les *travaux municipaux* ou les autres obligations qui lui incombent en vertu du *protocole d'entente* ;

- f) Les garanties de réalisation et d'exécution et les assurances chantier et responsabilité civile exigées du *titulaire* par la Ville ;
- g) Les modalités d'entretien des infrastructures ;
- h) Les modalités de cession du *titulaire* à la Ville des *rues*, des servitudes et de la contribution pour fins de parcs, si applicable ;
- i) Les modalités de *surveillance* de chantier, de production de plans finaux (tel que construits) et d'inspection des matériaux.
- j) Les quotes-parts des autres *bénéficiaires* et les modalités de remise, si applicable.

### 5.3 Documents requis avant la signature du protocole d'entente

Le *requérant* doit remettre au directeur des Services techniques les documents suivants :

- a) Le chèque couvrant les frais en vertu du *Règlement sur la tarification* en vigueur (préparation d'une *entente*) ;
- b) Si le *requérant* est une personne morale, un extrait de résolution de la société, une copie des statuts constitutifs et une attestation d'immatriculation de la société auprès de l'inspecteur général des institutions financière ;
- c) Si le *requérant* est une personne physique représentée, une copie du mandat ou de la procuration ;
- d) Si le *requérant* est une fiducie, un extrait de l'acte de fiducie certifié conforme par un notaire ;
- e) Une dénonciation écrite des privilèges, des hypothèques, des servitudes et des autres charges affectant les immeubles du *projet*. Cette dénonciation doit inclure, dans le cas d'une servitude, une localisation précise de l'assiette de cette servitude.

## ARTICLE 6 ENTENTES PARTICULIÈRES (SURDIMENSIONNEMENT)

### 6.1 Entente

- 6.1.1 Dans tous les cas où le *projet* présenté par le *requérant* nécessite des travaux devant, considérant les caractéristiques du *projet* ou de la nature même de ces travaux ou du plan de développement général du secteur

concerné ou de tout autre motif, bénéficié à toute autre personne que le *requérant (surdimensionnement)*, la Ville peut, sur approbation du conseil municipal, malgré toute autre disposition à l'effet contraire contenue au présent règlement, conclure avec le *requérant* une entente particulière dans le *protocole d'entente*, laquelle peut, de façon non limitative, prévoir :

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

**6.1.2** Les dispositions de l'article 6.1.1 ne doivent pas être interprétées comme interdisant au *requérant* d'accepter de prendre à sa seule charge l'ensemble des coûts d'un *projet* même si certains des *travaux municipaux* qu'il nécessite peuvent bénéficier à un tiers, ni à plusieurs promoteurs de présenter ensemble à la Ville une demande pour l'exécution de certains travaux devant bénéficier à chacun d'eux et à s'entendre entre eux, sans l'intervention de la Ville à cet égard, sur le partage des coûts inhérents à ces travaux. Dans ce cas, les demandes de travaux d'infrastructures municipales présentées à la Ville sont régies par le présent règlement.

## **6.2 Financement des travaux par la Ville**

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

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

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

## **ARTICLE 7 AUTRES TRAVAUX FINANCÉS PAR LA VILLE**

La Ville peut, à son entière discrétion, décider d'assumer le financement et/ou la réalisation de certains *travaux municipaux* dans le cadre de la négociation avec le *requérant*. La participation financière de la Ville et les modalités applicables doivent se retrouver dans le *protocole d'entente*. La résolution du conseil municipal approuvant le *protocole d'entente* doit faire mention de cette participation financière, s'il y a lieu. L'article 6.2 s'applique au présent article compte tenu des adaptations nécessaires.

## **ARTICLE 8 GARANTIE DE RÉALISATION**

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

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

**8.2** La garantie de réalisation doit être à un montant équivalant à 50 pour cent de l'estimation des coûts des *travaux municipaux* incluant les taxes applicables.

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

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

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

## **ARTICLE 9 PERMIS DE PROLONGEMENT D'INFRASTRUCTURES**

**9.1** Le début des *travaux municipaux* est autorisé par la délivrance d'un *permis de prolongement d'infrastructures*. Un *permis de prolongement d'infrastructures* peut être délivré pour l'ensemble du *projet* ou par *phase* ou *partie de phase*,

selon le cas.

## 9.2

Le *requérant* qui désire obtenir le permis mentionné à l'article 9.1, doit remettre au Directeur des services techniques les documents suivants pour l'ensemble du *projet* ou par *phase* ou *partie de phase*, selon le permis demandé et à moins d'indication contraire dans le présent règlement :

- a) Une copie des approbations exigées en vertu du *protocole d'entente* ;
- b) Une copie du plan d'aménagement paysager préparé par un architecte paysagiste pour l'ensemble des aires du *projet* à être cédées à la Ville et qui doivent faire l'objet de tels aménagements ;
- c) Une copie du plan montrant la desserte électrique du *projet* ;
- d) Une copie des plans prévus au paragraphe 4.3 du présent règlement dans leur version « émis pour construction » dans les formats suivants :
  - i) Deux copies en format papier signées et scellées par l'*ingénieur concepteur* ainsi que pliées ;
  - ii) Une copie en format numérique « portable document format » (PDF) signée et scellée par l'*ingénieur concepteur* ;
  - iii) Une copie du fichier AutoCAD (format numérique DWG) ;
- e) Une copie du devis dans sa version « émis pour construction » signée et scellée par l'*ingénieur concepteur* ;
- f) Un chèque couvrant les frais d'administration en vertu du règlement sur la tarification en vigueur ;
- g) Un chèque visé pour le paiement de la proposition d'honoraires pour la *surveillance* des *travaux municipaux* ;
- h) Un chèque visé pour le paiement de la proposition d'honoraires pour le contrôle des matériaux ;
- i) Un chèque visé pour le paiement de la proposition d'honoraires pour la surveillance environnementale, s'il y a lieu ;
- j) Une confirmation du paiement des taxes municipales et scolaires ;
- k) Une preuve d'assurance chantier ;

- l) Une preuve d'assurance responsabilité civile globale de chantier de cinq millions de dollars et un avenant selon lequel la Ville est désignée comme assurée nommée ;
- m) Un estimé préparé par l'*ingénieur concepteur* du projet et signé par ce dernier ;
- n) Une copie de la soumission de l'*entrepreneur* et de sa licence ;
- o) Une copie du *cautionnement d'exécution de l'entrepreneur* ;
- p) Un calendrier (échancier) des *travaux municipaux* ;
- q) Une liste des sous-traitants, copie de leur licence et une description des travaux effectués par ces sous-traitants ;
- r) Une copie de l'avis d'ouverture de chantier auprès de la Commission de la santé et de la sécurité au travail (CSST) et de la demande d'identification du chantier auprès de la Commission de la construction du Québec (CCQ) ;
- s) Une garantie de réalisation prévue à l'article 8 du présent règlement ;
- t) Les autorisations requises par les autorités compétentes, notamment celles de la Municipalité régionale de comté (MRC) et celles prévues à la *Loi sur la qualité de l'environnement du Québec* et une permission de voirie émis par le Ministère des transports du Québec, s'il y a lieu.

**9.3** Le directeur des Services techniques procède à une analyse complète de tous les documents prévus à l'article 9.2 remis par le *requérant* avant toute délivrance de *permis de prolongement d'infrastructures*.

## **ARTICLE 10 SURVEILLANCE ET CONFORMITÉ DES TRAVAUX**

**10.1** La Ville conserve le contrôle exclusif de la *surveillance des travaux municipaux*, du contrôle qualitatif des matériaux et/ou de la surveillance environnementale, et ce, aux frais du *requérant*.

**10.2** Les *travaux municipaux* assumés par le *requérant* doivent être réalisés en conformité avec les indications spécifiques des plans et devis préparés par l'*ingénieur concepteur* et les directives de changement émanant de l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux*, approuvées par le directeur des Services techniques de la Ville.

- 10.3** La Ville devra, pour les *travaux de première, de deuxième et de troisième étapes*, recevoir, de l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux*, un certificat de réception provisoire des travaux et un certificat de réception définitive des travaux (comprenant une liste non-exhaustive des ouvrages) confirmant la conformité des travaux réalisés en relation avec les éléments mentionnés à l'article 10.2 et les normes municipales pour le transfert définitif des titres de propriété des *rues* au bénéfice de la Ville.
- 10.4** L'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux* devra remettre au directeur des Services techniques une copie de l'attestation de conformité des *travaux municipaux* assujettis à l'article 32 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* exigée par le Ministère du développement durable, de l'environnement et de la lutte contre les changements climatiques.

## **ARTICLE 11 ACCÈS AUX PROPRIÉTÉS**

- 11.1** L'aménagement des accès aux propriétés, comprenant le déblai ou le remblai, la mise en parterre, la fondation, la coupe des bordures et le pavage des entrées privées jusqu'à la ligne d'*emprise publique*, lorsque requis par la réglementation en vigueur, de même que les ponceaux, lorsque requis sous les entrées privées, sont aux frais des riverains concernés.
- 11.2** Le *titulaire* s'engage à réparer ou à compléter, à ses frais, les surfaces gazonnées exécutées par les propriétaires riverains, pour la partie située dans l'*emprise publique*. Ces réparations ou complétion doivent se faire de façon à assurer un raccordement harmonieux.

## **ARTICLE 12 MODALITÉ DE PARTAGE DES COÛTS**

### **12.1 Paiement des *travaux municipaux***

- 12.1.1** Sauf indication contraire dans le présent règlement, les *travaux municipaux*, dont la responsabilité lui incombe en vertu du *protocole d'entente* intervenu, sont exécutés par le *titulaire*, et à sa charge.
- 12.1.2** Les frais des *travaux municipaux* à la charge du *titulaire* couvrent tous les coûts engendrés par la mise en place de tels travaux nécessaires et indispensables à la desserte de son *projet*.
- 12.2 Travaux profitant à d'autres immeubles que ceux du projet du requérant (Quote-part)**

Lorsque des *travaux municipaux* bénéficient à d'autres

immeubles que ceux appartenant au *titulaire*, les modalités de même que les *bénéficiaires* sont indiqués au *protocole d'entente*.

### **12.3 Aménagement des parcs et des services de proximité**

La Ville se réserve le droit dans le cadre du *protocole d'entente* d'exiger que le *titulaire* prenne à sa charge une partie ou la totalité des coûts relatifs à l'aménagement paysager de l'*emprise publique*, des *ouvrages de rétention*, des parcs et des *pistes multifonctionnelles* et que le *titulaire* cède à la Ville les immeubles requis pour les services de proximité à être compris dans le *projet*.

### **12.4 Travaux d'entretien des infrastructures**

Le *titulaire* est responsable d'assurer l'exécution de tous les travaux d'entretien des infrastructures prévues au *protocole d'entente*. La Ville devient responsable de l'entretien du *réseau d'aqueduc*, du *réseau d'égout sanitaire* et de la collecte des matières résiduelles au moment de la réception provisoire des *travaux de première étape*. Toutes les autres infrastructures demeurent de la responsabilité du *titulaire* jusqu'à leur cession en faveur de la Ville.

### **12.5 Travaux d'infrastructure hors-site**

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

### **12.6 Frais généraux**

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

**12.6.2** Si le *requérant* omet ou refuse de signer une *entente*

relative aux *travaux municipaux*, il demeure responsable des coûts prévus à l'article 12.6.1.

## **12.7 Frais de notaire**

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

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

## **ARTICLE 13 CESSION**

Le *titulaire* doit céder les *travaux municipaux* à être municipalisés en vertu du *protocole d'entente* en faveur de la Ville à la suite de la réception définitive de la dernière étape des *travaux municipaux* lorsque toutes les obligations exigées en vertu du *protocole d'entente* sont complétés et lorsque le lotissement du *projet* est également complété en totalité.

## **ARTICLE 14 INFRACTIONS**

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

- a) 1 000 \$ pour une première offense si elle est une personne physique ;
- b) 2 000 \$ pour une première offense si elle est une personne morale ;
- c) 2 000 \$ pour toute récidive subséquente si elle est une personne physique ;
- d) 4 000 \$ pour toute récidive subséquente si elle est une personne morale.

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

**ARTICLE 15 DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

Tous les *protocoles d'entente* signés par la Ville en vertu des dispositions du règlement 846-2001 continuent à avoir plein effet jusqu'à l'accomplissement intégral, par les parties, des obligations qu'elles y ont contractées ou à l'échéance prévue aux *protocoles d'entente*.

**ARTICLE 16 ABROGATION**

Le présent règlement abroge à toutes fins que de droits toutes les dispositions du règlement numéro 846-2001 et ses amendements.

**ARTICLE 17 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

**ANNEXE A – PROTOCOLE D'ENTENTE-TYPE**

(s)

---

**PAULINE QUINLAN, MAIRESSE**

(s)

---

**JOANNE SKELLING, GREFFIÈRE**



## CERTIFICAT DU RÈGLEMENT 1013-2014

AVIS DE MOTION DONNÉ LE :	7 juillet 2014
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	7 juillet 2014
PUBLIÉ LE :	16 juillet 2014
ASSEMBLÉE PUBLIQUE :	4 août 2014
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	2 septembre 2014
ENTRÉE EN VIGUEUR LE :	16 septembre 2014